

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 >>>](#)

2024年4月26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月期業績の概要	01
2. 2024年12月期業績の見通し	01
3. 成長戦略	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. 2024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月期は営業増益を確保、 中国人富裕層向け不動産仲介事業・不動産売買事業が利益貢献

ASIAN STAR<8946>は1979年に神奈川県に設立された不動産会社で、横浜と上海を中心に事業展開している。設立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・販売を主力とする不動産販売ビジネスを手掛けてきたが、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月期業績の概要

2023年12月期の連結業績は、売上高が前期比14.6%減の2,125百万円、営業利益が同10.8%増の53百万円、経常利益が同11.8%増の47百万円、親会社株主に帰属する当期純利益が同26.0%減の40百万円だった。売上高に関しては、不動産販売事業と不動産賃貸事業が減収だったことが響いた。不動産販売事業では建築資材の高騰などを背景に、適正な利益を確保するために開発を慎重に吟味したことなどにより販売実績が伸び悩んだ。一方、利益面に関しては、同社が注力する中国人富裕層向けの不動産仲介事業・不動産販売事業が順調に推移したことが寄与した。特に、不動産販売事業に関しては、海外富裕層向けのマンション買取再販事業が順調に進捗し、営業利益は2ケタ増となった。なお、親会社株主に帰属する当期純利益は、前期に計上した特別利益の反動で減益となった。

2. 2024年12月期業績の見通し

2024年12月期の連結業績は、売上高が前期比73.0%増の3,678百万円、営業利益が同76.2%増の94百万円、経常利益が同86.5%増の88百万円、親会社株主に帰属する当期純利益が同151.5%増の75百万円と増収増益を見込んでいる。引き続き主幹事業である不動産管理事業で安定的な収益獲得と新規の管理受託件数増加を目指しながら、不動産販売事業と不動産仲介事業の業績拡大に注力する。特に、日本の不動産に対する中国人富裕層の投資ニーズが旺盛であることから、中国人富裕層をターゲットにしたマンションの買取再販と大型物件の斡旋に注力し、業績回復スピードを加速させていく方針だ。都心部の物件を中心に取り組んでいく方針であり、タワーマンションの仕入れに関しては都心部の不動産情報に精通している企業と合併会社を設立する。これにより、都心部での不動産ネットワークを強化していく。組織面でも、中国人富裕層向け買取再販専門のチームを立ち上げ、同事業に注力する体制を構築した。その他、不動産賃貸事業に関しても増収増益を見込んでいる。賃貸事業関連では、中国人留学生をターゲットにした新規事業の立ち上げも検討している。

要約

3. 成長戦略

同社は、事業基盤である不動産サービス事業のさらなる強化拡大とともに、「付加価値創造事業分野」と位置付ける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））における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することで、企業価値・株主価値の向上を目指している。この方針の下、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月に旅行事業会社 ASIANSTAR LIFE CREATION(株) を非連結子会社として設立した。また、2023年7月には第三者割当による新株式発行により、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な投資を実行していく構えだ。

このほかにも、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）氏の下で、新規事業の創出を推進している。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していく方針である。足元では海外富裕層をターゲットにしたマンション買取再販事業を新たな収益基盤とするべく注力しているほか、中国人留学生向け賃貸サービスや中国の超富裕層向け不動産ファンド組成などの検討・準備を進めている状況だ。また、既存の不動産関連事業に関しても、さらなる効率化を追求し収益性を高める方針である。

