

COMPANY RESEARCH AND ANALYSIS REPORT

|| 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 >>>](#)

2023年10月6日(金)

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>

目次

■ 要約	01
1. 2023年12月期第2四半期業績の概要	01
2. 2023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	07
■ 業績動向	07
1. 2023年12月期第2四半期業績の概要	07
2. 事業セグメント別動向	08
3. 財務状況と経営指標	11
■ 今後の見通し	13
1. 2023年12月期業績の見通し	13
2. 成長戦略	14
■ 株主還元策	15

■ 要約

2023年12月期第2四半期は、 不動産管理、仲介、賃貸が前年同期と同水準で着地。 期末に向け、利益の積み上げを目指す

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、新築戸建の販売、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転換している。東京証券取引所「スタンダード市場」に上場している。

1. 2023年12月期第2四半期業績の概要

2023年12月期第2四半期の連結業績は、売上高が前年同期比15.3%減の867百万円、営業損失が[※]82百万円（前年同期は40百万円の損失）、経常損失が77百万円（同43百万円の損失）、親会社株主に帰属する四半期純損失が80百万円（同59百万円の損失）だった。不動産管理事業、不動産賃貸事業、不動産仲介事業の業績に関しては前年同期とほぼ同水準で着地したものの、不動産販売事業の進捗が鈍化したことを受け、前年同期比で減収、損失幅拡大となった。不動産販売事業の進捗が想定よりも遅れた要因は、資材価格や人件費の高騰だ。同社の仲介業者とのネットワークを通じて土地の情報は入ってきていたものの、利益を創出できる不動産案件の数が限られた。ただ、横浜エリアを中心とした戸建、土地、マンション等の販路の拡大と販売戸数の増加には引き続き注力した。期末に向けては中国人富裕層向けの不動産販売に引き続き注力し、しっかりと利益を積み上げる方針だ。

2. 2023年12月期業績の見通し

2023年12月期の連結業績は、売上高が前期比27.6%増の3,177百万円、営業利益が同0.3%増の48百万円、経常利益が同4.5%増の44百万円、親会社株主に帰属する当期純利益が同41.4%減の32百万円を見込んでおり、期初の時点から変更はない。前期に特別利益に計上した不動産の売買契約解除に伴う損害賠償金及び遅延損害金なくなるため、親会社株主に帰属する当期純利益が減益となることを見込んでいるものの、売上高とその他の利益に関しては、増収増益を見込んでいる。期末に向けて、主幹事業である不動産管理事業で安定した収益獲得を行いながら不動産販売事業の業績拡大に注力する。特に不動産販売事業においては、自社保有物件の売却なども含め、利益をしっかりと創出する構えだ。不動産賃貸事業と不動産仲介事業に関しては、トップラインをしっかりと拡大しながら収益性の向上にも引き続き注力する。具体的には、賃貸物件の稼働率を上昇させることなどによって単価と収益性を向上させる方針だ。

要約

3. 成長戦略について

同社は、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、企業規模の拡大・収益力の向上を目指している。例えば観光や医療ツーリズム分野で高まる外国人の日本旅行需要を見据えて、2022年7月には旅行事業会社 ASIAN STAR LIFE CREATION 株式会社を非連結子会社として設立するなど布石をうってきている。また、2023年7月には第三者割当による新株発行により、400百万円の資金調達を実施した。付加価値創造事業分野において同社の事業拡大と企業価値向上に資する企業を選定し、アジア各国の事業パートナー及び各分野の成長企業と協働しながら積極的に投資を実行していく構えだ。期末に向けて実際に投資先企業の選定を行い、連結ベースの業績に投資先の業績が寄与することも見込んでいる。

また、2022年5月に代表取締役会長兼社長に就任した呉文偉（ご・ぶんい）氏のもとで、新規事業の創出を推進する。新規事業については具体策を選定中で、各社との戦略的提携を活用しながら中国人富裕層とインバウンド需要に対してサービスを提供することを計画している。また、戦略に合わせて人材・組織の変革も実行していく。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る方針である。

