企業調査レポート

ASIAN STAR

8946 東証スタンダード市場

企業情報はこちら >>>

2022 年 11 月 8 日 (火)

執筆：客員アナリスト
清水陽一郎
FISCO Ltd. Analyst **Yoichiro Shimizu**

FISCO Ltd.
https://www.fisco.co.jp

ASIAN STAR
8946 東証スタンダード市場
2022 年 11 月 8 日（火）
https://www.asian.co.jp/ir

目次

■要約 01
1. 2022 年 12 月期第 2 四半期累計業績の概要 01
2. 2022 年 12 月期業績の見通し 01
3. 成長戦略について 02
4. 株主還元策 02

■事業概要 03
1. 事業内容 03
2. 同社の特長 06

■業績動向 07
1. 2022 年 12 月期第 2 四半期累計業績の概要 07
2. 事業セグメント別動向 08
3. 財務状況と経営指標 10

■今後の見通し 12
1. 2022 年 12 月期業績の見通し 12
2. 中期経営計画の進捗状況と次期中計に関して 13

■株主還元策 14

本資料のご利用については、必ず巻末の重要事項（ディスクレーマー）をお読みください。
Important disclosures and disclaimers appear at the back of this document.

要約

横浜と上海を中心に事業展開する不動産会社。呉新代表取締役の下、新事業創造に注力する方針。株主優待制度「ASIAN STAR プレミアム優待倶楽部」を新設

ASIAN STAR<8946> は 1979 年に神奈川県で創業した不動産会社で、横浜と上海を中心に事業展開している。創業以来長年にわたって自社マンションブランド「グリフィンシリーズ」の開発・販売を主力事業とする不動産販売ビジネスを展開してきたが、現在は収益及び居住用マンションの販売、不動産管理及びその関連事業を行う総合不動産サービス企業へと転換してきた。2022 年 4 月からスタートした東京証券取引所の新市場区分では、「スタンダード市場」に移行した。

1. 2022 年 12 月期第 2 四半期累計業績の概要

2022 年 12 月期第 2 四半期累計の連結業績は、売上高が前年同期比 37.4% 減の 1,024 百万円、営業損失が 40 百万円（前期は 58 百万円の利益）、経常損失が 43 百万円（同 64 百万円の利益）、親会社株主に帰属する四半期純損失が 59 百万円（同 45 百万円の利益）となった。不動産管理事業を中核事業としながら不動産販売事業の業容拡大及び不動産仲介事業と不動産賃貸事業の収益力向上を目指す戦略のなか、新型コロナウイルス感染症の拡大（以下、コロナ禍）による経済活動の停滞が響いた。売上高に関しては、2021 年 12 月期から連結範囲に加わった上海徳威房地産経紀有限公司（以下、徳威不動産）、上海優宏資産管理有限公司（以下、U-HOME）、上海特庫伊投資管理有限公司（以下、特庫伊投資）の 3 社（以下、上海徳威グループ）の業績によって不動産管理事業が前年同期と同等の売上高で着地した。一方で、前年同期にあった 1 棟収益マンション販売の反動があり、前年同期比で不動産販売事業の売上が減少した。利益面に関しては、コロナ禍の影響を受けた。特に上海においてロックダウン政策がとられたことが響いた。同社は横浜及び上海を中心に事業を展開しているためだ。世界的にコロナ禍が落ち着きを見せるなか、今後は中国政府の対コロナ政策も軟化してくことが予想される。ロックダウンが解除され、経済活動が再開するにつれて、同社業績も通常軌道に回復していくと弊社は見ている。

なお、2022 年 12 月期第 1 四半期から同社は「収益認識に関する会計基準」の適用を開始している。そのため、前年同期との比較は参考値として記載している点に留意が必要である。

2. 2022 年 12 月期業績の見通し

2022 年 12 月期は、売上高が前期比 35.2% 増の 3,439 百万円、営業利益が 110 百万円（前期は 3 百万円の損失）、経常利益が 2,515.1% 増の 111 百万円、親会社株主に帰属する当期純利益が 69 百万円（同 21 百万円の損失）を見込む。不動産販売事業において、戸建て開発にとどまらず、土地やマンションの買取再販の件数増加を目指し、収益不動産やその他事業用地売却により、増収増益と黒字転換を図る。中国事業においても、2022 年期末に向けては中国政府の不動産取引抑制施策と対コロナ政策が緩和されることを見込み、仲介件数、管理受託件数の増加を目指す。また、中国におけるゼロコロナ政策が終了後すぐに業績の回復を実現するための準備を進める方針だ。

本資料のご利用については、必ず巻末の重要事項（ディスクレーマー）をお読みください。
Important disclosures and disclaimers appear at the back of this document.