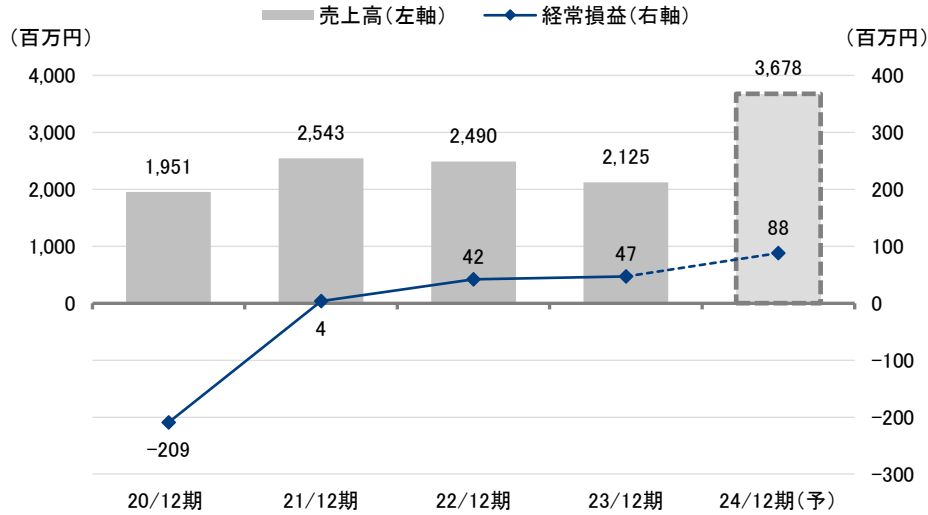
4. 株主還元策

同社は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、安定的な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、株主優待制度「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贈呈し、ポイントは食品や電化製品など2,000種類以上の商品から交換できる。

Key Points

- ・ 2023年12月期は不動産仲介事業・不動産販売事業がけん引役となり営業増益を確保
- ・ 2024年12月期は海外富裕層向けのマンション買取再販・仲介事業に注力
- ・ 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

要約

業績推移


注：22/12期より「収益認識に関する会計基準」等を適用しており、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

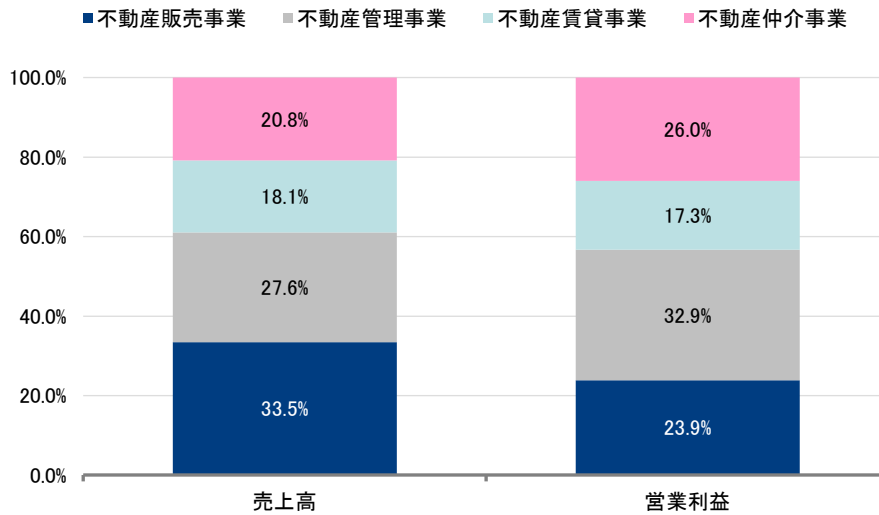
**横浜と上海を中心に事業展開する総合不動産サービス企業。
 日中で投資家や入居者に多岐にわたるサービスを提供**

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、不動産販売事業が33.5%を占める主幹事業となっており、次いで不動産管理事業が27.6%、不動産仲介事業が20.8%、不動産賃貸事業が18.1%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セグメント構成になっている。これは、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、不動産管理事業などの「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(2023年12月期)



注：売上高と営業利益はともに調整額考慮前の値
売上高にはセグメント間の内部売上高または振替高を含む
出所：決算短信よりフィスコ作成

(1) 不動産販売事業

不動産販売事業は、新築戸建と収益マンション及び居住用マンションの販売を行っている。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」という企業理念の下、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を販売しており、2023年12月31日時点で総計4,731戸を販売した^{*}。加えて、リゾート事業の実績もある。同事業に関しては、2022年12月期から繰越しているリゾート用地の売却については、今後も継続する方針である。

