

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成28年3月30日
【事業年度】	第37期（自平成27年1月1日 至平成27年12月31日）
【会社名】	株式会社ASIAN STAR (旧会社名 株式会社陽光都市開発)
【英訳名】	ASIAN STAR CO. (旧英訳名 YOKO TOSHIKAIHATSU CO.) (注)平成27年3月25日開催の第36期定時株主総会の決議により、平成27年 4月1日から会社名を上記のとおり変更いたしました。
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 小坂 竜 義
【本店の所在の場所】	神奈川県横浜市西区高島二丁目6番32号
【電話番号】	045(324)2444（代表）
【事務連絡者氏名】	管理部部長 山 口 和 徳
【最寄りの連絡場所】	神奈川県横浜市西区高島二丁目6番32号
【電話番号】	045(324)2444（代表）
【事務連絡者氏名】	管理部部長 山 口 和 徳
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次	第33期	第34期	第35期	第36期	第37期
決算年月	平成23年12月	平成24年12月	平成25年12月	平成26年12月	平成27年12月
売上高 (千円)	4,262,223	1,594,092	1,053,234	2,163,232	1,188,966
経常利益又は経常損失 (千円)	444,701	88,417	60,250	174,800	54,680
当期純利益又は当期純損失 (千円)	486,948	83,443	55,277	135,945	41,424
包括利益 (千円)	487,010	83,508	55,363	169,395	26,407
純資産額 (千円)	41,953	125,461	190,305	946,530	1,719,037
総資産額 (千円)	2,166,156	1,988,579	2,013,494	2,017,136	2,861,560
1株当たり純資産額 (円)	4.39	13.13	19.92	72.12	104.45
1株当たり当期純利益金額又は1株当たり当期純損失金額 (円)	77.57	8.73	5.79	11.10	2.70
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	-	-	-	10.73	2.62
自己資本比率 (%)	1.9	6.3	9.0	46.7	60.0
自己資本利益率 (%)	231.4	99.7	36.1	24.2	3.1
株価収益率 (倍)	0.6	13.5	27.3	19.2	74.9
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	2,046,958	237,882	57,831	683,271	547,211
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	17,323	11,291	7,240	226,529	80,108
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	2,042,866	277,505	87,664	3,437	792,808
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	428,478	377,564	340,490	827,025	972,323
従業員数 (名)	30	33	33	41	45
(外、臨時雇用者数)	(8)	(6)	(7)	(8)	(7)

(注) 1 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2 第35期連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、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。また、第34期連結会計年度以前の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

3 第34期連結会計年度より、「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号 平成22年6月30日)、「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号 平成22年6月30日公表分)及び「1株当たり当期純利益に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第9号 平成22年6月30日)を適用しております。

平成25年1月1日付で普通株式1株につき100株の株式分割を行っております。そのため、平成23年12月期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益金額又は1株当たり当期純損失金額()を算定しております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第33期	第34期	第35期	第36期	第37期
決算年月	平成23年12月	平成24年12月	平成25年12月	平成26年12月	平成27年12月
売上高 (千円)	4,214,205	1,554,972	1,014,918	1,383,770	950,928
経常利益又は経常損失 () (千円)	480,169	88,286	62,974	144,117	20,626
当期純利益又は当期純損失 () (千円)	511,601	83,728	58,424	154,507	28,864
資本金 (千円)	1,146,418	1,146,418	1,146,418	1,442,068	1,815,868
発行済株式総数 (株)	96,382	96,382	9,638,200	13,138,200	16,508,200
純資産額 (千円)	59,701	143,495	211,485	952,821	1,727,815
総資産額 (千円)	2,157,879	2,004,414	2,032,562	1,996,897	2,776,088
1株当たり純資産額 (円)	6.25	15.02	22.13	72.60	104.98
1株当たり配当額 (うち、1株当たり中間配 当額) (円)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
1株当たり当期純利益金額 又は1株当たり当期純損失 金額 () (円)	81.49	8.76	6.11	12.61	1.88
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額 (円)	-	-	-	12.19	1.83
自己資本比率 (%)	2.8	7.2	9.9	47.5	62.1
自己資本利益率 (%)	212.7	82.4	33.8	26.9	2.2
株価収益率 (倍)	0.6	13.5	25.8	16.9	107.5
配当性向 (%)	-	-	-	-	-
従業員数 (名) (外、臨時雇用者数)	29 (8)	32 (6)	32 (7)	34 (8)	37 (4)

(注) 1 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2 第35期事業年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、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。また、第34期事業年度以前の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため、記載しておりません。

3 第34期事業年度より、「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号 平成22年6月30日)、「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号 平成22年6月30日公表分)及び「1株当たり当期純利益に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第9号 平成22年6月30日)を適用しております。

4 平成25年1月1日付で普通株式1株につき100株の株式分割を行っております。そのため、平成23年12月期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益金額又は1株当たり当期純損失金額()を算定しております。

2【沿革】

昭和54年1月	土地・建物の売買、賃貸及び斡旋業務を目的として、神奈川県藤沢市円行209番地に有限会社陽光住販を設立
昭和54年3月	宅地建物取引業免許（神奈川県知事免許）を取得
昭和55年10月	神奈川県横浜市西区楠町12番地3に本店移転し、横浜市内エリアの物件を中心とした土地・中古建物の買取販売事業を開始
昭和59年4月	新築マンション一棟卸売事業を開始
昭和61年8月	不動産賃貸仲介事業拡充のため、有限会社ヨコハマ地所を設立
昭和63年11月	有限会社陽光住販を組織変更し、商号を株式会社陽光都市開発へ変更
平成2年1月	神奈川県横浜市西区戸部本町50番25号に本店移転
平成3年10月	グリフィンの名を初めて物件に冠した「グリフィン御所山」竣工
平成4年11月	有限会社ヨーコー管財を設立
平成5年1月	投資用マンション分譲販売開始に伴い営業部を設置
平成5年4月	投資用物件としてのグリフィンシリーズ第1号「グリフィン横浜」竣工
平成6年1月	中古投資用マンション買取販売を開始
平成7年4月	神奈川県横浜市西区楠町10番1に本店移転
平成8年12月	商品販売先へのアフターサービス充実のため、株式会社陽光ビルシステムを設立し、マンション管理事業開始
平成9年3月	神奈川県横浜市西区高島二丁目6番32号に本店移転
平成9年10月	グリフィンシリーズ第2号「グリフィン横浜・ウェスタ」竣工、投資用マンションの分譲販売を本格化
平成10年5月	投資用マンションの建築設計のため、サン建築設計株式会社を設立
平成12年3月	宅地建物取引業免許（国土交通大臣免許）を取得
平成12年4月	東京支店を東京都港区新橋一丁目18番19号に開設
平成14年5月	DINKS対応型投資用マンショングリフォーンシリーズ第1号「グリフォーン横浜・西口」竣工
平成14年6月	株式会社陽光ビルシステムが、マンション管理適正化法施行に従い、国土交通省にマンション管理業者として登録
平成14年11月	東京支店を東京都港区虎ノ門一丁目11番5号に移転
平成14年12月	株式会社ヨコハマ地所、株式会社陽光ビルシステム、サン建築設計株式会社を100%子会社化
平成15年12月	有限会社ヨーコー管財を100%子会社化
平成16年2月	不動産ファンド事業を行うため、株式会社陽光アセット・インベスターズを100%子会社として設立
平成16年7月	株式会社陽光アセット・インベスターズが不動産投資顧問業として登録
平成17年7月	東京支店・アセット事業部を東京都港区虎ノ門二丁目7番16号に移転
平成17年9月	ジャスダック証券取引所へ株式上場
平成19年5月	東京支店・アセット事業部を東京都中央区京橋二丁目7番14号に移転
平成19年9月	1級建築士事務所登録（神奈川県知事）を取得 株式会社陽光アセット・インベスターズが第2種金融商品取引業者の登録
平成19年10月	マンション管理業登録（国土交通大臣）を取得 特定建設業許可（神奈川県知事）を取得
平成19年12月	株式会社陽光アセット・インベスターズが宅地建物取引業免許（東京都知事）を取得
平成20年1月	連結子会社株式会社陽光ビルシステム、株式会社ヨコハマ地所、サン建築設計株式会社を吸収合併 横浜東口支店を神奈川県横浜市西区高島二丁目7番1号に開設
平成20年5月	株式会社陽光アセット・インベスターズが投資助言・代理業の登録
平成21年1月	株式会社陽光アセット・インベスターズが神奈川県横浜市西区高島二丁目7番1号に本店移転
平成21年3月	株式会社陽光アセット・インベスターズが宅地建物取引業免許（神奈川県知事）を取得
平成21年7月	マンション管理事業及び工事請負事業等を拡充するため、株式会社陽光ビルシステムを設立
平成21年8月	株式会社陽光アセット・インベスターズが神奈川県横浜市西区高島二丁目6番32号に本店移転 株式会社陽光ビルシステムがマンション管理業登録（国土交通大臣）及び特定建設業許可（神奈川県知事）を取得
平成22年1月	マンション管理に関連する事業を、株式会社陽光ビルシステムに譲渡 株式会社陽光アセット・インベスターズが神奈川県横浜市西区高島二丁目10番31号に本店移転
平成22年2月	株式会社陽光ビルシステムが1級建築士事務所登録（神奈川県知事）を取得
平成22年4月	ジャスダック証券取引所と大阪証券取引所の合併に伴い、大阪証券取引所JASDAQに上場
平成22年9月	株式会社陽光ビルシステムの全株式を譲渡
平成23年9月	東京支店を廃止し、宅地建物取引業免許を国土交通省免許から神奈川県知事免許に変更
平成23年12月	思源国際発展有限公司を割当先とする第三者割当増資を実施 上海徳威企業発展有限公司、思源国際発展有限公司及びフィンテックグローバル証券株式会社と資本提携契約を締結
平成25年2月	フィンテックグローバル証券株式会社との資本提携契約を解消