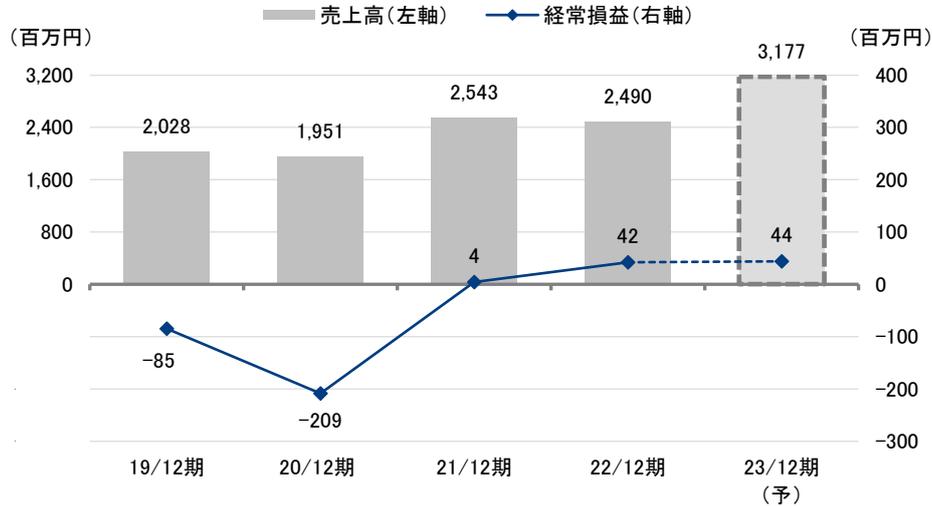
4. 株主還元策

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。2022年1月には、個人投資家向け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」を導入した。保有株式数（5,000株以上）に応じて優待ポイントを進呈し、ポイントは食品や電化製品など5,000種類以上の商品のほか、共通株主優待コイン「WILLsCoin」にも交換できる。

Key Points

- ・ 2023年12月期第2四半期は建築資材高騰が重荷
- ・ 2023年12月期の業績予想に変更はなく、期末に向けて利益創出に注力
- ・ 代表取締役会長兼社長である呉氏のもとで新規事業創出に注力
- ・ 戦略的投資資金、不動産販売事業の強化資金として400百万円の資金調達を実施
- ・ 株主優待制度「ASIAN STAR プレミアム優待倶楽部」を実施

要約

業績推移


注：22/12期より「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

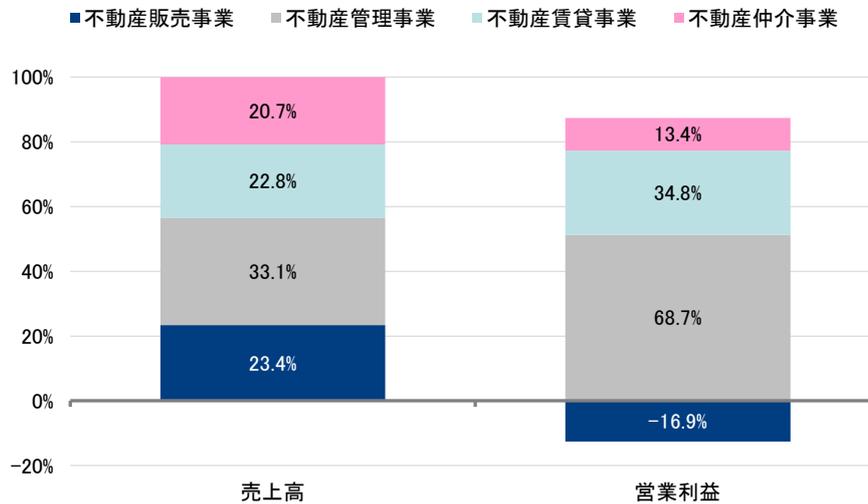
■ 事業概要

**横浜と上海を中心に事業展開する総合不動産サービス企業。
日中で投資家や入居者に多岐にわたるサービスを提供**

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つの区分で開示されている。2023年12月期第2四半期の売上高構成比(セグメント間の内部売上高または振替高を含む)は、不動産管理事業が33.1%を占める主力事業となっており、次いで不動産販売事業が23.4%、不動産賃貸事業が22.8%、不動産仲介事業が20.7%を占めている。不動産販売事業は、物件売却の有無により期によって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8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になっている。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る。