^{*} 分譲販売の多くは当社が手掛けており、過去に分譲販売した物件については、当社が売買仲介、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。

「グリフィンシリーズ」のエリア別概要(2023年12月31日時点)

エリア	棟数棟	構成比	戸数	構成比
横浜市	84	80.8%	3,897	82.4%
川崎市	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%

出所：決算短信よりフィスコ作成

ASIAN STAR | 2024年4月26日(金)
8946 東証スタンダード市場 | <https://www.asian.co.jp/ir>

事業概要

「アステール」の外観



出所：同社ホームページより掲載

「アステール」の内観



出所：同社提供資料より掲載

事業概要

不動産販売事業では、都心部を中心とした海外富裕層向けのマンション買取再販事業にも注力していく方針を掲げている。基盤である横浜エリアで土地・建物などの販売を着実に伸ばしながら、マンション買取再販事業を新たな収益基盤に早期育成することにより、業績を拡大させていく。

(2) 不動産管理事業

不動産管理事業は、「グリフィンシリーズ」を含む約3,500戸の賃貸管理事業である。同社は、「グリフィンシリーズ」ブランドとして投資用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・修繕などの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「更なる向上」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。「グリフィンシリーズ」の建物管理にも注力しており、2023年12月期末までに管理受託棟数を60棟まで拡大させるなど収益基盤の強化を推進している。なお、中国では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）有限公司が駐在員向けのサービスアパートメントの運営管理事業を展開している。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」の外観（左）と中国サービスアパートメント管理
 （中央：上海 春天花園、右：無錫市 東和苑）の外観**



出所：同社ホームページより掲載

(3) 不動産賃貸事業

不動産賃貸事業はマンション、事務所及び駐車場などを所有または賃借し、これらを賃貸または転貸している。不動産開発が盛んに行われてきた中国では、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・パートナーズが、横浜・川崎エリアで知名度のある「グリフィンシリーズ」ブランドとアパマンショップの全国ネットワークを活用し、不動産売買及び不動産賃貸借に係る仲介事業を行っている。これまでは横浜を中心に不動産売買の仲介を行ってきたが、今後は海外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）と上海特庫伊投資管理有限公司は、中国で不動産売買及び不動産賃貸借に係る仲介事業を行っている。

事業概要

(5) 投資事業

持分法適用関連会社である(株)ASIAN STAR INVESTMENTSが、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。

主幹事業である不動産管理事業を着実に伸ばしつつ、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年の設立当時から、「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している。今後は中長期的成長を積極的に追求していく方針で、2024年12月期は海外富裕層向けのマンション買取再販事業や大型物件の斡旋に注力している。そのほか、中国事業として医薬品・医療機器などの動産輸出事業への進出や、「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」など、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月期は減収も営業増益で着地、中国人富裕層向けの不動産仲介事業・不動産販売事業が寄与

1. 2023年12月期業績の概要

2023年12月期の連結業績は、売上高が前期比14.6%減の2,125百万円、営業利益が同10.8%増の53百万円、経常利益が同11.8%増の47百万円、親会社株主に帰属する当期純利益が同26.0%減の40百万円だった。不動産管理事業と不動産仲介事業は増収となったものの、不動産販売事業と不動産賃貸事業が減収となった。特に不動産販売事業においては、不動産相場並びに建築資材の高騰を背景に、適正な利益確保のために開発を慎重に吟味したことなどにより戸建販売実績が伸び悩んだ。利益面に関しては、同社が注力する中国人富裕層向けの不動産仲介・不動産販売事業が順調に推移したことが寄与した。なお、親会社株主に帰属する当期純利益は、前期に計上した特別利益の反動で減益となった。

業績動向

2023年12月期業績の概要

(単位：百万円)