平成25年7月 東京証券取引所と大阪証券取引所の統合に伴い、東京証券取引所JASDAQ（スタンダード）に
上場
平成25年10月 株式会社ストライダーズと資本業務提携契約を締結
平成26年1月 徳威国際発展有限公司、株式会社ストライダーズが、当社第1回新株予約権を行使して当社株式を
取得
平成26年2月 柏雅資本集団控股有限公司（香港）の株式を取得し、同子会社及び孫会社である柏雅酒店管理
（上海）有限公司と上海柏雅投資管理有限公司の計3社を連結子会社とする
平成26年4月 株式会社陽光アセット・インベスターズを商号変更して株式会社グリフィン・パートナーズとし、
当社の不動産仲介事業を事業譲渡
平成26年6月 上海柏雅投資管理有限公司の全株式を譲渡
平成26年9月 柏雅資本集団控股有限公司（香港）の100%子会社として陽光智寓（香港）公寓管理有限公司を設立
平成27年1月 陽光智寓（香港）公寓管理有限公司の100%子会社（当社曾孫会社）として上海陽光智寓公寓管理有
限公司を設立
平成27年2月 リゾート事業を開始するため、当社100%子会社として合同会社TYインベスターズを設立
平成27年3月 徳威国際発展有限公司及び香港富心国際有限公司を割当先とする第三者割当増資を実施
平成27年4月 商号を株式会社陽光都市開発から株式会社A S I A N S T A Rに変更

3【事業の内容】

当社グループは、当社及び連結子会社7社により構成されており、不動産販売、不動産管理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。

なお、次の5部門は「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1)連結財務諸表 注記事項」に掲げるセグメントの区分と同一であります。

(1) 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27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、新築戸建て、土地の販売を行っております。連結子会社である合同会社TYインベスターズは、日本全国における約155万㎡の土地を取得し、リゾート開発、販売事業を行っております。

(2) 不動産管理事業

当社は、約4,500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。

(3) 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賃貸事業を行っております。

(4) 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。

(5) 不動産ファンド事業

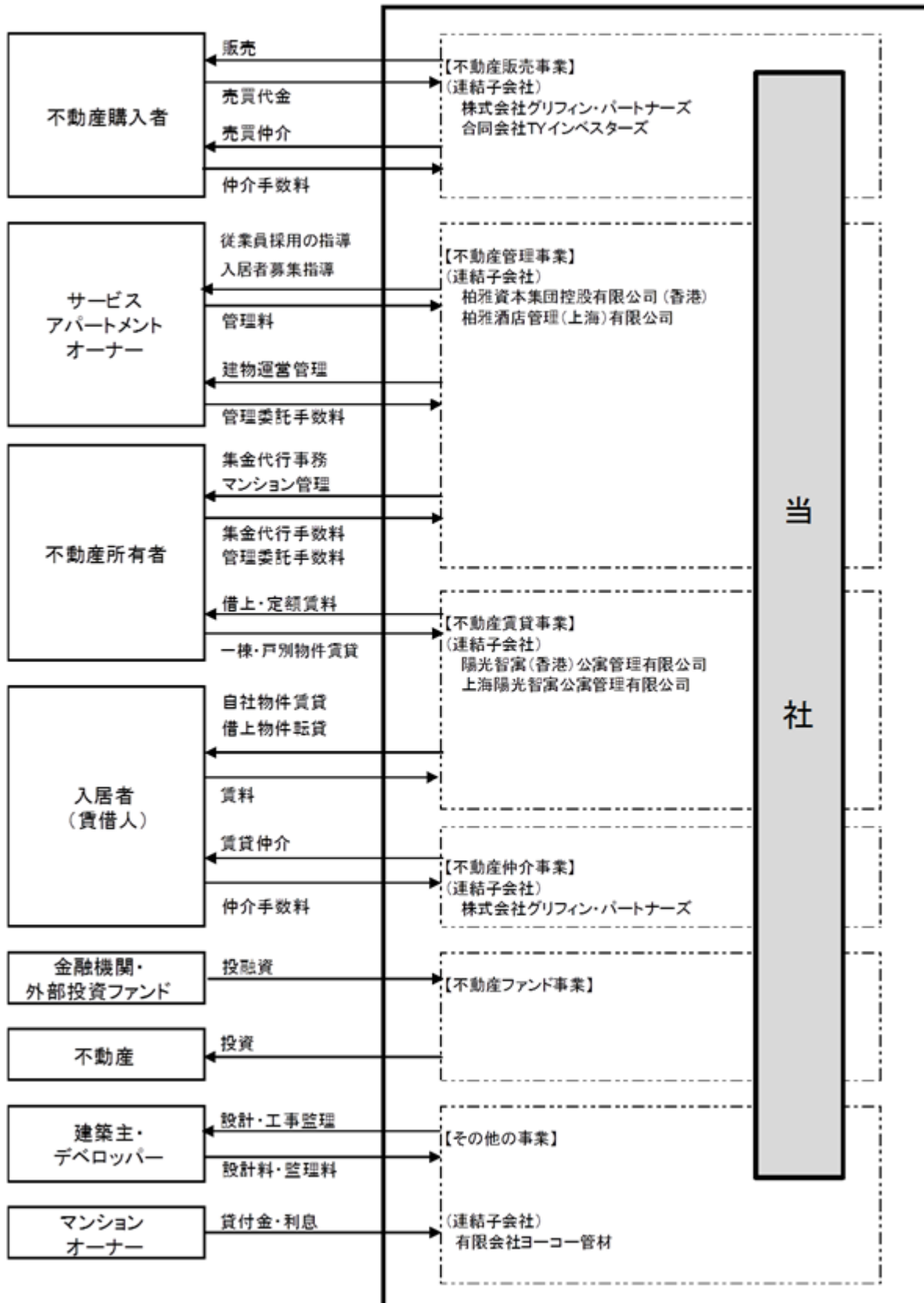
前期にファンド対象であったビジネスホテルを売却したことから、当期における不動産ファンド事業は休止状態となっております。

(6) 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。

以上の事業内容について図示すると次のとおりであります。

〈当社グループ〉



4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金又は 出 資 金	主要な事業 の 内 容	議決権の所有 又 は 被所有割合 (%)	関係内容
(連結子会社)					
株式会社グリフィン・パートナーズ	神奈川県 横浜市西区	10,000千円	不動産 仲介事業	100.0	当社からの資金借入 役員の兼任 3名
合同会社TYインベスターズ(注)3	神奈川県 横浜市西区	100千円	不動産 販売事業	100.0	役員の兼任 1名
有限会社ヨーコー管財	神奈川県 横浜市西区	4,000千円	その他の事業 (貸金業)	100.0	当社からの資金借入 役員の兼任 1名
柏雅資本集団控股有限公司 (香港)	香港特別 行政区	100香港ドル	不動産 管理事業	100.0	当社からの資金借入 役員の兼任 3名
柏雅酒店管理(上海)有限公司	中国上海市	138万USドル	不動産 管理事業	100.0 (内間接所有 100.0)	役員の兼任 3名
陽光智寓(香港)公寓管理 有限公司(注)4	香港特別 行政区	100香港ドル	不動産 賃貸事業	100.0 (内間接所有 100.0)	役員の兼任 3名
上海陽光智寓公寓管理有限 公司(注)4	中国上海市	750万人民元	不動産 賃貸事業	100.0 (内間接所有 100.0)	役員の兼任 2名
(その他の関係会社)					
上海德威企業發展有限公司	中国上海市	35,440,047元	投資コンサル ティング	被所有 - [37.0]	資本提携先
思源国際發展有限公司	香港特別 行政区	1香港ドル	投資業	被所有7.2	資本提携先
德威国際發展有限公司	香港特別 行政区	1,600,000USドル	投資業	被所有29.8	第1回新株予約権 引受先