事業概要

事業セグメント別構成比(2022年12月期第2四半期)


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、新築戸建と収益及び居住用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を販売している。また、自社ブランド「グリフィンシリーズ」として横浜・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、2022年12月31日までで合計4,731戸を分譲してきた※。加えて、リゾート開発事業の実績もある。同事業に関しては、2022年12月期から繰越しとなっているリゾート用地の売却を今後も継続する方針である。

※ 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、同社が売買仲介、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(2022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

ASIAN STAR | 2023年10月6日(金)
8946 東証スタンダード市場 | <https://www.asian.co.jp/ir>

事業概要

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

戸建ブランド「アステール」の建物内観



出所：同社提供資料より掲載

事業概要

(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3,000戸の賃貸マンションの管理事業である。同社は、「グリフィンシリーズ」ブランドとして収益マンションを供給するなか、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。さらには「グリフィンシリーズ」の建物管理にも注力しており、今期末までに約50棟の管理を受託するなど収益基盤の強化を推進している。また、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、連結子会社である上海優宏資産管理有限公司と上海特庫伊投資管理有限公司が中古の建物を借り上げ、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。

**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。不動産開発が盛んに行われてきた中国においては、開発した物件の収益性を高めるための不動産賃貸サービスに対する需要が増加していると言う。中国におけるニーズが拡大するなかで、良好な事業環境が予想される事業分野である。

(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。これまでは主に、横浜を中心に不動産売買の仲介を行ってきたが、今後は中国人富裕層をターゲットに都内の高価格帯の売買仲介案件にも注力する方針である。連結子会社である上海徳威房地產經紀有限公司（以下、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、「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。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のを契機に、2011年から不動産販売事業の規模を縮小しつつ、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た。また、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。

現在では不動産管理事業を中心とした総合不動産サービスを事業の柱とすることで事業基盤を確立し、安定的で堅実な収益体系を構築できている。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」「民泊事業」「テラーメイド旅行商品の開発・提供」「医療・美容ツーリズム」等、様々な可能性を模索しながら新事業の創出も計画している。

業績動向

2023年12月期第2四半期は不動産管理、賃貸、仲介事業が 前年同期並みで着地

1. 2023年12月期第2四半期業績の概要

2023年12月期第2四半期の連結業績は、売上高が前年同期比15.3%減の867百万円、営業損失が82百万円（前年同期は40百万円の損失）、経常損失が77百万円（同43百万円の損失）、親会社株主に帰属する四半期純損失が80百万円（同59百万円の損失）だった。不動産管理事業、不動産賃貸事業、不動産仲介事業は前年同期と同水準の結果だったものの、不動産販売事業の進捗が鈍化したことが連結ベースの業績に影響した。不動産販売事業においては、建築資材の高騰を受けて採算のとれる物件情報が減少し、開発案件が減少した。利益面に関しては、不動産販売事業においてセグメント損失を計上したことに加えて、販管費を抑制しきれなかったことが響いた。ただ、各事業における各種戦略は着実に実行されている状況であり、期末に向けて利益の積み上げが期待される。

業績動向

2023年12月期第2四半期業績の概要

(単位：百万円)

	22/12期2Q		23/12期2Q		前期比
	実績	売上比	実績	売上比	
売上高	1,024	-	867	-	-15.3%
売上原価	699	68.2%	558	64.4%	-20.1%
売上総利益	325	31.8%	309	35.6%	-5.1%
販管費	365	35.7%	391	45.1%	7.0%
営業利益	-40	-3.9%	-82	-9.5%	-
経常利益	-43	-4.2%	-77	-8.9%	-
親会社株主に帰属する 四半期純利益	-59	-5.8%	-80	-9.3%	-