	22/12期		23/12期		前期比
	実績	売上比	実績	売上比	
売上高	2,490	-	2,125	-	-14.6%
売上原価	1,669	67.0%	1,305	61.4%	-21.8%
売上総利益	821	33.0%	820	38.6%	-0.0%
販管費	772	31.0%	767	36.1%	-0.7%
営業利益	48	1.9%	53	2.5%	10.8%
経常利益	42	1.7%	47	2.2%	11.8%
親会社株主に帰属する 当期純利益	55	2.2%	40	1.9%	-26.0%

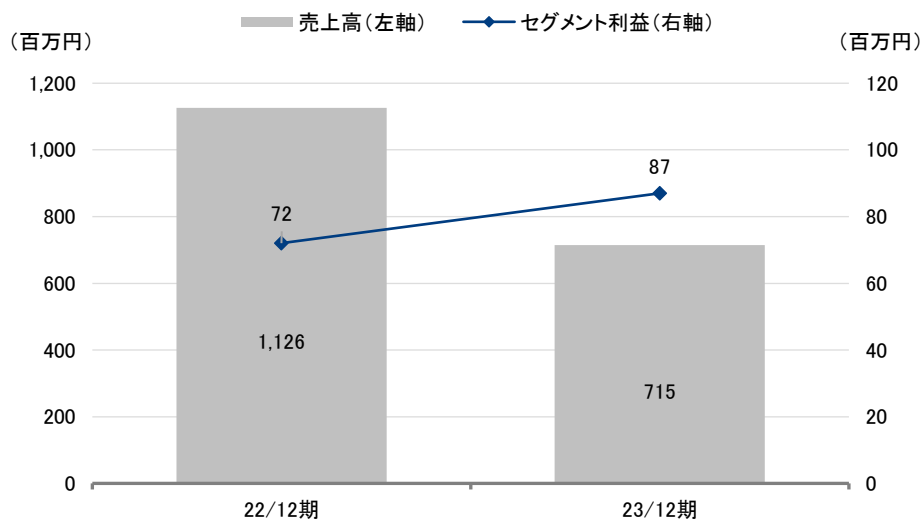
出所：決算短信よりフィスコ作成

2. 事業セグメント別動向

(1) 不動産販売事業

売上高が前期比 36.5% 減の 715 百万円、セグメント利益が同 19.7% 増の 87 百万円となった。戸建販売に関しては、不動産相場並びに建築資材の高騰を背景に、適正な利益確保のために開発を吟味したことなどを受け、販売実績が伸び悩んだ。一方、同社が注力する海外富裕層向けのマンション買取再販事業が順調に進捗したことがセグメント利益急伸に寄与した。同社が持つ海外富裕層とのネットワークを活用し、武蔵小杉のタワーマンション販売実績などをあげた模様だ。