(注)1 連結子会社の主要な事業の内容欄には、セグメントの名称を記載しております。

2 有価証券届出書又は有価証券報告書を提出している会社はありません。

3 当社は平成27年2月2日付で、当社が100%出資を行う合同会社TYインベスターズを新たに設立いたしました。

4 当社は平成26年9月に柏雅資本集団控股有限公司(香港)が100%出資を行う陽光智寓(香港)公寓管理有限公司を設立し、平成27年1月に同社が100%出資を行う上海陽光智寓公寓管理有限公司を設立いたしました。なお、営業活動を開始し連結財務諸表に与える影響が大きくなってきたことから、当連結会計年度より、連結対象としております。

5 議決権所有割合の[]内は、緊密な者の所有割合で外数となっております。

6 連結子会社でありました一般社団法人GFトラストワン及び合同会社GFインベスターズワンにつきましては、清算終了しております。

5【従業員の状況】

(1) 連結会社における状況

平成27年12月31日現在

セグメントの名称	従業員数（名）
不動産販売事業	4（-）
不動産管理事業	21（2）
不動産賃貸事業	3（-）
不動産仲介事業	10（5）
不動産ファンド事業	-（-）
その他の事業	1（-）
全社（共通）	6（-）
合計	45（7）

（注）1 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数は、年間の平均人員を（ ）外数で記載しております。

2 全社（共通）は、総務及び経理等の管理部門の従業員であります。

3 全社（共通）部門、及び不動産管理事業で使用している派遣社員につきましては、使用人数から除外しております。

(2) 提出会社の状況

平成27年12月31日現在

従業員数	平均年齢	平均勤続年数	平均年間給与
37(4)名	39.7歳	5.2年	4,368千円

セグメントの名称	従業員数（名）
不動産販売事業	4（-）
不動産管理事業	16（2）
不動産賃貸事業	-（-）
不動産仲介事業	10（2）
不動産ファンド事業	-（-）
その他の事業	1（-）
全社（共通）	6（-）
合計	37（4）

（注）1 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数は、年間の平均人員を（ ）外数で記載しております。

2 従業員数には、当社に在籍し連結子会社に向向している者の数を含んでおります。

3 全社（共通）部門で使用している派遣社員につきましては、使用人数から除外しております。

4 全社（共通）は、総務及び経理等の管理部門の従業員であります。

5 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。

(3) 労働組合の状況

当社グループには労働組合はありませんが、労使関係は円滑な関係にあり、特記すべき事項はありません。

第2【事業の状況】

1【業績等の概要】

(1)業績

当連結会計年度における我が国経済は、輸出・生産面に減速の影響がみられるものの、緩やかな回復を続けており、家計や企業において所得から支出への前向きな循環メカニズムはしっかりと作用していると判断されることから、景気の先行きは基調として緩やかに拡大していくものと考えられます。一方で、原油価格の下落に加え新興国、資源国経済に対する先行き不透明感などから、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い中、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

す。当社グループが属する不動産業界におきましては、首都圏マンションの価格上昇に伴い供給戸数が減少しており、契約率も低調に推移しております。しかしながら、好立地の不動産に対する需要増加により、平均価格、戸当たり価格は上昇を続けており、不動産市況は底堅く推移しているものと思われま

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1,188百万円（前連結会計年度比45.0%減）、営業利益58百万円（前連結会計年度比61.2%減）、経常利益54百万円（前連結会計年度比68.7%減）、当期純利益41百万円（前連結会計年度比69.5%減）となりました。

セグメントの業績は以下のとおりであります。

不動産販売事業

実需用中古マンション、新築戸建て、土地の引渡しを完了し、売上高は170百万円（前連結会計年度比84.3%減）、営業利益は19百万円（前連結会計年度比81.8%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525百万円（前連結会計年度比0.7%減）、営業利益は215百万円（前連結会計年度比2.5%増）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、収益性の低いサブリース案件の縮小を図りましたが、中国におけるワンルームマンション賃貸事業に係る費用が先行して発生したことから、売上高は331百万円（前連結会計年度比9.8%減）、営業利益は38百万円（前連結会計年度比16.4%減）となりました。

不動産仲介事業

積極的に営業活動を行い、収益性の高い案件の仲介に成功したことから、売上高は162百万円（前連結会計年度比9.9%増）、営業利益は40百万円（前連結会計年度比239.4%増）となりました。

不動産ファンド事業

前期にファンド対象であったビジネスホテルを売却したことから、当期における不動産ファンド事業は休止状態となり、売上高、営業利益とも生じませんでした。（前連結会計年度は売上高35百万円、営業利益は14百万円）

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1百万円、営業損失0百万円）

(2) キャッシュ・フロー

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547百万円、投資活動による支出が80百万円及び財務活動による収入が792百万円となり、また現金及び現金同等物に係る換算差額が20百万円計上されたことから、前連結会計年度末に比べ145百万円増加し、972百万円となりました。

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、547百万円の支出（前連結会計年度は683百万円の収入）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益54百万円、たな卸資産の増加549百万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、80百万円の支出（前連結会計年度は226百万円の支出）となりました。これは主に、有形固定資産の取得による支出78百万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、792百万円の収入（前連結会計年度は3百万円の支出）となりました。これは主に、借入による収入62百万円（純額）、新株の発行による収入730百万円（純額）によるものであります。

2【生産、受注及び販売の状況】

(1) 生産実績

該当事項はありません。

(2) 契約の状況

当連結会計年度における不動産販売事業の契約実績は次のとおりであります。

種 別	前連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)				当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)			
	期中契約高		期末契約残高		期中契約高		期末契約残高	
	数量	金額(千円)	数量	金額(千円)	数量	金額(千円)	数量	金額(千円)
マンション・戸建	6戸	618,428	-	-	3戸	53,636	-	-
土 地	-	-	-	-	17件	116,464	-	-
合 計	6戸	618,428	-	-	-	170,101	-	-

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

(3) 販売実績

当連結会計年度における販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	前連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
	売上高(千円)	売上高(千円)
不動産販売事業	1,083,009	170,101
不動産管理事業	528,526	525,078
不動産賃貸事業	367,663	331,581
不動産仲介事業	147,633	162,206
不動産ファンド事業	35,200	-
その他の事業	1,200	-
合 計	2,163,232	1,188,966

(注) 1 主な相手先別の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合。

相手先	前連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)		当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	
	売上高(千円)	割合(%)	売上高(千円)	割合(%)
SiS Japan Inn 特定目的会社	561,647	26.0	-	-
株式会社グリッ	462,879	21.4	-	-

2 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

3 当連結会計年度においては、連結損益計算書の売上高割合が10%以上を占める相手先がないため、記載を省略しております。

不動産販売事業

a. 物件別販売状況

前連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)			当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)		
物件名	数量	金額(千円)	物件名	数量	金額(千円)
(土地)	-	-	(土地)		
	-	-	横浜市保土ヶ谷区土地	1件	60,802
	-	-	和歌山県東牟婁郡白浜町土地	4件	31,577
	-	-	滋賀県高島市土地	1件	8,387
	-	-	三重県伊賀市土地	1件	6,660
	-	-	その他土地	10件	9,036
	-	-		17件	116,464
(実需用戸建て)	-	-	(実需用戸建て)		
	-	-	横浜市泉区戸建て	1戸	27,886
	-	-		1戸	27,886
(投資用マンション 新築) (仮称)神奈川2丁目	36戸	462,879	(投資用マンション 新築)	-	-
小計	36戸	462,879	小計	-	-
(投資用マンション 中古等) 横浜市西区マンション他	4戸	41,839	(投資用マンション 中古等) 横浜市西区マンション他	-	-
小計	4戸	41,839	小計	-	-
(実需用マンション 中古等) 横浜市西区マンション	1戸	16,642	(実需用マンション 中古等) 横浜市金沢区マンション他	2戸	25,749
小計	1戸	16,642	小計	2戸	25,749
(ホテル) 北海道函館市五稜郭ホテル	1棟	561,647	(ホテル)	-	-
小計	-	561,647	小計	-	-
合計	-	1,083,009	合計	-	170,101