3. 成長戦略について

2020 年 12 月期よりスタートした中期経営計画の基本方針として、事業基盤である不動産サービス事業を強化拡大するとともに、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、同社の企業規模の拡大・収益力の向上を目指している。特に医薬品や医療機器にフォーカスし、中国人を対象に日本の高水準の医療健康サービスの提供や医療ツーリズム開始に向け準備を進める。

また、同社は 2022 年 5 月に代表取締役会長兼社長に就任した呉分偉（ご・ぶんい）氏の下で、新規事業の創出を推進していく構えだ。新規事業の推進とその推進のための具体策を選定中で、各会社、投資家と協議をし戦略的提携を活用しながら中国人富裕層に対してサービスを提供していくことを計画している。戦略的提携を活用した新事業領域への進出を推進するなか、戦略に合わせて人材・組織の変革も実行していく考えだ。さらに、既存の不動産事業に関してもさらなる効率化を追求し、収益性を高めていく方針である。

4. 株主還元策

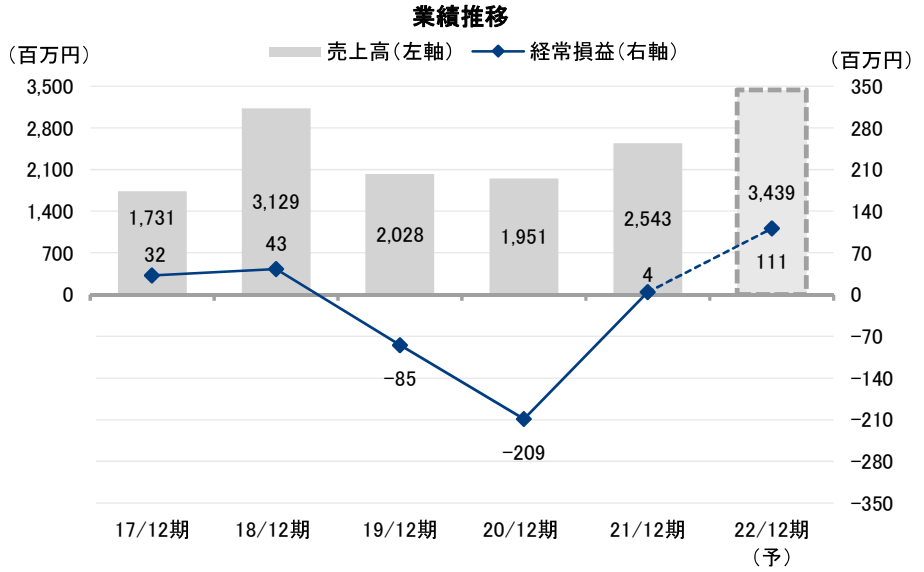
収益基盤のさらなる強化を見据えて無配を続けているものの、安定的に収益を確保することで、将来的には配当を予定している。また、個人投資家向けに新たに株主優待制度を導入することを決定した。「ASIAN STAR プレミアム優待倶楽部」を新設し、保有株式数（5,000 株以上）に応じて優待ポイントを進呈する。ポイントは食品や電化製品など 2,000 種類以上の商品のほか、共通株主優待コイン「WILLs Coin」とも交換可能となっている。

Key Points

- 2022 年 12 月期第 2 四半期累計の業績はコロナ禍の影響大
- 2022 年 12 月期は、不動産販売事業における買取再販の件数増加や中国事業における仲介・管理受託件数の増加で、増収増益と黒字転換を見込む
- 中国人を対象とした日本の高水準医療健康サービス提供を準備中
- 新代表取締役会長兼社長である呉氏の下で新規事業創出に注力
- 株主優待制度「ASIAN STAR プレミアム優待倶楽部」を新設

本資料のご利用については、必ず巻末の重要事項（ディスクレーマー）をお読みください。
Important disclosures and disclaimers appear at the back of this document.

要約



注：22/12 期 2Q より「収益認識に関する会計基準」等の適用を開始しているため、21/12 期以前は参考値として記載
出所：決算短信よりフィスコ作成

事業概要

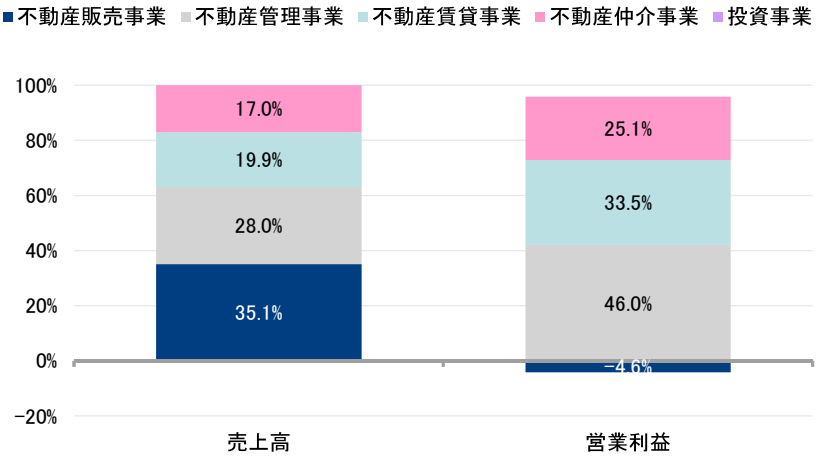
日中で投資家や入居者に多岐にわたるサービスを提供する総合不動産サービス企業

1. 事業内容

同社の事業セグメントは、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 つの事業セグメントで開示されている。2022 年 12 月期第 2 四半期累計の売上高構成比（セグメント間の内部売上高又は振替高を含む）で見ると、不動産販売事業が 35.1% を占める主力事業となっており、次いで不動産管理事業が 28.0%、不動産賃貸事業が 19.9%、不動産仲介事業が 17.0% を占めている。売上高に占める割合が最大の不動産販売事業は、期によって物件売却の有無により売上変動が大きくなる傾向にあるが、不動産管理事業、不動産賃貸事業、不動産仲介事業の 3 事業で連結業績の約 7 割を占めており、不動産販売事業の売上変動が連結業績に過度に影響を及ぼしにくいバランス型のセグメント構造である。同社が、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」を強化してきた結果と言えよう。各セグメントの内容は以下のとおり。

本資料のご利用については、必ず巻末の重要事項（ディスクレーマー）をお読みください。
Important disclosures and disclaimers appear at the back of this document.