不動産販売事業の業績推移



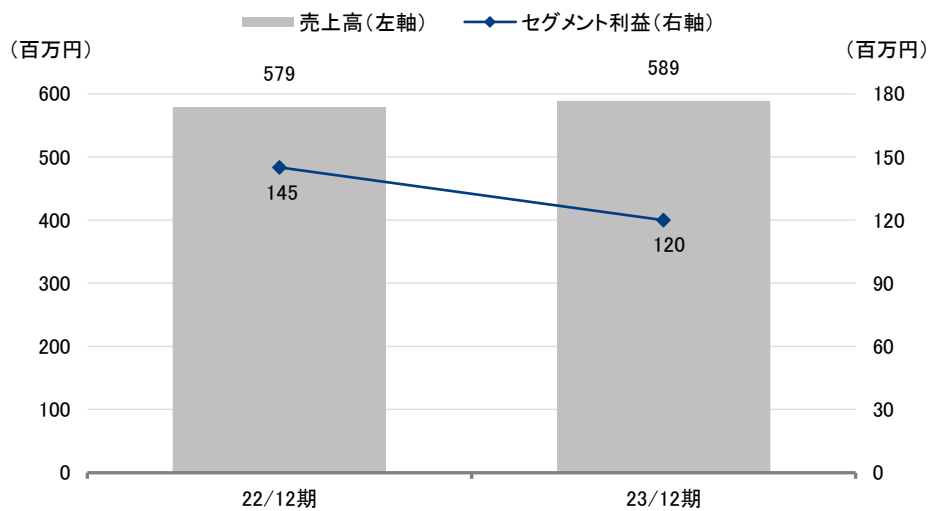
出所：決算短信よりフィスコ作成

業績動向

(2) 不動産管理事業

売上高が前期比 1.7% 増の 589 百万円、セグメント利益が同 17.6% 減の 120 百万円となった。建物管理業務を積極的に受注したことにより増収となった。利益面に関しては、新型コロナウイルス感染症の影響緩和に伴い、稼働を全面復旧させるための営業費用がかさんだことなどが減益要因となった。ただ、建物管理業務の新規受注は順調に積み上がっており、2023 年 12 月期末時点で、「グリフィンシリーズ」を含む管理受託棟数は 60 棟まで拡大した。今後は、売上の拡大に伴い利益も順調に積み上がっていくことが見込まれる。

不動産管理事業の業績推移

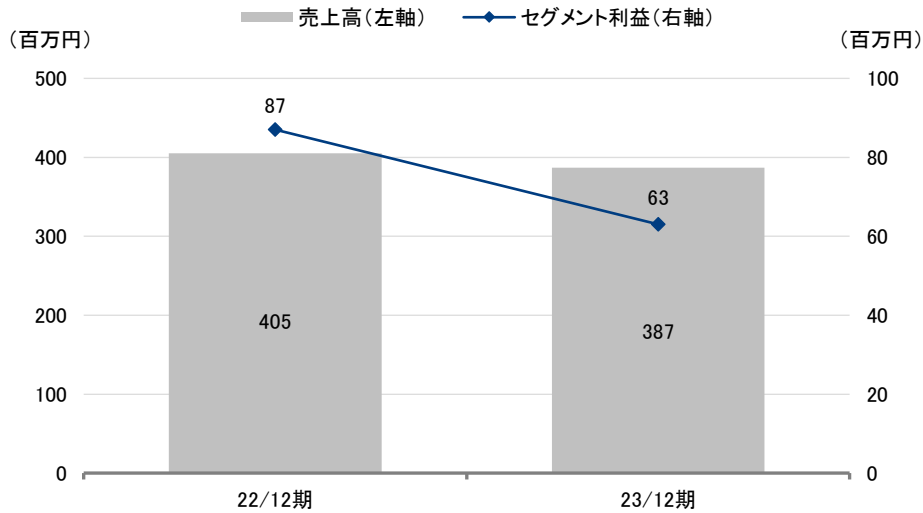


出所：決算短信よりフィスコ作成

(3) 不動産賃貸事業

売上高が前期比 4.4% 減の 387 百万円、セグメント利益が同 28.1% 減の 63 百万円となった。より高い収益性を実現するための資産の流動化を推進しており、投資物件の一部売却を実施したことなどを受け、賃料収益が相対的に減少傾向にあることなどが影響した。利益面に関しては、人材面での先行投資を実施したことなどが影響した。中国では、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、今後の業績拡大に寄与することが見込まれる。