(注) 1 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

2 セグメント間の取引については相殺消去しております。

b. 地域別販売状況

前連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)		当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	
地域名	金額(千円)	地域名	金額(千円)
横浜市保土ヶ谷区	5,281	横浜市保土ヶ谷区	60,802
和歌山県西牟婁郡白浜町	-	和歌山県西牟婁郡白浜町	31,577
横浜市泉区	-	横浜市泉区	27,886
横浜市金沢区	-	横浜市金沢区	24,436
滋賀県高島市	-	滋賀県高島市	8,387
三重県伊賀市	-	三重県伊賀市	6,660
北海道函館市五稜郭	561,647	北海道函館市五稜郭	-
横浜市神奈川区	462,879	横浜市神奈川区	-
横浜市西区	31,476	横浜市西区	-
横浜市港北区	13,140	横浜市港北区	-
港区芝	8,583	港区芝	-
その他エリア	-	その他エリア	10,349
合計	1,083,009	合計	170,101

(注) 1 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

2 セグメント間の取引については相殺消去しております。

3 その他には千葉県山武市、三重県伊勢市、静岡県伊豆市他7市町村が含まれております。

不動産管理事業

a. 販売状況

前連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
528,526千円	525,078千円

- (注) 1 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。
2 セグメント間の取引については相殺消去しております。

b. 物件形態別管理状況

前連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)		当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	
物件形態	数量(戸)	物件形態	数量(戸)
当社分譲物件	3,597	当社分譲物件	3,460
その他	1,580	その他	1,517
合計	5,177	合計	4,977

- (注) 物件所有者に代行して入居者募集業務、賃貸契約代行業務、家賃管理業務を行っている物件の各期末における管理戸数を記載しております。

不動産賃貸事業

前連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
367,663千円	331,581千円

- (注) 1 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。
2 セグメント間の取引については相殺消去しております。

不動産仲介事業

a. 販売状況

前連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
147,633千円	162,206千円

- (注) 1 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。
2 セグメント間の取引については相殺消去しております。

b. 契約形態別仲介状況

前連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)		当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	
契約形態	数量(戸・件)	契約形態	数量(戸・件)
不動産賃貸	1,096	不動産賃貸	1,027
不動産売買	115	不動産売買	147
合計	1,211	合計	1,174

- (注) 不動産仲介業における契約形態別の取扱戸数を記載しております。

不動産ファンド事業

前連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
35,200千円	- 千円

- (注) 1 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。
 2 セグメント間の取引については相殺消去しております。
 3 当連結会計年度においては、不動産ファンド事業の売上は生じませんでした。

その他の事業

前連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
1,200千円	- 千円

- (注) 1 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。
 2 セグメント間の取引については相殺消去しております。
 3 当連結会計年度においては、その他の事業の売上は生じませんでした。

3【対処すべき課題】

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「ストック型フィービジネス」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。そのための、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。

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れを進めてまいります。

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。

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。

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、中古不動産のリノベーション再販事業を拡大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。

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は、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、本有価証券報告書提出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、本有価証券報告書提出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、個人情報の保護に関する法律、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(1)第27989号 有効期間：平成23年9月6日から平成28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。

(合同会社TYインベスターズ)

・ 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(1)第29173号 有効期間：平成27年6月6日から平成32年6月5日まで）を受けて、不動産の開発及び売買又は媒介等を行っております。

(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事の増加等を招き、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) 土地の仕入れについて

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、建設会社に一括発注し、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、本来外注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・戸建住宅建設にあたり、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、建設中の騒音、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、着工を見合わせていたマンション用地や完成物件の売却に伴って返済が進み、以前に比して減少傾向にあります。不動産販売物件の仕入に伴い、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25年12月期	平成26年12月期	平成27年12月期
有利子負債残高(千円)(A)	761,400	197,050	259,538
総資産額(千円)(B)	2,013,494	2,017,136	2,861,560
有利子負債依存度(%) (A/B)	37.8	9.8	9.1

(9) 事業エリアの集中について

当社グループが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います。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います。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
神奈川県下計	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27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したマンションは、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物件を建設し、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25年12月期に8名、平成26年12月期に9名、平成27年12月期に9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重要な経営上の課題と捉え、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)個人情報の取扱いについて

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3月30日現在、第1回新株予約権の未行使の株式数は0であり、第2回新株予約権の未行使の新株予約権に係る株式数は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3月30日現在の第3回新株予約権の未行使の株式数は0であり、第4回新株予約権の未行使の新株予約権に係る株式数は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179,241個(平成28年3月30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。

5【経営上の重要な契約等】

(重要な資産の取得及び子会社の設立)

当社は、平成27年2月20日開催の取締役会において、新たな事業として「リゾート開発事業」を開始すること及び当該事業開始に伴い全国の販売用不動産・固定資産を取得することを決議いたしました。

株式会社ZKR（東京都港区芝三丁目6番10号）及び同社のグループ会社2社（以下、「再生債務者」という）の民事再生法の適用申請（平成26年9月 東京地方裁判所民事再生認可確定）の過程において、再生債務者が所有する未開発の分譲予定地及び再生債務者より一部未開発の分譲予定地を取得した会社が保有する不動産が売却させることとなり、当社と再生債務者とで協議を重ねた結果、再生債務者及び再生債務者より一部未開発の分譲予定地を取得した会社が保有する日本全国における約155万㎡の土地に係る不動産売買契約を当社の連結子会社である合同会社TYインベスターズが平成27年2月20日付で締結し、総額447百万円で当該資産を取得いたしました。

なお、当該新規事業を行うため、当社は平成27年2月2日付で当社100%出資を行う合同会社TYインベスターズを新たに設立し、事業を開始しております。

6【研究開発活動】

該当事項はありません。

7【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中における将来に関する事項は、本有価証券報告書提出日（平成28年3月30日）現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 重要な会計方針及び見積り

当社グループの連結財務諸表は、我が国において一般に公正妥当と認められている会計基準に基づいて作成されております。この連結財務諸表の作成にあたりまして、決算日における資産・負債の報告金額及び偶発資産・負債の開示、並びに報告期間における収益・費用の報告数値に影響を与える見積り及び予測を行っております。当該見積りにつきましては、過去の実績や状況に応じ合理的と考えられる様々な要因に関して情報収集を行い、見積り金額を計算しておりますが、実際の結果はこれらの見積りと異なる場合があります。

(2) 当連結会計年度の経営成績の分析

売上高・売上総利益

当連結会計年度における売上高は、前連結会計年度比45.0%減の1,188百万円となりました。不動産販売事業の売上が前連結会計年度比84.3%減の170百万円となったことが減少の主な要因となっております。不動産管理事業におきましては、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、売上高は前連結会計年度比0.7%減の525百万円となりました。不動産賃貸事業におきましては、稼働率の維持に努めたものの、収益性の低いサブリース案件の縮小を図ったことから、売上高は前連結会計年度比9.8%減の331百万円となりました。不動産仲介事業におきましては、積極的な営業活動により、収益性の高い案件の仲介に成功したことから、売上高は前連結会計年度比9.9%増の162百万円となりました。不動産ファンド事業におきましては、前期にファンド対象であったビジネスホテルを売却したことから、当期における不動産ファンド事業は休止状態となり、売上高は生じませんでした。その他の事業においては稼働する事業がなかったことから売上高は生じませんでした。

また、当連結会計年度における売上総利益につきましては、売上高の減少により、前連結会計年度比9.6%減の442百万円となりました。売上高総利益率は、前連結会計年度より14.6ポイント増の37.2%となりました。

販売費及び一般管理費・営業利益

当連結会計年度における販売費及び一般管理費は、人件費の増加等により前連結会計年度比13.3%増の383百万円となりました。

この結果、営業利益は58百万円（前連結会計年度比61.2%減）となりました。

営業外損益・経常利益

当連結会計年度における営業外収益は、為替差益、還付消費税等が減少し、前連結会計年度から43百万円減の23百万円となりました。また、営業外費用は支払利息が減少し、前連結会計年度より16百万円減の27百万円となりました。

この結果、経常利益は54百万円（前連結会計年度比68.7%減）となりました。

特別損益・法人税等（法人税等調整額含む）・当期純利益

当連結会計年度における特別損益は発生せず（前連結会計年度は特別損失29百万円・特別利益の計上なし）、税金等調整前当期純利益54百万円（前連結会計年度比62.4%減）となりました。また、当連結会計年度の法人税等（法人税等調整額含む）は13百万円となり、当期純利益41百万円（前連結会計年度比69.5%減）となりました。