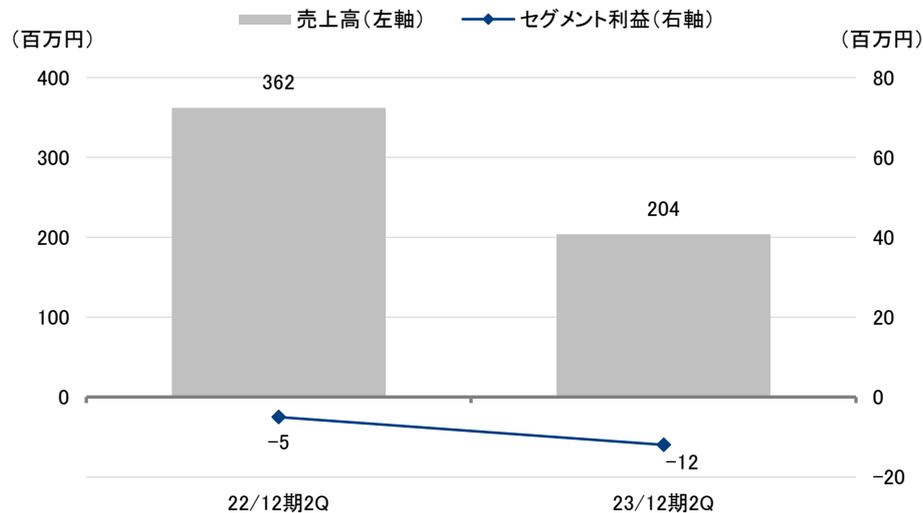
出所：決算短信よりフィスコ作成

2. 事業セグメント別動向

(1) 不動産販売事業

売上高が前年同期比 43.7% 減の 204 百万円、セグメント損失が 12 百万円(前年同期は 5 百万円の損失)となった。当社が熟知している横浜エリアを中心とした戸建、土地、マンション等の販路の拡大と販売戸数の増加に努めた。仲介業者とのネットワークにより土地の情報は入ってきていたものの、建築資材高騰の影響を受け採算のとれる不動産案件が減少する中で、戸建ての売上件数が減少した。

不動産販売事業の業績推移

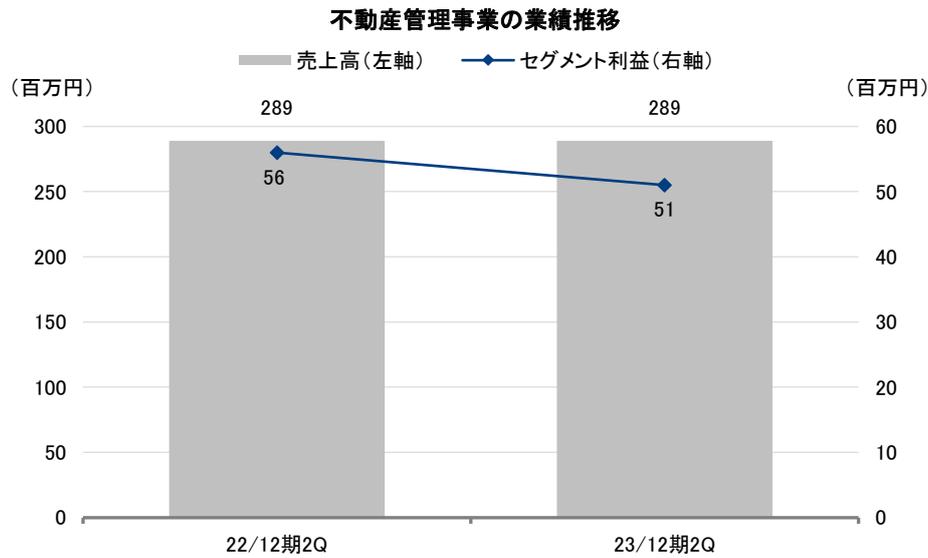


出所：決算短信よりフィスコ作成

業績動向

(2) 不動産管理事業

売上高が前年同期比 0.2% 増の 289 百万円、セグメント利益が同 9.0% 減の 51 百万円となった。日本及び中国において、サービスの向上とサービス内容の拡大に努め、安定的な収益獲得と新規管理受託件数の増加を目指したが、前年同期と同水準の業績となった。利益面に関しては、国内、中国ともに新型コロナウイルス感染症拡大（以下、コロナ渦）の影響が薄れ、稼働を正常に戻すなかで営業費用がかさんだ。不動産管理事業は安定した収益基盤であり、下期においても安定して推移することが期待される。