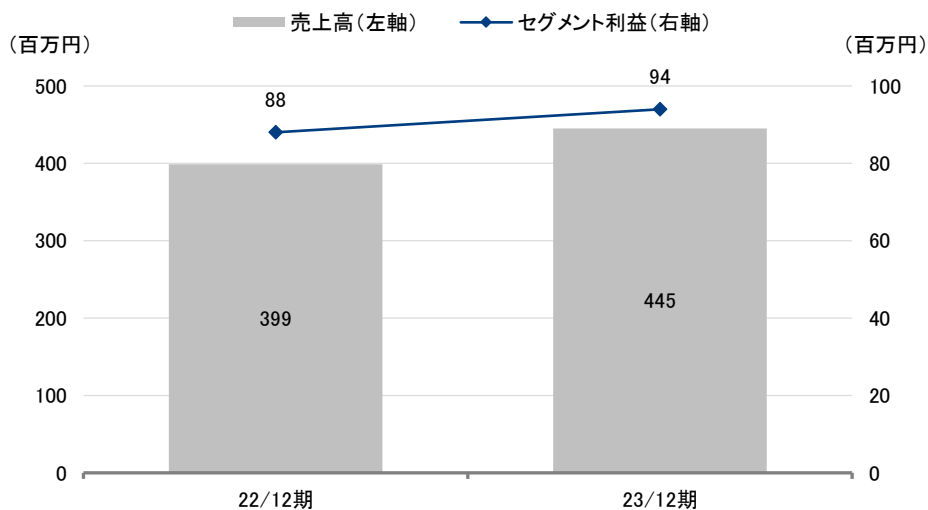
業績動向

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

売上高が前期比 11.4% 増の 445 百万円、セグメント利益が同 7.3% 増の 94 百万円となった。新型コロナウイルス感染症の影響が緩和され、国内・国外ともに経済活動の正常化が見られるなか、国内においては、中国人富裕層向けにタワーマンションなどの大型物件の斡旋に注力していくという戦略が順調に進捗し、売上が拡大した。大型物件の斡旋に注力するなかで生産性と収益性も向上し、増益となった。中国においては、不動産市況が低迷しているものの、手持ち不動産を売却し、日本不動産に再投資したいというニーズが旺盛だったようで、売却に関する仲介が一定程度発生した模様だ。

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

(5) 投資事業

市況に鑑み投資を抑制していることから、売上高・セグメント損益ともに計上はなかった（前期も同様）。

自己資本比率と流動比率が改善し、財務基盤の安定感が増す

3. 財務状況と経営指標

2023年12月期末の資産合計は、前期末比485百万円増加の3,615百万円となった。これは主に現金及び預金が426百万円、販売用不動産及び仕掛販売用不動産が81百万円それぞれ増加したことによるものである。負債合計は、同25百万円増加の1,453百万円となった。これは主に預り金が149百万円増加した一方で、短期借入金等が73百万円、長期借入金が54百万円それぞれ減少したことによるものである。純資産合計は、同460百万円増加の2,162百万円となった。これは主に親会社株主に帰属する当期純利益の計上40百万円、増資により資本金及び資本剰余金が400百万円増加したことによるものである。

経営指標を見ると、自己資本比率は前期末の54.4%から59.8%へ伸長し、問題のない水準である。D/Eレシオに関して有利子負債を返済しながら純資産に厚みを持たせるなかで0.20倍となった。前期末に引き続き、健全な水準であると弊社は考える。流動比率に関して前期末の244.2%から277.8%に上昇しており、短期の資金繰りに問題はないと弊社は見ている。

連結キャッシュ・フローを見ると、営業活動によるキャッシュ・フローは、税金等調整前当期純利益の計上47百万円や預り金の増加146百万円などにより、145百万円の収入（前期は455百万円の収入）となった。投資活動によるキャッシュ・フローは、関係会社株式の売却による収入12百万円などにより、6百万円の収入（同73百万円の支出）となった。財務活動によるキャッシュ・フローは、有利子負債の返済による支出488百万円、新株の発行による収入400百万円などにより、272百万円の収入（同89百万円の収入）となった。この結果、現金及び現金同等物は前期末比426百万円増加し、1,279百万円となった。