(3) 当連結会計年度の財政状態の分析

当連結会計年度末の総資産は前連結会計年度末から844百万円増加し、2,861百万円となりました。自己資本比率は60.0%（前連結会計年度比13.3ポイント増）、自己資本当期純利益率は3.1%、総資産経常利益率は2.2%となっております。

流動資産

当連結会計年度末の流動資産の残高は、前連結会計年度比79.5%増の1,707百万円となりました。その主な内訳は、現金及び預金972百万円、販売用不動産267百万円、仕掛販売用不動産319百万円であります。増加の要因といたしましては、主として販売用不動産が244百万円、仕掛販売用不動産が306百万円増加したことによるものであります。

固定資産

当連結会計年度末の固定資産の残高は、前連結会計年度比8.3%増の1,154百万円となりました。その主な内訳は、投資不動産794百万円、のれん153百万円であります。増加の要因といたしましては、主として建物及び構築物が38百万円、土地が24百万円増加したことによるものであります。

流動負債

当連結会計年度末の流動負債の残高は、前連結会計年度比18.9%増の729百万円となりました。その主な内訳は、預り金297百万円、前受金133百万円、短期借入金90百万円であります。増加の要因といたしましては、主として短期借入金及び1年内返済予定の長期借入金が合計で81百万円増加したことによるものであります。

固定負債

当連結会計年度末の固定負債の残高は、前連結会計年度比9.7%減の413百万円となりました。その主な内訳は、長期借入金106百万円、長期預り保証金284百万円であります。減少の要因といたしましては、主として長期借入金18百万円減少したことによるものであります。

純資産

当連結会計年度末の純資産の残高は、前連結会計年度比81.6%増の1,719百万円となりました。増加の要因といたしましては、主として第三者割当増資及び新株予約権の行使に伴う新株の発行により資本金及び資本剰余金がそれぞれ373百万円増加したこと及び当期純利益が41百万円計上されたことによるものであります。

(4) 経営成績に重要な影響を与える要因について

「4 事業等のリスク」に記載のとおりであります。

(5) 経営戦略の現状と見通し

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「ストック型フィービジネス」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いくこととしており、以下の点を重要な戦略課題として、幅広い視野で有効かつ効率的に経営資源を投入してまいります。

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。日本においては、マンション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、賃貸管理業務の受託戸数の増加につなげます。また、中国においては、過去の管理実績及び資本提携先である上海徳威企業発展有限公司を中心とした徳威グループの情報ネットワークを活かした営業活動により、サービスアパートメントの管理物件を増加させてまいります。

不動産販売事業

約30年間に渡り、横浜・川崎エリアを中心に事業展開を行ってきた当社グループの特色を活かし、供給の少ない中古不動産、土地を競合他社に先駆けて取得し、最先端のリノベーションを施した居住用不動産の販売、及び戸建住宅の開発を行ってまいります。また、日本全国における約155万㎡の土地を取得しており、各事業用地の特性や収益性に応じたりゾート開発・販売を行ってまいります。

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。

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、投資用不動産だけでなく、居住用不動産の売買仲介業務、海外顧客への良質な日本不動産の斡旋業務を積極的に推進しており、不動産取引の範囲拡大による収益の拡充を図ります。

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。

(6) 資本の財源及び資金の流動性についての分析

キャッシュ・フロー

当連結会計年度末におけるキャッシュ・フローの概況については、「1 業績等の概要(2) キャッシュ・フロー」をご参照ください。

資金需要及び資金調達

当社グループの資金需要は、主に土地・中古不動産の取得費用及び戸建新築費用、中古不動産の内装・工事費用等であります。不動産販売事業拡大のため、不動産の仕入及び建築に注力してまいります。

調達手段といたしましては、主に金融機関からの借入及び第三者割当による株式発行によっておりますが、社債発行による調達も検討してまいります。

(7) 経営者の問題認識と今後の方針について

当社は、従来の主力事業でありました投資用マンションを中心とした不動産開発・販売事業を大幅に縮小し、不動産管理事業を中心とした「ストック型フィービジネス」に注力することを決定した事業体制の変換により、不動産市場の変動に左右されない安定した収益が見込める事業基盤の確立を進め、安定的で、堅実な収益体系の構築が実現できたものと判断しております。一方で、不動産開発・販売事業を縮小したため、不動産管理事業の売上・利益の増加に大きく影響する管理戸数を短期間で伸ばすことが難しくなり、結果として、当社の売上・利益を短期間で伸ばすことが難しくなっております。基盤事業の底固めとより一層の事業規模拡大を図ることを当社の経営課題と位置付け、不動産開発・不動産販売事業を本格的に再開し、短期間での売上・利益の向上に努めるとともに、日本国内の管理戸数の増加及び付加価値サービスの向上、中国における不動産関連事業の更なる邁進を進めることに注力してまいります。不動産販売事業の本格的な拡大、基幹事業である不動産管理・仲介事業の収益力の拡充、新規事業への取り組み強化を積極的に行ってまいります。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当連結会計年度における設備投資は51百万円であります。その主な内容は、中国におけるワンルーム賃貸事業に係る内装・備品等の設備及び本社事務所におけるサーバー・電話機器等の事務機器などであります。

2【主要な設備の状況】

(1) 提出会社

平成27年12月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額(千円)						従業員数 (名)
			建物	土地 (面積㎡)	投資不動産	リース資産	その他	合計	
本社 (神奈川県横浜市西区)	不動産管理事業	本社機能	10,771	-	-	2,077	10,866	23,715	37(4)
本社倉庫 (神奈川県横浜市西区)	不動産管理事業	建物及び土地	4,102	12,451 (12.0)	-	-	-	16,553	-(-)
賃貸事業用不動産 (神奈川県横浜市西区)	不動産賃貸事業	建物及び土地	-	-	803,778	-	-	803,778	-(-)
合計			14,873	12,451 (12.0)	803,778	2,077	10,866	844,047	37(4)

- (注) 1 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。
 2 帳簿価額のうち「その他」は車両運搬具、工具・器具及び備品であります。
 3 現在休止中の設備はありません。
 4 従業員数の()は臨時従業員数であり、外書しております。
 5 上記の他、主要な賃借設備として、以下のものがあります。

平成27年12月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	占有面積 (㎡)	賃貸期間	年間賃料 (千円)	年間共益費 (千円)
本社 (神奈川県横浜市西区)	不動産管理事業	事務所	476.11	定めなし	14,852	7,431

3【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

重要な設備の新設等の計画はありません。

(2) 重要な設備の除却等

重要な設備の除却等の計画はありません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	30,000,000
計	30,000,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数(株) (平成27年12月31日)	提出日現在発行数(株) (平成28年3月30日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	16,508,200	18,008,200	東京証券取引所 JASDAQ(スタンダード)	単元株式数100株
計	16,508,200	18,008,200	-	-

(注)当社が、平成26年7月14日に第三者割当により発行した第3回新株予約権(以下「新株予約権」という)につきて、本新株予約権を所有するHong Kong Wealthy Future Investment Co., Limitedが平成28年1月20日に5個(500,000株を交付)、平成28年2月8日に9個(900,000株を交付)を行使し、同じく本新株予約権を所有する株式会社ストライダーズが平成28年2月1日に1個(100,000株を交付)を行使したことにより、発行株式数は1,500,000株増加いたしました。なお、「提出日現在発行数」欄には、平成28年3月1日からこの有価証券報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は含まれておりません。

(2)【新株予約権等の状況】

会社法に基づき発行した新株予約権は、次のとおりであります。

平成25年10月4日開催の取締役会決議に基づき発行した第2回新株予約権

	事業年度末現在 (平成27年12月31日)	提出日の前月末現在 (平成28年2月29日)
新株予約権の数(個)	4,800	4,800
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	-	-
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株) (注)1	480,000	480,000
新株予約権の行使時の払込金額(円) (注)2	1株につき 172	同左
新株予約権の行使期間	自平成25年10月22日 至平成33年10月21日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 173 資本組入額 87	同左
新株予約権の行使の条件	(注)3参照	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	本新株予約権の譲渡については、当社取締役会の承認を要するものとする。	同左
代用払込に関する事項	-	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の行使に関する事項	(注)4参照	同左

(注)1. 当社が株式分割(当社普通株式の株式無償割当を含む。以下同じ。)又は株式併合を行う場合は、本新株予約権の目的となる株式の数は次の算式により調整する。但し、かかる調整は、本新株予約権のうち、当該時点で権利行使又は消却されていない本新株予約権の目的である株式の数についてのみ行い、調整の結果生じる1株未満の端数は切り捨てる。