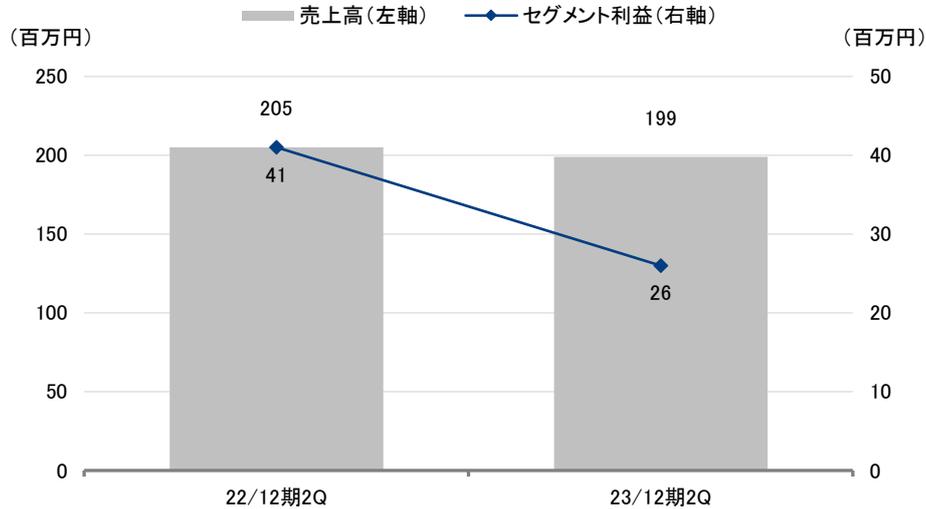


出所：決算短信よりフィスコ作成

(3) 不動産賃貸事業

売上高が前年同期比 3.3% 減の 199 百万円、セグメント利益が同 36.7% 減の 26 百万円となった。主力となる駐車場などの稼働率が若干低下したことを受け、売上、利益ともに減少した。セグメント利益の減少幅が売上の減少幅より大きいのは、賃貸物件での修繕作業などがあり費用がかさんだためである。中国においては、開発した物件の収益性を高めるための不動産賃貸サービスに対する需要が増加しており、下期の業績に寄与することが見込まれる。

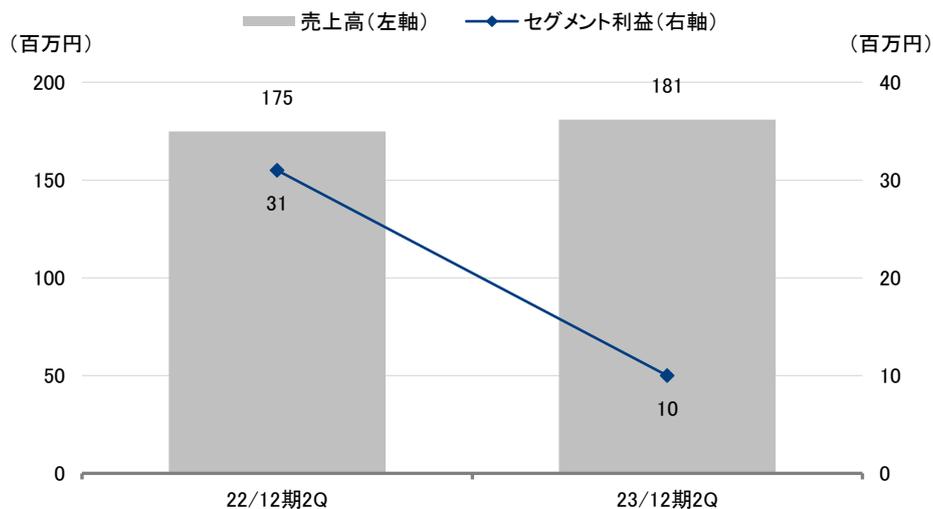
業績動向

不動産賃貸事業の業績推移


出所：決算短信よりフィスコ作成

(4) 不動産仲介事業

売上高が前年同期比 3.2% 増の 181 百万円、セグメント利益は同 67.6% 減の 10 百万円となった。コロナ渦の影響が国内、中国ともに緩和されてきている状況のなか、中国において単価の大きいオフィスやビルなどの仲介があったことが売上高を押し上げた。また、タワーマンションなどの大型物件の斡旋に注力することにより、生産性と収益力を向上させる戦略に引き続き注力した。利益面に関しては、同社グループ内の組織変更を実施したことを受け、減益となった。これは子会社で行っていた売買仲介部門を親会社に移管したものである。組織変更を起点に今後は、上場会社としての信用力などを生かし、中国人向け売買仲介にさらに注力する。