ASIAN STAR | 2024年4月26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 末	増減額
流動資産	2,923	2,090	1,639	1,972	1,874	2,094	2,631	536
現金及び預金	1,049	1,055	778	958	430	853	1,279	426
受取手形及び売掛金	81	93	75	80	79	61	68	7
販売用不動産及び 仕掛販売不動産	1,720	888	733	861	1,126	1,046	1,127	81
固定資産	1,511	2,048	2,101	1,646	1,188	1,034	984	-50
有形固定資産	86	68	50	37	26	26	23	-3
無形固定資産	120	43	8	154	252	244	216	-27
投資その他の資産	1,304	1,937	2,042	1,453	909	764	744	-19
資産合計	4,434	4,139	3,741	3,618	3,062	3,129	3,615	485
流動負債	1,081	1,103	1,049	1,007	777	858	947	89
支払手形及び買掛金	34	73	25	37	26	17	19	1
短期借入金等	485	503	526	269	124	265	192	-73
固定負債	1,256	1,027	887	996	653	570	506	-64
長期借入金	1,000	793	665	680	375	292	238	-54
負債合計	2,338	2,131	1,937	2,004	1,430	1,428	1,453	25
有利子負債	1,486	1,297	1,191	949	500	558	430	-127
純資産合計	2,096	2,008	1,803	1,614	1,631	1,701	2,162	460
(安全性)								
自己資本比率	47.2%	48.5%	48.2%	44.6%	53.3%	54.4%	59.8%	5.4pt
D/E レシオ	0.71 倍	0.65 倍	0.66 倍	0.59 倍	0.31 倍	0.33 倍	0.17 倍	-
流動比率	270.2%	189.4%	156.2%	195.7%	241.1%	244.2%	277.8%	33.6pt

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	増減額
営業活動によるキャッシュ・フロー (a)	-223	938	-163	183	121	455	145	-309
投資活動によるキャッシュ・フロー (b)	-475	-723	-4	120	-226	-73	6	80
財務活動によるキャッシュ・フロー	504	-189	-105	-118	-449	89	272	183
フリー・キャッシュ・フロー (a) + (b)	-698	215	-168	304	-105	381	152	-229
現金及び現金同等物の期末残高	1,049	1,055	778	958	430	853	1,279	426

出所：決算短信よりフィスコ作成

■ 今後の見通し

海外富裕層向け買取再販・仲介事業に注力、安定収益基盤である不動産管理事業も堅持

1. 2024年12月期業績の見通し

2024年12月期の連結業績は、売上高が前期比73.0%増の3,678百万円、営業利益が同76.2%増の94百万円、経常利益が同86.5%増の88百万円、親会社株主に帰属する当期純利益が同151.5%増の75百万円と増収増益を見込んでいる。引き続き主幹事業である不動産管理事業で安定的な収益獲得と新規の管理受託件数増加を目指しながら、不動産販売事業と不動産仲介事業の業績拡大に注力する。特に、日本の不動産に対する中国人富裕層の投資ニーズが旺盛であることから、中国人富裕層をターゲットにしたマンションの買取再販と大型物件の斡旋に注力し、業績回復スピードを加速させていく方針だ。都心部の物件を中心に取り組んでいく方針であり、タワーマンションの仕入れに関しては都心部の不動産情報に精通している企業と合併会社を設立する。これにより、都心部での不動産ネットワークを強化していく。組織面でも中国人富裕層向けの買取再販専門チームを立ち上げた。社長直轄の専門チームでリソースを重点的に配分することにより、買取再販事業を強化していく。その他、不動産賃貸事業に関しても増収増益を見込んでいる。賃貸事業関連では新規事業も検討段階にあり、中国人留学生をターゲットにした新サービスの提供を検討している。なお、親会社株主に帰属する当期純利益の伸びが相対的に大きいのは、前期に発生した第三者割当増資関連の営業外費用がなくなることによるものである。

2024年12月期の業績予想

(単位：百万円)

	23/12期		24/12期		
	実績	売上比	予想	売上比	前期比
売上高	2,125	-	3,678	-	73.0%
営業利益	53	2.5%	94	2.6%	76.2%
経常利益	47	2.2%	88	2.4%	86.5%
親会社株主に帰属する当期純利益	40	1.9%	75	2.0%	151.5%