調整後株式数 = 調整前株式数 × 分割（又は併合）の比率

また、当社が他社と合併する場合、会社分割を行う場合、その他これらの場合に準じて株式の数の調整を必要とする場合には、当社は合理的な範囲で適切に株式の数の調整を行うことができるものとする。但し、かかる調整は、本新株予約権のうち、当該時点で権利行使又は消却されていない本新株予約権の目的となる株式の数についてのみ行い、調整の結果生じる1株未満の端数は切り捨てる。

(注) 2. 当社が株式分割又は株式併合を行う場合は、次の算式により行使価額を調整し、調整による1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割（又は併合）の比率}}$$

また、当社が、当社普通株式につき時価を下回る価額で新株の発行又は自己株式の処分を行う場合（新株予約権の行使に基づく自己株式の譲渡及び株式交換による自己株式の移転の場合を除く。）は、次の算式により行使価額を調整し、調整の結果生じる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times \text{1株当たりの払込金額}}{\text{1株当たりの時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

なお、上記算式において「既発行株式数」とは、当社普通株式に係る発行済株式総数から当社普通株式に係る自己株式数を控除した数とし、また、当社普通株式に係る自己株式の処分を行う場合には、「新規発行株式数」を「処分する自己株式数」に読み替えるものとする。さらに、上記のほか、当社が他社と合併する場合、会社分割を行う場合、その他これらの場合に準じて行使価額の調整を必要とする場合には、当社は、合理的な範囲で適切に行使価額の調整を行うことができるものとする。

(注) 3. 権利行使の条件に関する事項は、次のとおりとする。

(1) 割当日から行使期間の終期に至るまでの間に当社が上場する金融商品取引所における当社普通株式の普通取引の当日を含む直近5取引日の終値（気配表示を含む。）の平均値（終値のない日数を除く。）が一度でもその時点の行使価額の30%を下回った場合、新株予約権者は残存するすべての本新株予約権を行使価額で行使期間の終期までに権利行使しなければならないものとする。但し、次に掲げる場合に該当するときはこの限りではない。

当社の開示情報に重大な虚偽が含まれることが判明した場合。

当社が法令や当社が上場する金融商品取引所の規則に従って開示すべき重要な事実を適正に開示していなかったことが判明した場合。

当社が上場廃止となったり、倒産したり、その他割当日において前提とされていた事情に大きな変更が生じた場合。

その他、当社が新株予約権者の信頼を害すると客観的に認められる行為が生じた場合。

(2) 本新株予約権の行使によって、当社の発行済株式総数が当該時点における授權株式総数を超過することとなるときは、当該本新株予約権の行使を行うことはできない。

(3) 各本新株予約権の一部行使はできない。

(4) 本新株予約権者の相続人による本新株予約権の行使は認めないものとする。

(注) 4. 組織再編行為の際の新株予約権の交付に関する事項は、次のとおりとする。

当社が吸収合併消滅会社となる吸収合併、新設合併消滅会社となる新設合併、吸収分割会社となる吸収分割、新設分割会社となる新設分割、株式交換完全子会社となる株式交換、又は株式移転完全子会社となる株式移転（以下「組織再編行為」と総称する。）を行う場合は、当該組織再編行為の効力発生日の直前において残存する本新株予約権に代わり、それぞれ吸収合併存続会社、新設合併設立会社、吸収分割承継会社、新設分割設立会社、株式交換完全親会社又は株式移転設立完全親会社（以下「再編当事会社」と総称する。）は以下の条件に基づき本新株予約権に係る新株予約権者に新たに新株予約権を交付するものとする。

(1) 新たに交付される新株予約権の数

新株予約権者が有する本新株予約権の数をもとに、組織再編行為の条件等を勘案して合理的に調整する。調整後の1個未満の端数は切り捨てる。

(2) 新たに交付される新株予約権の目的たる株式の種類

再編当事会社の同種の株式

(3) 新たに交付される新株予約権の目的たる株式の数の算定方法

組織再編行為の条件等を勘案して合理的に調整する。調整後の1株未満の端数は切り上げる。

(4) 新たに交付される新株予約権の行使に際して出資される財産の価額

組織再編行為の条件等を勘案して合理的に調整する。調整後の1円未満の端数は切り上げる。

- (5) 新たに交付される新株予約権に係る行使期間、当該新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金、再編当事会社による当該新株予約権の取得事由、組織再編行為の場合の新株予約権の交付、新株予約権証券及び行使の条件組織再編行為に際して決定する。
- (6) 新たに交付される新株予約権の譲渡による取得の制限
新たに交付される新株予約権の譲渡による取得については、再編当事会社の取締役会の承認を要する。
- (7) その他の条件については、再編対象会社の条件に準じて決定する。

平成26年6月27日開催の取締役会決議に基づき発行した第3回新株予約権

	事業年度末現在 (平成27年12月31日)	提出日の前月末現在 (平成28年2月29日)
新株予約権の数(個)	15	-
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	-	-
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	-
新株予約権の目的となる株式の数(株) (注)1	1,500,000	-
新株予約権の行使時の払込金額(円) (注)2	1株につき 152	-
新株予約権の行使期間	自 平成26年7月15日 至 平成29年7月14日	-
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 154 資本組入額 77	-
新株予約権の行使の条件	本新株予約権の行使によって、当社の発行済株式数が当該時点における授權株式数を超過することとなるときは、当該新株予約権の発行をすることはできない。また、本新株予約権の一部行使はできない。	-
新株予約権の譲渡に関する事項	本新株予約権の譲渡については、当社取締役会の承認を要するものとする。	-
代用払込に関する事項	-	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の行使に関する事項	(注)3参照	-

(注)1. 当社が行使価額の調整を行う場合には、割当株式は次の算式により調整される。但しかかる調整は当該時点において未行使の本新株予約権に係る割当株式数についてのみ行われ、調整の結果生じる1円未満の端数は切り捨てる。

$$\text{調整後割当株式数} = \frac{\text{調整前割当株式数} \times \text{調整前行使価額}}{\text{調整後行使価額}}$$

(注)2.(1) 当社は、本新株予約権の割当日後、本項第(2)号に掲げる各事由により当社の発行済普通株式数に変更を生じる場合又は変更を生じる可能性がある場合には、次に定める算式(以下「行使価額調整式」という。)をもって行使価額を調整する。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{交付株式数} \times 1 \text{株当たりの払込金額}}{1 \text{株当たりの時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{交付株式数}}$$

- (2) 行使価額調整式により行使価額の調整を行う場合及び調整後行使価額の適用時期については、次に定めるところによる。

本項第(4)号 に定める時価を下回る払込金額をもって当社普通株式を交付する場合（無償割当による場合を含む。）（但し、新株予約権（新株予約権付社債に付されたものを含む。）の行使、取得請求権付株式又は取得条項付株式の取得、その他当社普通株式の交付を請求できる権利の行使によって当社普通株式を交付する場合、及び会社分割、株式交換又は合併により当社普通株式を交付する場合を除く。）調整後行使価額は、払込期日（募集に際して払込期間を定めた場合はその最終日とし、無償割当の場合はその効力発生日とする。）以降、又はかかる交付につき株主に割り当てを受ける権利を与えるための基準日がある場合はその日の翌日以降これを適用する。

当社普通株式について株式の分割をする場合

調整後行使価額は、株式の分割のための基準日の翌日以降これを適用する。

本項第(4)号 に定める時価を下回る払込金額をもって当社普通株式を交付する定めのある取得請求権付株式又は本項第(4)号 に定める時価を下回る払込金額をもって当社普通株式の交付を請求できる新株予約権（新株予約権付社債に付されたものを含む。）を発行又は付与する場合（但し、当社又はその関係会社の取締役その他の役員又は使用人に新株予約権を割り当てる場合を除く。）

調整後行使価額は、取得請求権付株式の全部に係る取得請求権又は新株予約権の全部が当初の条件で行使されたものとみなして行使価額調整式を適用して算出するものとし、払込期日（新株予約権の場合は割当日）以降又は（無償割当の場合は）効力発生日以降これを適用する。但し、株主に割り当てを受ける権利を与えるための基準日がある場合には、その日の翌日以降これを適用する。

当社の発行した取得条項付株式又は取得条項付新株予約権（新株予約権付社債に付されたものを含む。）の取得と引換えに本項第(4)号 に定める時価を下回る価額をもって当社普通株式を交付する場合