不動産仲介事業の業績推移


出所：決算短信よりフィスコ作成

業績動向

(5) 投資事業

2023年12月期第2四半期の投資事業に関しては、コロナ禍により経済活動が停滞していたことを受け、投資案件が減少していることから、売上高・セグメント損益ともに計上はなかった（前年同期はいずれもゼロ）。

自己資本比率と流動比率が改善し、財務基盤の安定感増す

3. 財務状況と経営指標

2023年12月期第2四半期末の資産合計は、前期末比35百万円増加の3,165百万円となった。主な増減要因を見ると、流動資産では、現金及び預金が210百万円減少した一方で、販売用不動産が153百万円、仕掛販売用不動産が111百万円増加した。固定資産では、投資その他の資産が9百万円減少した。負債合計は、同95百万円増加し、1,524百万円となった。主な増減要因を見ると、流動負債では支払手形及び買掛金が32百万円、短期借入金が175百万円増加した。一方、固定負債では、長期借入金が27百万円減少した。純資産合計は、同60百万円減少し、1,641百万円となった。親会社株主に帰属する四半期純損失80百万円の計上のほか、為替換算調整勘定が20百万円増加したことなどによる。

経営指標を見ると、自己資本比率は前期末の54.4%から51.8%へ若干低下しているものの、依然として健全な数値である。D/Eレシオに関しても0.33倍から0.43倍に拡大しているものの、わずかな増加で問題のない水準と言える。流動比率に関しても218.4%に低下したが、短期の資金繰りに問題はないと弊社は見ている。

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77百万円の計上や棚卸資産の増加270百万円などを受け、373百万円の支出（前年同期は85百万円の支出）となった。投資活動によるキャッシュ・フローは、17百万円の収入（同49百万円の支出）となった。主に関係会社株式の売却による収入12百万円などによる。財務活動によるキャッシュ・フローは、短期借入れによる収入292百万円、短期借入金の返済による支出116百万円などを受け、148百万円の収入（同215百万円の収入）となった。この結果、期中の現金及び現金同等物は210百万円減少し、2023年12月期四半期末の残高は643百万円となった。

ASIAN STAR | 2023年10月6日(金)
 8946 東証スタンダード市場 | <https://www.asian.co.jp/ir>

業績動向

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 末	23/12 期 2Q 末	増減額
流動資産	2,923	2,090	1,639	1,972	1,874	2,094	2,143	48
現金及び預金	1,049	1,055	778	958	430	853	643	-210
受取手形及び売掛金	81	93	75	80	79	61	68	6
販売用不動産・仕掛販売不動産	1,720	888	733	861	1,126	1,046	1,310	264
固定資産	1,511	2,048	2,101	1,646	1,188	1,034	1,022	-12
有形固定資産	86	68	50	37	26	26	23	-2
無形固定資産	120	43	8	154	252	244	243	0
投資その他の資産	1,304	1,937	2,042	1,453	909	764	754	-9
資産合計	4,434	4,139	3,741	3,618	3,062	3,129	3,165	35
流動負債	1,081	1,103	1,049	1,007	777	858	981	123
支払手形及び買掛金	34	73	25	37	26	17	49	32
短期借入金等	485	503	526	269	124	265	441	175
固定負債	1,256	1,027	887	996	653	570	542	-27
長期借入金	1,000	793	665	680	375	292	265	-27
負債合計	2,338	2,131	1,937	2,004	1,430	1,428	1,524	95
有利子負債	1,486	1,297	1,191	949	500	558	707	148
純資産合計	2,096	2,008	1,803	1,614	1,631	1,701	1,641	-60
(安全性)								
自己資本比率	47.2%	48.5%	48.2%	44.6%	53.3%	54.4%	51.8%	-2.6pt
D/E レシオ	0.71 倍	0.65 倍	0.66 倍	0.59 倍	0.31 倍	0.33 倍	0.43 倍	-
流動比率	270.2%	189.4%	156.2%	195.7%	241.1%	244.2%	218.4%	-25.8pt