事業セグメント別構成比（2022年12月期第2四半期累計）



注：売上高と営業利益はともに調整額考慮前の数字を使用
出所：決算短信よりフィスコ作成

（1）不動産販売事業

不動産販売事業の主力は、新築戸建てと収益マンションの販売事業である。同社は、「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」という企業理念のもと、横浜・川崎エリアを中心に「A's Terre（アステール）」ブランドで新築戸建てを販売している。また、自社ブランド「グリフィンシリーズ」で横浜･川崎エリアに集中して収益マンション及び居住用マンションの販売を行っており、2021 年 12 月 31 日までに合計 4,731 戸を分譲してきた※。加えて、リゾート開発事業にも着手しており、和歌山県南紀白浜や静岡県熱海市など各リゾート地で戸建の開発販売を目指し、2019 年に全国に約 24,000 平方メートルの土地を取得のうえ開発を開始している。

※ 分譲の多くは ASIAN STAR が手掛けており、過去に分譲した物件については、同社の連結子会社である（株）グリフィン・パートナーズが主に売買仲介と賃貸仲介を行っている。

マンションブランド「グリフィンシリーズ」のエリア構成比（2021 年 12 月 31 日時点）

エリア	棟数	構成比（%）	戸数	構成比（%）
横浜エリア	84	80.8	3,897	82.4
川崎エリア	16	15.4	694	14.7
神奈川県計	100	96.2	4,591	97.0
東京都計	4	3.8	140	3.0
総計	104	100.0	4,731	100.0

出所：有価証券報告書よりフィスコ作成

本資料のご利用については、必ず巻末の重要事項（ディスクレーマー）をお読みください。
Important disclosures and disclaimers appear at the back of this document.

戸建ブランド「アステール」の建物外観



出所：同社ホームページより掲載

南紀白浜でのリゾート開発風景



出所：同社ホームページより掲載

(2) 不動産管理事業

不動産管理事業の主力は、「グリフィンシリーズ」マンションを含む約 4,000 戸の賃貸マンションの管理事業である。同社は、横浜・川崎エリアに集中して「グリフィンシリーズ」ブランドを中心とする収益マンションを延べ 104 棟 4,731 戸（2021 年 12 月 31 日現在）供給してきた経緯があり、集金代行、更新事務代行、設備の点検・清掃・修繕など賃貸管理業務を受託するとともに、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いる。契約不動産オーナーの資産価値の「維持・継続」と「さらなる向上」を念頭に置いた管理業務が評価され、横浜・川崎エリアのマンション管理会社のなかで高い顧客満足度を得ている。中国の上海においては連結子会社である柏雅酒店管理（上海）有限公司が駐在員向けのサービスアパートメント運営管理事業を行っている。また、同じく連結子会社である U-HOME と特庫伊投資が中古の建物を借上げ、簡易内装を施し、家具を配置した後に顧客へ賃貸するマンション管理事業を展開している。

本資料のご利用については、必ず巻末の重要事項（ディスクレーマー）をお読みください。
Important disclosures and disclaimers appear at the back of this document.

グリフィンシリーズ・マンション外観（左）とサービスアパートメント事業
（中央：上海・春天花園、右：上海近郊の無錫市・東和苑）の建物外観



出所：同社ホームページより掲載

（3）不動産賃貸事業

同社は、マンション、事務所及び駐車場等を所有または賃借し、これらを賃貸または転貸する不動産賃貸事業を行っている。ただし、中国において中古の建物を借上げ、ワンルームマンションにコンバージョンを施し賃貸するワンルーム賃貸事業を行っていた連結子会社の陽光智寓（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、2021 年 12 月期中に株式持分を譲渡したため、現在は連結の範囲から除外している。

（4）不動産仲介事業

連結子会社であるグリフィン・パートナーズは、横浜・川崎エリアで知名度のある自社グリフィンブランドと全国ネットワークのアパマンショップブランドで不動産売買及び不動産賃貸借に関わる仲介事業を行っている。また、連結子会社である徳威不動産と特庫伊投資は、中国で不動産売買及び不動産賃貸借に関わる仲介事業を行っている。

（5）投資事業

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

事業基盤の不動産管理事業を堅守しつつ、中国事業でさらなる成長を目指す

2. 同社の特長

同社は 1979 年の創業当時から、横浜・川崎エリアを地盤として自社マンションブランド「グリフィンシリーズ」の開発・販売を主力とする不動産販売ビジネスを手掛けてきた。「グリフィンシリーズ」ブランドの収益マンションの供給実績は、延べ 104 棟 4,731 戸（2021 年 12 月 31 日現在）に上る。2008 年にリーマンショックに伴う信用収縮を原因とした不動産市況の悪化により急激な業績悪化を経験したため、2011 年から不動産販売事業の規模を縮小しつつ、これまで自社で販売を手掛けて建物の細部まで熟知している「グリフィンシリーズ」マンションの不動産管理事業を収益の柱に育てるとともに、徳威不動産との資本業務提携を締結して中国事業を開始した。

本資料のご利用については、必ず巻末の重要事項（ディスクレーマー）をお読みください。
Important disclosures and disclaimers appear at the back of this document.