出所：決算短信よりフィスコ作成

(1) 不動産販売事業

不動産販売事業は増収増益を見込んでいる。同社の基盤エリアである横浜エリアを中心に、戸建、土地、マンションなどの販路の拡大と販売戸数の増加に注力しながら、海外富裕層向けのマンション買取再販事業を強化する。中国における不動産市況が低迷しているなかで、地理的な近さや円安などを理由に日本の不動産に対する中国人富裕層の投資意欲は高まっている状況である。そうしたなかで同社は、タワーマンション買取再販専門チームを立ち上げた。社長直轄の部署に優秀な人材を重点的に配置することにより、買取再販の実績を積み上げていく方針だ。タワーマンションの仕入れは、都心部を中心に仕入れを積極化していく方針だ。都心部の不動産情報に精通している企業との合併会社を立ち上げており、優良案件の情報獲得を強化していく。なお、2022年12期より繰越し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する方針である。

(2) 不動産管理事業

不動産管理事業は増収増益を見込んでいる。日本国内及び中国において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ていく。国内においては、横浜を中心にドミナント展開している強みを生かし、管理受託棟数を90棟（前期末は60棟）まで拡大していく方針だ。2023年12月期は建物管理業務の受注が好調だった。これらの案件が通期で売上に貢献してくることが見込まれる。加えて、売上拡大に伴い、利益も順調に積み上がる見込みである。

(3) 不動産賃貸事業

不動産賃貸事業は増収増益を見込んでいる。2023年12月期は人材面での先行投資により減益となったものの、2024年12月期は稼働率の維持及び管理契約の内容見直しなどによる収益増加に努める。

(4) 不動産仲介事業

不動産仲介事業は増収増益を見込んでおり、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を目指す。加えて、タワーマンションなどの大型物件の斡旋に注力し、収益性も高めていく方針だ。足元では、都心部の不動産に関する情報ネットワークも強化されてきている。優良案件の情報獲得に注力し、中国人富裕層向けの大型案件の斡旋を伸ばしていく。2023年12月期は同事業が連結ベースの業績に貢献しており、2024年12月期においてもけん引役となることが期待される。

(5) 投資事業

投資事業については業績予想を開示していない。引き続き、中長期的な業績の拡大と企業価値の向上に向けて、中国及び日本企業との協業により投資案件を吟味し、将来の収益事業の1つにすることを旨とする。

また同社は、上記以外に複数の新規事業を計画している。賃貸事業関連では、中国人留学生向けの賃貸サービスのほか、中国の超富裕層を対象とした不動産ファンドの組成を検討している状況である。今後の業績拡大に資する事業として期待したい。

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

同社は成長戦略として、事業基盤である不動産サービス事業のさらなる強化拡大すると、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」の展開という2本立てで、企業価値・株式価値の向上を目指している。

今後の見通し

具体的な重点施策としては、同社が有するノウハウを生かした不動産などの資産運用ビジネスを拡大し、国内外の顧客に対してタイムリーな商品提案を進め、収益力を高める。この方針の下、海外富裕層に向けたマンションの買取再販事業や大型物件の斡旋を強化している。また、同社が重要分野に位置付けている「付加価値創造事業分野」（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、企業価値・株式価値を高めていく。一例を挙げると、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月に旅行事業会社 ASIANSTAR LIFE CREATION を非連結子会社として設立した。

同社は、2023年7月に第三者割当による新株式発行で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及び戦略的投資である。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・戸建物件など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である。戦略的投資に関しては、中期経営計画発表時に設定した前述の「付加価値創造事業分野」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ながら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。呉氏は中国出身かつ中国在住であり、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、業績の回復スピードは早まると弊社は考える。

■ 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、資金需要見通しなど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。

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無配としました。2024年12月期についても、収益基盤の強化が先決であるとの考えから無配を予定している。ただし、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。一方で中長期的に保有する株主増加を図ることを目的に、2022年1月に「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贈呈し、ポイントは食品や電化製品など2,000種類以上の商品から交換できる。進呈時期は6月と12月の年2回で、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