出所：決算短信、決算説明資料よりフィスコ作成

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	23/12 期 2Q
営業活動によるキャッシュ・フロー (a)	-223	938	-163	183	121	455	-373
投資活動によるキャッシュ・フロー (b)	-475	-723	-4	120	-226	-73	17
財務活動によるキャッシュ・フロー	504	-189	-105	-118	-449	89	148
フリー・キャッシュ・フロー (a) + (b)	-698	215	-168	304	-105	381	-355
現金及び現金同等物の期末残高	1,049	1,055	778	958	430	853	643

出所：決算短信よりフィスコ作成

■ 今後の見通し

安定収益基盤である不動産管理事業を維持しながら、 期末に向けて利益の積み上げに注力

1. 2023年12月期業績の見通し

2023年12月期の連結業績は、売上高が前期比27.6%増の3,177百万円、営業利益が同0.3%増の48百万円、経常利益が同4.5%増の44百万円、親会社株主に帰属する当期純利益が同41.4%減の32百万円を見込んでおり、期初の想定から変更はない。前期に特別利益に計上した不動産の売買契約解除に伴う損害賠償金及び遅延損害金なくなるため、親会社株主に帰属する当期純利益は減益を見込んでいるものの、売上高とその他の利益は、増収増益を見込んでいる。期末に向けては、主幹事業である不動産管理事業で安定した収益獲得を行いながら、不動産販売事業の業績拡大に注力する。特に、自社保有物件などの売却により、利益を創出することも検討している。不動産賃貸事業と不動産仲介事業に関しては、トップラインをしっかりと拡大させながら収益性を高める方針で不動産賃貸事業に関しては、賃貸物件の稼働率向上に、不動産仲介事業においては高単価案件に取り組む。その他、投資事業についても優良な投資案件を発掘することにより、連結ベースの利益に寄与することを見込んでいる。

2023年12月期の業績予想

(単位：百万円)

	22/12期		23/12期		
	実績	売上比	予想	売上比	前期比
売上高	2,490	-	3,177	-	27.6%
営業利益	48	1.9%	48	1.5%	0.3%
経常利益	42	1.7%	44	1.4%	4.5%
親会社株主に帰属する 当期純利益	55	2.2%	32	1.0%	-41.4%

出所：決算短信よりフィスコ作成

(1) 不動産販売事業

売上高は前期比45.5%増の1,638百万円を見込んでいる。横浜エリアを中心とした戸建、土地、マンション等の販路の拡大と販売戸数の増加に引き続き注力する。下期にかけても建築資材高止まりなどのコスト圧力が想定されるものの、不動産の仕入れの段階で利益を確保できる案件をしっかりと見極め、適正な利益を確保していく。特に中古マンションのリノベーション案件も強化して、案件の回転率を高めていく方針だ。加えて、自社保有物件の売却などによって利益を積み上げることも検討している。なお、2022年12期より繰越しとなっているリゾート用地に関しては、売却活動は継続するものの業績予想には織り込まず、大規模な物件売却が決定した際には開示をおこなう方針である。

(2) 不動産管理事業

売上高は前期比 7.6% 減の 535 百万円を見込んでいる。減収見込みではあるものの、日本及び中国において、サービスの向上とサービス内容の拡大に努め、安定的な収益獲得と新規管理受託件数の増加を目指す。2023 年 12 月期第 2 四半期においては、中国市場が好転するなか前年同期と同水準の業績で推移した。下期においても中国市場の見通しは悪くなく、安定した業績をあげることが期待される。

(3) 不動産賃貸事業

売上高は前期比 13.3% 増の 443 百万円を見込んでいる。稼働率の上昇及び管理契約の内容見直しなどによって、収益の増加に努める。中国においては、開発した物件の収益性を高めるための不動産賃貸サービスに対する需要が高まっており、下期の業績に寄与することが見込まれている。