現在で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を構築できており、中長期的成長を積極的に模索している。中国において医薬品・医療機器などの動産輸出事業への進出を検討しているほか、「ホテル事業」「テーラーメイド旅行商品の開発・提供」「医療ツーリズム」「美容ツーリズム」等、様々な可能性を模索しながら新事業を創出していくことを計画している。

業績動向

2022 年 12 月期第 2 四半期はコロナ禍の影響大

1. 2022 年 12 月期第 2 四半期累計業績の概要

2022 年 12 月期第 2 四半期累計の連結業績は、売上高が前年同期比 37.4% 減の 1,024 百万円、営業損失が 40 百万円（前期は 58 百万円の利益）、経常損失が 43 百万円（同 64 百万円の利益）、親会社株主に帰属する四半期純損失が 59 百万円（同 45 百万円の利益）となった。不動産管理事業を事業の中核に据え、その他セグメントの売上拡大と収益性の向上に注力してきたものの、コロナ禍による影響を受け、事業環境は引き続き厳しかった。中国事業においては入国規制等により外国人の流動性が抑制されたため、不動産の稼働率が悪化した。また、政府のゼロコロナ政策による経済活動の停止も業績の重荷となった。こうしたなか、売上高に関しては、上海徳威グループの業績によって不動産管理事業が前年同期と同等の売上高を維持したものの、前年同期にあった 1 棟収益マンション販売がなくなった反動により、不動産販売事業が前年同期比で減少を強いられた。利益面に関しては、コロナ禍、特に上海においてロックダウン政策がとられたことが響いた。不動産賃貸事業のように経費節減努力によって利益改善を実現したセグメントがあった一方で、全体としてはゼロコロナ政策で事業活動が行えないなか、固定費が利益を圧迫した。同政策に関しては今後緩和されていくことを想定しており、経済活動が再開した際にスタートダッシュを切れるよう、しっかりと準備を進めていく構えだ。

2022 年 12 月期第 2 四半期累計業績の概要

（単位：百万円）

	21/12 期 2Q		22/12 期 2Q		
	実績	売上比	実績	売上比	前期比
売上高	1,637	-	1,024	-	-37.4%
売上原価	1,173	71.7%	699	68.2%	-40.4%
売上総利益	464	28.3%	325	31.8%	-29.9%
販管費	405	24.8%	365	35.7%	-9.8%
営業損益	58	3.6%	-40	-3.9%	-
経常損益	64	4.0%	-43	-4.2%	-
親会社株主に帰属する当期純損益	45	2.8%	-59	-5.8%	-

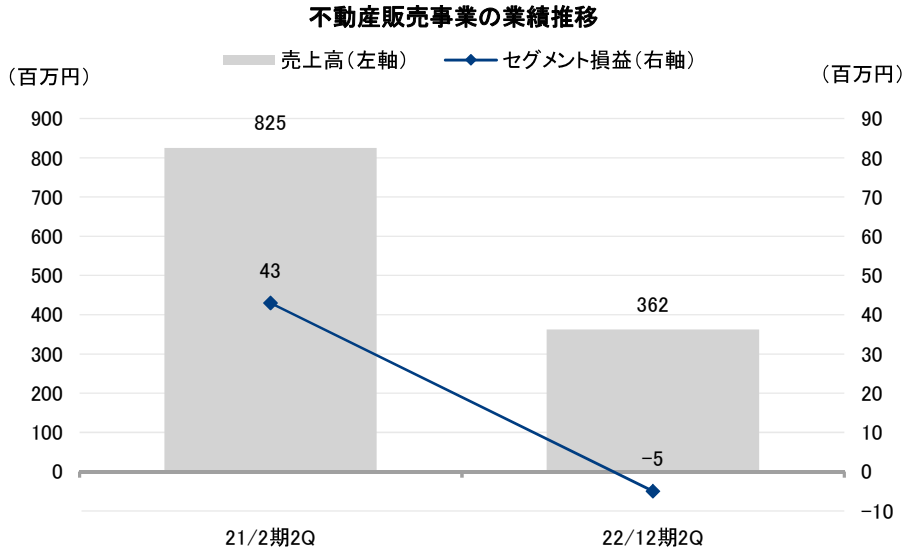
出所：決算短信よりフィスコ作成

本資料のご利用については、必ず巻末の重要事項（ディスクレーマー）をお読みください。
Important disclosures and disclaimers appear at the back of this document.