調整後行使価額は、取得日の翌日以降これを適用する。

本項第(2)号 から までの各取引において、株主に割り当てを受ける権利を与えるための基準日が設定され、かつ各取引の効力の発生が当該基準日以降の株主総会又は取締役会その他当社の機関の承認を条件としているときには本項第(2)号 から にかかわらず、調整後転換価額は、当該承認があった日の翌日以降、これを適用する。この場合において当該基準日の翌日から当該取引の承認があった日までに、本新株予約権を行使した本新株予約権の新株予約権者に対しては、次の算出方法により、当社普通株式を交付するものとする。

$$\text{株式数} = \frac{\left(\begin{array}{c} \text{調整前} \\ \text{行使価額} \end{array} - \begin{array}{c} \text{調整後} \\ \text{行使価額} \end{array} \right) \times \text{調整前行使価額により} \\ \text{当該期間内に交付された株式数}}{\text{調整後行使価額}}$$

この場合、1株未満の端数が生じたときはこれを切り捨て、現金による調整は行わない。

- (3) 行使価額調整式により算出された調整後行使価額と調整前行使価額の差が1円未満にとどまる場合は、行使価額の調整は行わない。但し、その後行使価額の調整を必要とする事由が発生し、行使価額を調整する場合には、行使価額調整式中の調整前行使価額に代えて調整前行使価額からこの差額を引いた額を使用する。

- (4) その他

行使価額調整式の計算については、円位未満小数第2位まで算出し、小数第2位を四捨五入する。

行使価額調整式で使用する時価は、調整後行使価額が初めて適用される日（但し、本項第(2)号 の場合は基準日）に先立つ45取引日目に始まる30取引日の金融商品取引所における当社普通株式の普通取引の終値の平均値（終値のない日数を除く。）とする。この場合、平均値の計算は、円位未満小数第2位まで算出し、小数第2位を四捨五入する。

行使価額調整式で使用する既発行株式数は、株主に割り当てを受ける権利を与えるための基準日がある場合はその日、また、かかる基準日がない場合は、調整後行使価額を初めて適用する日の1ヶ月前の日における当社の発行済普通株式の総数から、当該日において当社の有する当社普通株式を控除した数とする。また本項第(2)号 の場合には、行使価額調整式で使用する交付普通株式数は、基準日において当社が有する当社普通株式に割り当てられる当社の普通株式数を含まないものとする。

- (5) 本項第(2)号の行使価額の調整を必要とする場合以外にも、次に掲げる場合には、当社は、必要な行使価額の調整を行う。
株式の併合、資本金の額の減少、会社分割、株式交換又は合併のために行使価額の調整を必要とするとき。
その他当社の発行済普通株式数の変更又は変更の可能性が生じる事由の発生により行使価額の調整を必要とするとき。
行使価額を調整すべき複数の事由が相接して発生し、一方の事由に基づく調整後行使価額の算出にあたり使用すべき時価につき、他方の事由による影響を考慮する必要があるとき。
- (6) 行使価額の調整を行うときは、当社は、調整後行使価額の適用開始日の前日までに、本新株予約権者に対し、かかる調整を行う旨並びにその事由、調整前行使価額、調整後行使価額及びその適用開始日その他必要な事項を書面で通知する。但し、本項第(2)号 に定める場合、その他適用開始日の前日までに上記通知を行うことができない場合には、適用開始日以降速やかにこれを行う。

(注) 3 . 組織再編行為の際の新株予約権の交付に関する事項は、次のとおりとする。

当社が吸収合併消滅会社となる吸収合併、新設合併消滅会社となる新設合併、吸収分割会社となる吸収分割、新設分割会社となる新設分割、株式交換完全子会社となる株式交換、又は株式移転完全子会社となる株式移転（以下「組織再編行為」と総称する。）を行う場合は、当該組織再編行為の効力発生日の直前において残存する本新株予約権に代わり、それぞれ吸収合併存続会社、新設合併設立会社、吸収分割承継会社、新設分割設立会社、株式交換完全親会社又は株式移転設立完全親会社（以下「再編当事会社」と総称する。）は以下の条件に基づき本新株予約権に係る新株予約権者に新たに新株予約権を交付するものとする。

(1) 新たに交付される新株予約権の数

新株予約権者が有する本新株予約権の数をもとに、組織再編行為の条件等を勘案して合理的に調整する。調整後の1個未満の端数は切り捨てる。

(2) 新たに交付される新株予約権の目的たる株式の種類

再編当事会社の同種の株式

(3) 新たに交付される新株予約権の目的たる株式の数の算定方法

組織再編行為の条件等を勘案して合理的に調整する。調整後の1株未満の端数は切り上げる。

(4) 新たに交付される新株予約権の行使に際して出資される財産の価額

組織再編行為の条件等を勘案して合理的に調整する。調整後の1円未満の端数は切り上げる。

(5) 新たに交付される新株予約権に係る行使期間、当該新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金、再編当事会社による当該新株予約権の取得事由、組織再編行為の場合の新株予約権の交付、新株予約権証券及び行使の条件

組織再編行為に際して決定する。

(6) 新たに交付される新株予約権の譲渡による取得の制限新たに交付される新株予約権の譲渡による取得については、再編当事会社の取締役会の承認を要する。

(注) 4 . 平成28年2月8日付で、本新株予約権で付与された2,500,000株は全て行使が完了し、未行使分はありません。

平成26年6月27日開催の取締役会決議に基づき発行した第4回新株予約権

	事業年度末現在 (平成27年12月31日)	提出日の前月末現在 (平成28年2月29日)
新株予約権の数(個)	3,000	3,000
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	-	-
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株) (注)1	300,000	300,000
新株予約権の行使時の払込金額(円) (注)2	1株につき 167	同左
新株予約権の行使期間	自 平成26年7月15日 至 平成34年7月14日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 169 資本組入額 85	同左
新株予約権の行使の条件	(注)3参照	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	本新株予約権の譲渡については、当社取締役会の承認を要するものとする。	同左
代用払込に関する事項	-	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の行使に関する事項	(注)4参照	同左

(注)1. 当社が株式分割(当社普通株式の株式無償割当を含む。以下同じ。)又は株式併合を行う場合は、本新株予約権の目的となる株式の数は次の算式により調整する。但し、かかる調整は、本新株予約権のうち、当該時点で権利行使又は消却されていない本新株予約権の目的である株式の数についてのみ行い、調整の結果生じる1株未満の端数は切り捨てる。

調整後株式数 = 調整前株式数 × 分割(又は併合)の比率

また、当社が他社と合併する場合、会社分割を行う場合、その他これらの場合に準じて株式の数の調整を必要とする場合には、当社は合理的な範囲で適切に株式の数の調整を行うことができるものとする。但し、かかる調整は、本新株予約権のうち、当該時点で権利行使又は消却されていない本新株予約権の目的となる株式の数についてのみ行い、調整の結果生じる1株未満の端数は切り捨てる。

2. 当社が株式分割又は株式併合を行う場合は、次の算式により行使価額を調整し、調整による1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割(又は併合)の比率}}$$

また、当社が、当社普通株式につき時価を下回る価額で新株の発行又は自己株式の処分を行う場合(新株予約権の行使に基づく自己株式の譲渡及び株式交換による自己株式の移転の場合を除く。)は、次の算式により行使価額を調整し、調整の結果生じる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times \text{1株当たりの払込金額}}{\text{1株当たりの時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

なお、上記算式において「既発行株式数」とは、当社普通株式に係る発行済株式総数から当社普通株式に係る自己株式数を控除した数とし、また、当社普通株式に係る自己株式の処分を行う場合には、「新規発行株式数」を「処分する自己株式数」に読み替えるものとする。さらに、上記のほか、当社が他社と合併する場合、会社分割を行う場合、その他これらの場合に準じて行使価額の調整を必要とする場合には、当社は、合理的な範囲で適切に行使価額の調整を行うことができるものとする。