(4) 不動産仲介事業

売上高は前期比 34.3% 増の 525 百万円を見込んでいる。投資用及び居住用物件の積極的な斡旋による取り扱い件数の増加と単価の上昇を目指す。ゼロコロナ政策が緩和された中国においては、日本人駐在員向け仲介に加えて韓国人駐在員向け仲介も強化して仲介件数の増加に注力することに加えて、上海周辺の大型案件の仲介に取り組むことにより単価も向上させる。日本においても中国人投資家などを対象に積極的に案件の紹介を行っていく。件数の増加に加えて、特にタワーマンションなどの大型物件の斡旋に注力することにより、生産性と収益力の向上を目指す。また、従来は横浜を中心に仲介事業を展開していたが、都内の高価格帯案件にも取り組む方針だ。

(5) 投資事業

売上高は 35 百万円を見込んでいる。投資事業においては、「中期経営計画 2022」で定めた付加価値創造事業分野 5 分野を中心に投資案件を精査・厳選していく。2023 年 7 月には第三者割当による新株発行で 400 百万円の資金調達を実施した。不動産販売事業の強化も目的としていることから全額が戦略投資に充当されるわけではないものの、業容の拡大と企業価値の向上に資する案件に投資を行い、2023 年 12 月期中には利益貢献することを見込んでいる。

中期経営計画は一部停滞していたものの、戦略投資実行段階に移る

2. 成長戦略

同社の成長戦略は、事業基盤である不動産サービス事業をさらに強化拡大することと、同社独自のアジアネットワークを生かした付加価値創造事業分野展開という二本立てをとることで、同社の企業価値・株式価値の向上を目指していることだ。

今後の見通し

具体的な重点施策としては、まずは同社の有するノウハウを生かした不動産等の資産運用ビジネスへの拡大をすすめて、国内外の顧客に対してタイムリーな商品提案をすすめ収益力を高めることを目指している。また、当社が重要分野として位置付けている「5つの付加価値創造分野」(ライフスタイル、ヘルスケア、教育、観光、エネルギー)においてもアジアの成長企業とのコラボレーションを順次検討中であり、例えば観光や医療ツーリズム分野で高まる外国人の日本旅行需要を見据えて、2022年7月には旅行事業会社 ASIAN STAR LIFE CREATION 株式会社を非連結子会社として設立するなど布石をうってきている。

同社は、2023年7月に第三者割当による新株発行で400百万円の資金調達を実施した。調達資金の用途は、不動産販売事業の強化資金、戦略的投資資金である。不動産販売事業に関しては、新型コロナウイルス感染症の世界的な拡大により販売が停滞していた海外投資家に対する優良物件の提案活動の実施及び海外投資家・富裕層の要望物件の取得・販売、国内投資家に向けては高利回り物件の取得・販売、加えて一般顧客向けにはマンション・戸建て物件等ニーズに合わせた物件の取得・開発を行うという強化方針を掲げ、不動産の取得に資金を充当する計画だ。戦略投資に関しては、中期経営計画発表時に設定した前述の付加価値創造分野の5分野を中心に、その他の分野も含め精査・厳選し、アジア各国の事業パートナー及び各分野の成長企業と協働し、積極的な投資を行う。従来とは異なる事業と同社の不動産サービスのノウハウを掛け合わせ、アジアにおける新たな事業展開を推進する方針である。呉会長兼社長は中国出身かつ中国在住の人物であり、日本と中国両国における文化やニーズに精通している。対象市場に詳しい呉氏の下で、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、同社業績も回復に向かう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」を実施

同社は、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。

2022年12月期及び2023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しているものの、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。一方で個人投資家に向けて、2022年1月に導入した。「ASIAN STAR プレミアム優待倶楽部」を導入した。保有株式数(5,000株以上)に応じて優待ポイントを進呈し、ポイントは食品や電化製品など5,000種類以上の商品のほか、共通株主優待コイン「WILLsCoin」にも交換できる。進呈時期は6月と12月の年2回で、2022年以降、毎年6月末日、12月末日に株主名簿に記載された株主に対して実施している。

重要事項（ディスクレマー）

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