2. 事業セグメント別動向

(1) 不動産販売事業

不動産販売事業の 2022 年 12 月期第 2 四半期累計の業績は、売上高が前年同期比 56.0% 減の 362 百万円、セグメント損失が 5 百万円（前年同期は 43 百万円の利益）となった。前年同期に計上された 1 棟ものの投資用マンションの販売がなくなった反動と戸建て物件の売上件数が減少したことによって、前年同期を下回った。トピックとしては、2022 年 6 月に埼玉県三郷市の物流事業用地を売却した。物流事業用地の販売に関してはもう 1 件不動産を有しており、当第 3 四半期の業績に貢献してくることが想定される。

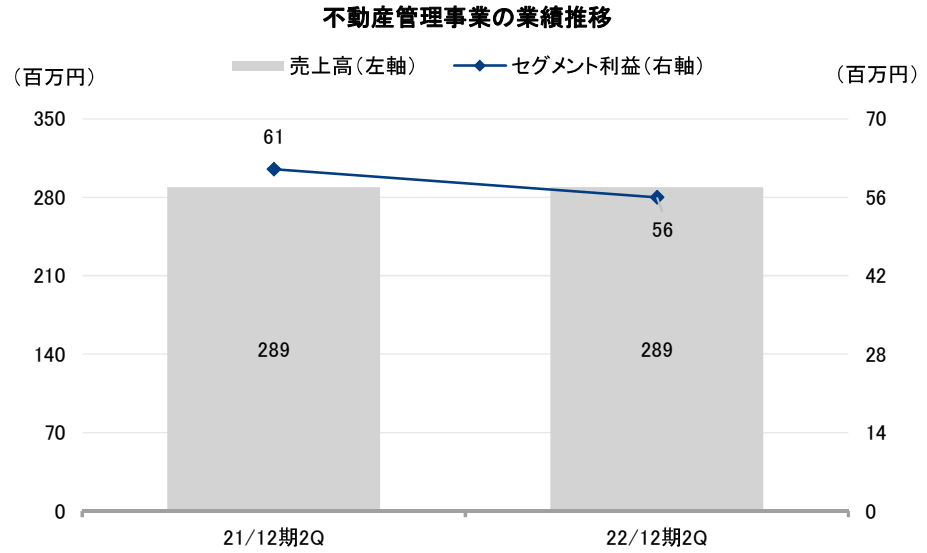


出所：決算短信よりフィスコ作成

(2) 不動産管理事業

不動産管理事業の 2022 年 12 月期第 2 四半期累計の業績は、売上高が前年同期比 0.2% 減の 289 百万円、セグメント利益が同 7.4% 減の 56 百万円となった。国内の豊富な管理実績の下、比較的安定して推移したものの、中国におけるロックダウン政策により、一部経費がかさんだ。

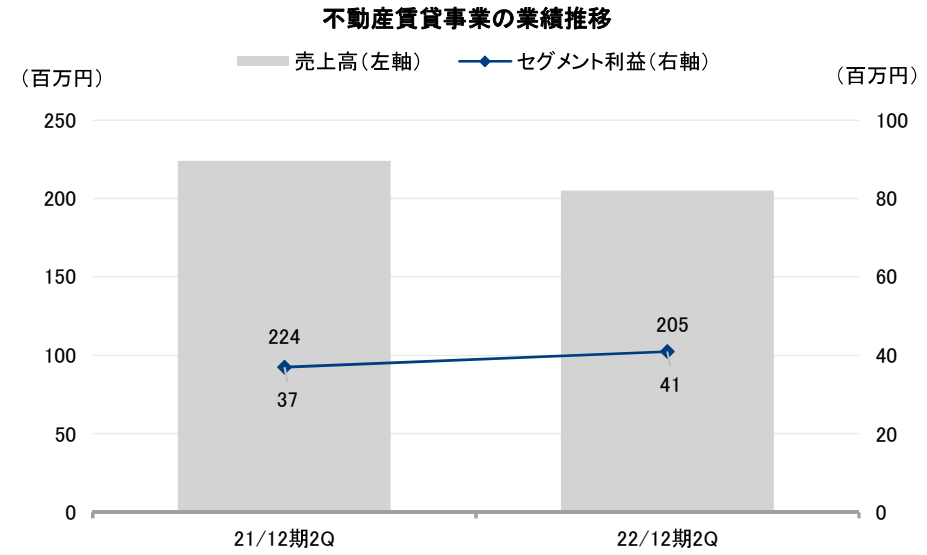
本資料のご利用については、必ず巻末の重要事項（ディスクレーマー）をお読みください。
Important disclosures and disclaimers appear at the back of this document.



出所：決算短信よりフィスコ作成

(3) 不動産賃貸事業

不動産賃貸事業の 2022 年 12 月期第 2 四半期累計の業績は、売上高が前期比 8.2% 減の 205 百万円、セグメント利益が同 10.3% 増の 41 百万円となった。コロナ禍による経済活動の鈍化に伴い、売上高は若干の減少を強いられたものの、人件費等の経費を柔軟に削減したことにより、セグメント利益は前年同期を上回る結果となった。

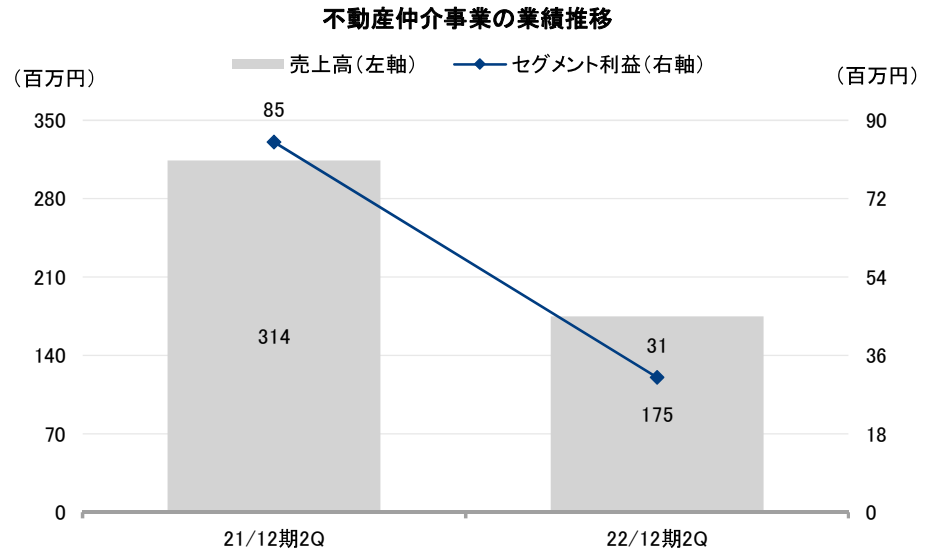


出所：決算短信よりフィスコ作成

本資料のご利用については、必ず巻末の重要事項（ディスクレーマー）をお読みください。
Important disclosures and disclaimers appear at the back of this document.

(4) 不動産仲介事業

不動産仲介事業の 2022 年 12 月期第 2 四半期累計の業績は、売上高が前年同期比 44.0% 減の 175 百万円、セグメント利益は同 63.8% 減の 31 百万円となった。コロナ禍で国内の人の移動や経済活動が著しく停滞するなかで仲介件数が減少した。また、中国上海において政府がゼロコロナ政策を実施したことによって、現地子会社の事業活動も著しく制限された。



出所：決算短信よりフィスコ作成

(5) 投資事業

2022 年 12 月期第 2 四半期累計の投資事業に関しては、コロナ禍で経済活動が停滞していることに加えて魅力的な投資案件が減少していることを受けて、売上高・セグメント損益ともに計上はなかった（前年同期は売上高 2 百万円、セグメント損失 1 百万円）。

自己資本比率と有利子負債比率が改善し財務基盤の安定感が増す

3. 財務状況と経営指標

2022 年 12 月期第 2 四半期末の資産合計は、前期末比 47 百万円増の 3,109 百万円となった。主な増減要因を見ると、流動資産では仕掛販売用不動産が 94 百万円増加した。投資その他の資産では、投資有価証券が 72 百万円減少した。負債合計については、前期末から 24 百万円増加し、1,454 百万円となった。主な増減要因を見ると、流動負債では短期借入金が 198 百万円増加した一方で、1 年以内に返済予定の長期借入金が 2 百万円、未払金が 124 百万円減少した。固定負債では、長期借入金が 30 百万円減少した。純資産合計は、前期末から 22 百万円増加し、1,654 百万円となった。親会社株主に帰属する当期純損失 59 百万円の計上のほか、為替換算調整勘定が 50 百万円、子会社の増資に伴う非支配株主持分が 49 百万円増加したことが影響した。

本資料のご利用については、必ず巻末の重要事項（ディスクレーマー）をお読みください。
Important disclosures and disclaimers appear at the back of this document.

現金及び現金同等物は、前期末比 93 百万円増の 524 百万円となった。営業活動による支出が 85 百万円、投資活動による支出が 49 百万円、財務活動による収入が 215 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 12 百万円発生したことによる。

経営指標を見ると、自己資本比率は前期末の 53.3% から 53.2% へとわずかながら減少しているものの、健全な数値である。また、D/E レシオに関しても 0.31 倍から 0.42 倍に拡大をしているものの、問題のない水準であると言えるだろう。その他、流動比率に関しては 244.0% となっており、短期の手元流動性に問題はないと弊社は見ている。

簡略化貸借対照表及び経営指標

（単位：百万円）

	17/12 期末	18/12 期末	19/12 期末	20/12 期末	21/12 期末	22/12 期 2Q 末	増減額
流動資産	2,923	2,090	1,639	1,972	1,874	1,982	108
現金及び預金	1,049	1,055	778	958	430	524	93
受取手形及び売掛金	81	93	75	80	79	92	12
販売用不動産・仕掛販売不動産	1,720	888	733	861	1,126	1,258	131
固定資産	1,511	2,048	2,101	1,646	1,188	1,126	-61
有形固定資産	86	68	50	37	26	24	-1
無形固定資産	120	43	8	154	252	272	20
投資その他の資産	1,304	1,937	2,042	1,453	909	829	-79
資産合計	4,434	4,139	3,741	3,618	3,062	3,109	47
流動負債	1,081	1,103	1,049	1,007	777	812	35
支払手形及び買掛金	34	73	25	37	26	16	-10
短期借入金等	485	503	526	269	124	320	196
固定負債	1,256	1,027	887	996	653	642	-10
長期借入金	1,000	793	665	680	375	345	-30
負債合計	2,338	2,131	1,937	2,004	1,430	1,454	24
有利子負債	1,486	1,297	1,191	949	500	666	165
純資産合計	2,096	2,008	1,803	1,614	1,631	1,654	22
（安全性）							
自己資本比率	47.2%	48.5%	48.2%	44.6%	53.3%	53.2%	-0.1pt
D/E レシオ	0.71 倍	0.65 倍	0.66 倍	0.59 倍	0.31 倍	0.42 倍	-
流動比率	270.2%	189.4%	156.2%	195.7%	241.1%	244.0%	2.9pt

出所：決算短信よりフィスコ作成

キャッシュ・フローについて見ると、営業活動によるキャッシュ・フローは、税金等調整前四半期純損失 43 百万円の計上、棚卸資産の増加 136 百万円などを受け、85 百万円の支出（前年同期は 297 百万円の収入）となった。投資活動によるキャッシュ・フローは、49 百万円の支出（同 229 百万円の支出）となった。主に連結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 百万円、中国子会社が前期に取得した投資有価証券の売却による収入 77 百万円によるものである。財務活動によるキャッシュ・フローは、有利子負債の増加 165 百万円、非支配株主からの払込み 49 百万円などを受け、215 百万円の収入（前年同期は 470 百万円の支出）となった。

本資料のご利用については、必ず巻末の重要事項（ディスクレーマー）をお読みください。
Important disclosures and disclaimers appear at the back of this document.

キャッシュ・フロー計算書

（単位：百万円）

	17/12 期	18/12 期	19/12 期	20/12 期	21/12 期	22/12 期 2Q
営業活動によるキャッシュ・フロー (a)	-223	938	-163	183	121	-85
投資活動によるキャッシュ・フロー (b)	-475	-723	-4	120	-226	-49
財務活動によるキャッシュ・フロー	504	-189	-105	-118	-449	215
フリー・キャッシュ・フロー (a) + (b)	-698	215	-168	304	-105	-134
現金及び現金同等物の期末残高	1,049	1,055	778	958	430	524

出所：決算短信よりフィスコ作成

今後の見通し

不動産管理事業、不動産仲介事業、不動産賃貸事業での収益向上及び不動産販売事業の大幅な売上増大を目指す

1. 2022 年 12 月期業績の見通し

2022 年 12 月期の業績見通しは、売上高が前期比 35.2% 増の 3,439 百万円、営業利益が 110 百万円（前期は 3 百万円の損失）、経常利益が 2,515.1% 増の 111 百万円、親会社株主に帰属する当期純利益が 69 百万円（同 21 百万円の損失）となっている。日本、中国共に新型コロナ対策が緩和されつつあるなかで、業績の拡大を目指していく構えだ。なお、2021 年 12 月期末において、連結子会社（孫会社）である陽光智寓（香港）公寓管理有限公司の全株式と、上海陽光智寓公寓管理有限公司の全持分の譲渡が完了している。2021 年 12 月 31 日をみなし譲渡日とし、2 社が連結の範囲から除外された。

2022 年 12 月期の業績予想

（単位：百万円）

	21/12 期		22/12 期		
	実績	売上比	予想	売上比	前期比
売上高	2,543	-	3,439	-	35.2%
営業損益	-3	-0.1%	110	3.2%	-
経常損益	4	0.2%	111	3.2%	2,515.1%
親会社株主に帰属する当期純損益	-21	-0.8%	69	2.0%	-

出所：決算短信よりフィスコ作成

(1) 不動産販売事業

不動産販売事業では、横浜エリアを中心とした戸建、土地、マンション等の販売戸数の増加、事業用地の買取再販及び前期より販売を継続しているリゾート用地の売却を目指す。また、埼玉県三郷市の物流用地の売却も業績に寄与する見通しだ。これによって増収増益を見込む。

本資料のご利用については、必ず巻末の重要事項（ディスクレーマー）をお読みください。
Important disclosures and disclaimers appear at the back of this document.

（2）不動産管理事業

不動産管理事業は、日本国内及び中国においてサービスの向上や内容の拡大に努め、安定的な収益獲得と新規の管理受託件数増加を目指す。緩やかな増収と増益が予想される。

（3）不動産賃貸事業

不動産賃貸事業は、稼働率の維持及び物件のバリューアップによる収益増加に努める。また中国においてはゼロコロナ政策で落ち込んでいた反動によって持ち直し傾向にある。これを受け、緩やかな増収と増益の見通しとなっている。

不動産管理事業と不動産賃貸事業については、中国での入国規制等により外国人の流動性が抑制されたため、不動産稼働率が悪化したこと及び政府の不動産取引の抑制政策等により住宅購入が規制されたことなどを受け、成約率が著しく低下したが、日本人向けのサービスアパートメントの賃貸管理について、現状は駐在員の入国が増えて回復傾向にある。また、期末に向けた政府のコロナ対策も緩和されていくと同社は想定している。

（4）不動産仲介事業

不動産仲介事業は、投資用・居住用物件の積極的な斡旋により取扱件数の増加を目指す。同社は、中国において自社開発物件がないため、コロナ禍においては大きな影響はないものの、売買の件数が減少した。進行期の 2022 年 12 月期では、1 ～ 2 月において旧正月が重なったため事業が影響を受けたが、2022 年は中国政府による不動産取引抑制の施策緩和の傾向が見られることや、これまでの抑制の反動で、2022 年 12 月期半ばからの回復が期待できると弊社では見ている。また、中国においてはオフィス・店舗などの大型案件に注力する方針であり、緩やかな増収増益が予想される。

（5）投資事業

投資事業においては、コロナ禍の影響を受け、有望な案件を発掘しにくい状況にある。来期以降の業績貢献に向けた準備を着実に実行していく計画である。

中期経営計画は一部停滞も、医療サービス開始に向け準備を進める

2. 中期経営計画の進捗状況と次期中計に関して

同社は 2020 年 12 月期よりスタートした中期経営計画の基本方針として、事業基盤である不動産サービス事業を強化拡大するとともに、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、同社の企業価値・株式価値の向上を目指している。

本資料のご利用については、必ず巻末の重要事項（ディスクレーマー）をお読みください。
Important disclosures and disclaimers appear at the back of this document.

重点施策としては、上海地産グループ、遠東宏信医院集団有限公司、海南太禾控股集団有限公司の 3 社との戦略的提携が挙げられる。日本における高い付加価値を誇る事業分野として同社は、医薬品・医療機器にフォーカスし、遠東宏信医院集団、海南太禾控股集団と中国国内で本格的な事業展開を行う予定であった。コロナ禍により、遠東宏信医院集団との戦略提携に関する具体的協議は中止となったものの、海南太禾控股集団との提携は継続する。同社とは、2020 年 12 月 11 日に海南島紅旗国際健康産業タウンプロジェクト開発に関する覚書に調印している。また、医療ツーリズム等のコーディネートサービス事業を進め、先進医療治療・訪日健康診断が行えるよう、現在はシステムを含めて準備中である。日本側の入国規制が緩和されればサービスを開始することとなっている。

呉氏は中国出身かつ中国在住の人物であり、現地の文化やニーズに精通している。対象市場に詳しい新会長の下で、顧客ニーズを捉えた新規事業が生まれることが期待できる。不動産関連事業に加えて新たな収益基盤が構築されることにより、同社業績も回復傾向に向かっていくものと弊社は考える。

株主還元策

株主優待制度「ASIAN STAR プレミアム優待倶楽部」を新設

同社グループは、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ている。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、親会社株主に帰属する当期純利益に対する配当金の比率（配当性向）35% 程度を基準としている。

2021 年 12 月期及び 2022 年 12 月期の期末配当金は、収益基盤のさらなる強化が重要であると判断して無配となっているものの、将来的には安定的な収益を確保することで、配当を予定している。一方で、配当とは別に個人投資家に向けて、新たに株主優待制度を導入した。「ASIAN STAR プレミアム優待倶楽部」を新設し、保有株式数（5,000 株以上）に応じて優待ポイントを進呈する。ポイントは食品や電化製品など 2,000 種類以上の商品のほか、共通株主優待コイン「WILLs Coin」とも交換可能となっている。進呈時期は 6 月と 12 月の年 2 回で、2022 年 6 月 30 日現在の株主から実施している。

本資料のご利用については、必ず巻末の重要事項（ディスクレーマー）をお読みください。
Important disclosures and disclaimers appear at the back of this document.

FISCO

重要事項（ディスクレーマー）

株式会社フィスコ（以下「フィスコ」という）は株価情報および指数情報の利用について東京証券取引所・大阪取引所・日本経済新聞社の承諾のもと提供しています。

本レポートは、あくまで情報提供を目的としたものであり、投資その他の行為および行動を勧誘するものではありません。

本レポートはフィスコが信頼できると判断した情報をもとにフィスコが作成・表示したものですが、フィスコは本レポートの内容および当該情報の正確性、完全性、的確性、信頼性等について、いかなる保証をするものではありません。

本レポートに掲載されている発行体の有価証券、通貨、商品、有価証券その他の金融商品は、企業の活動内容、経済政策や世界情勢などの影響により、その価値を増大または減少することもあり、価値を失う場合があります。本レポートは将来のいかなる結果をお約束するものでもありません。お客様が本レポートおよび本レポートに記載の情報をいかなる目的で使用する場合においても、お客様の判断と責任において使用するものであり、使用の結果として、お客様になんらかの損害が発生した場合でも、フィスコは、理由のいかんを問わず、いかなる責任も負いません。

本レポートは、対象となる企業の依頼に基づき、企業への電話取材等を通じて当該企業より情報提供を受けて作成されていますが、本レポートに含まれる仮説や結論その他全ての内容はフィスコの分析によるものです。本レポートに記載された内容は、本レポート作成時点におけるものであり、予告なく変更される場合があります。フィスコは本レポートを更新する義務を負いません。

本文およびデータ等の著作権を含む知的所有権はフィスコに帰属し、フィスコに無断で本レポートおよびその複製物を修正・加工、複製、送信、配布等することは堅く禁じられています。

フィスコおよび関連会社ならびにそれらの取締役、役員、従業員は、本レポートに掲載されている金融商品または発行体の証券について、売買等の取引、保有を行っているまたは行う場合があります。

以上の点をご了承の上、ご利用ください。

■お問い合わせ■
〒107-0062 東京都港区南青山 5-13-3
株式会社フィスコ
電話：03-5774-2443（IR コンサルティング事業本部）
メールアドレス：support@fisco.co.jp