3. 権利行使の条件に関する事項は、次のとおりとする。

- (1) 新株予約権者は、平成26年12月期以降の営業利益が2期連続で1.5億円を超過している場合のみ、本新株予約権を行使できるものとする。なお、営業利益の判定においては、当社の有価証券報告書に記載される連結損益計算書（連結損益計算書を作成していない場合、損益計算書）の数値を用いるものとし、国際財務報告基準の適用等により参照すべき営業利益の概念に重要な変更があった場合には、別途参照すべきものを取締役会にて合理的に定めるものとする。
- (2) 割当日から行使期間の終期に至るまでの間に当社が上場する金融商品取引所における当社普通株式の普通取引の当日を含む直近5取引日の終値（気配表示を含む。）の平均値（終値のない日数を除く。）が一度でもその時点の行使価額の30%を下回った場合、新株予約権者は残存するすべての本新株予約権を行使価額で行使期間の終期までに権利行使しなければならないものとする。但し、次に掲げる場合に該当するときはこの限りではない。
 - 当社の開示情報に重大な虚偽が含まれることが判明した場合。
 - 当社が法令や当社が上場する金融商品取引所の規則に従って開示すべき重要な事実を適正に開示していなかったことが判明した場合。
 - 当社が上場廃止となったり、倒産したり、その他割当日において前提とされていた事情に大きな変更が生じた場合。
 - その他、当社が新株予約権者の信頼を害すると客観的に認められる行為が生じた場合。
- (3) 本新株予約権の行使によって、当社の発行済株式総数が当該時点における授權株式総数を超過することとなるときは、当該本新株予約権の行使を行うことはできない。
- (4) 各本新株予約権の一部行使はできない。
- (5) 本新株予約権者の相続人による本新株予約権の行使は認めないものとする。

4. 組織再編行為の際の新株予約権の交付に関する事項は、次のとおりとする。

当社が吸収合併消滅会社となる吸収合併、新設合併消滅会社となる新設合併、吸収分割会社となる吸収分割、新設分割会社となる新設分割、株式交換完全子会社となる株式交換、又は株式移転完全子会社となる株式移転（以下「組織再編行為」と総称する。）を行う場合は、当該組織再編行為の効力発生日の直前において残存する本新株予約権に代わり、それぞれ吸収合併存続会社、新設合併設立会社、吸収分割承継会社、新設分割設立会社、株式交換完全親会社又は株式移転設立完全親会社（以下「再編当事会社」と総称する。）は以下の条件に基づき本新株予約権に係る新株予約権者に新たに新株予約権を交付するものとする。

- (1) 新たに交付される新株予約権の数
新株予約権者が有する本新株予約権の数をもとに、組織再編行為の条件等を勘案して合理的に調整する。調整後の1個未満の端数は切り捨てる。
- (2) 新たに交付される新株予約権の目的たる株式の種類
再編当事会社の同種の株式
- (3) 新たに交付される新株予約権の目的たる株式の数の算定方法
組織再編行為の条件等を勘案して合理的に調整する。調整後の1株未満の端数は切り上げる。
- (4) 新たに交付される新株予約権の行使に際して出資される財産の価額
組織再編行為の条件等を勘案して合理的に調整する。調整後の1円未満の端数は切り上げる。
- (5) 新たに交付される新株予約権に係る行使期間、当該新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金、再編当事会社による当該新株予約権の取得事由、組織再編行為の場合の新株予約権の交付、新株予約権証券及び行使の条件
組織再編行為に際して決定する。
- (6) 新たに交付される新株予約権の譲渡による取得の制限
新たに交付される新株予約権の譲渡による取得については、再編当事会社の取締役会の承認を要する。
- (7) その他の条件については、再編対象会社の条件に準じて決定する。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総数増減数(株)	発行済株式総数残高(株)	資本金増減額(千円)	資本金残高(千円)	資本準備金増減額(千円)	資本準備金残高(千円)
平成23年12月19日 (注) 1	33,982	96,382	74,998	1,146,418	74,998	1,121,858
平成25年1月1日 (注) 2	9,541,818	9,638,200	-	1,146,418	-	1,121,858
平成26年1月1日～ 平成26年12月31日 (注) 3	3,500,000	13,138,200	295,650	1,442,068	295,650	1,417,508
平成27年3月27日 (注) 4	2,870,000	16,008,200	330,050	1,772,118	330,050	1,747,558
平成27年1月1日～ 平成27年12月31日 (注) 6	500,000	16,508,200	43,750	1,815,868	43,750	1,791,308

- (注) 1 有償第三者割当増資 割当先 思源国際発展有限公司
発行価額 149,996,548円、 資本組入額 74,998,274円
- 2 平成25年1月1日付株式分割(1:100)による増加であります。
- 3 平成26年1月8日及び1月9日に行われた第1回新株予約権の行使により、発行済株式総数が2,500,000株、資本金及び資本準備金がそれぞれ218,750千円増加しております。また平成26年10月1日に行われた第3回新株予約権の行使により、発行済株式総数が1,000,000株、資本金及び資本準備金がそれぞれ76,900千円増加しております。
- 4 有償第三者割当増資 割当先 徳威国際発展有限公司及び香港富心国際有限公司
発行価額 660,100,000円、 資本組入額 330,050,000円
- 5 平成27年10月7日開催の取締役会において、第1回新株予約権の発行により調達する資金の具体的な使途及び支出時期について下記のとおり変更することを決議しております。
- (変更前)
具体的な使途
国内及び海外において、当社主力事業である不動産管理事業の拡大並びにその主力事業に付随する不動産関連事業の拡大を図ることが見込まれる企業もしくは事業の買収資金及び諸費用
金額 517百万円 支出予定時期 平成25年10月～平成27年10月
- (変更後)
具体的な使途
国内及び海外において、当社主力事業である不動産管理事業の拡大並びにその主力事業に付随する不動産関連事業の拡大を図ることが見込まれる企業もしくは事業の買収資金及び諸費用
金額 384.6百万円 支出予定時期 平成25年10月～平成27年9月
- 具体的な使途
国内及び海外において、当社主力事業である不動産管理事業の拡大並びにその主力事業に付随する不動産関連事業の拡大を図ることが見込まれる企業もしくは事業の買収資金及び諸費用並びに不動産販売事業の事業拡大を目的とした、販売用の土地・建物等の不動産
金額 130.5百万円 支出予定時期 平成27年10月～平成28年12月
- 6 平成27年10月16日に行われた第1回新株予約権の行使により、発行済株式総数が500,000株、資本金及び資本準備金がそれぞれ43,750千円増加しております。
- 7 平成28年1月20日、2月1日及び2月8日に行われた第3回新株予約権の行使により、発行済株式総数が1,500,000株、資本金及び資本準備金がそれぞれ115,350千円増加しております。
- 8 平成28年3月25日開催の定時株主総会において、資本準備金を1,783,010,505円減少し、欠損填補することを決議しております。

(6)【所有者別状況】

平成27年12月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)								単元未満株式の状況(株)
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	2	16	25	16	1	2,479	2,539	-
所有株式数(単元)	-	3,673	11,229	5,540	96,605	30	47,996	165,073	900
所有株式数の割合(%)	-	2.22	6.80	3.36	58.52	0.02	29.07	100.00	-

(注)自己株式83,200株は、「個人その他」に含めて記載しております。

(7)【大株主の状況】

平成27年12月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式総数 に対する所有株式 数の割合(%)
KGI ASIA LIMITED-D&W INTERNATIONAL DEVELOPMENT LIMITED (常任代理人 香港上海銀行東京支店)	FLAT J, 2/F, KA ON BUILDING 8-14 CONNAUGHT ROAD WEST, HK (東京都中央区日本橋3丁目11-1)	4,400,000	26.65
KGI ASIA LIMITED-CLIENT ACCOUNT (常任代理人 香港上海銀行東京支店)	41/F CENTRAL PLAZA, 18 HARBOUR ROAD, WANCHAI, HONG KONG (東京都中央区日本橋3丁目11-1)	3,058,600	18.53
CBHK-CITIC SECURITIES BROKERAGE(HK) LIMITED AC CLIENT (常任代理人 シティバンク銀行株式会社)	10/F, TWO HARBOURFRONT, 22 TAK FUNG STREET, HUNG HOM, KOWLOON, HONG KONG (東京都新宿区新宿6丁目27番30号)	633,600	3.84
DAIWA CM SINGAPORE LTD (TRUST A/C) (常任代理人 大和証券株式会社)	6 SHENTON WAY #26-08 DBS BUILDING TOWER TWOSINGAPORE 068809 (東京都千代田区丸の内1丁目9番1号)	600,000	3.63
日本証券金融株式会社	東京都中央区日本橋茅場町1丁目2番10号	366,900	2.22
INTERACTIVE BROKERS LLC (常任代理人 インタラクティブ・ブローカーズ証券株式会社)	ONE PICKWICK PLAZA GREENWICH CONNECTICUT 06830 USA (東京都中央区日本橋茅場町3丁目2番10号)	358,000	2.17
松井証券株式会社	東京都千代田区麹町1丁目4番地	325,900	1.97
株式会社SBI証券	東京都港区六本木1丁目6番1号	320,800	1.94
大塔 公博	静岡県三島市	222,200	1.35
株式会社ストライダーズ	東京都港区新橋5丁目13番5号	200,000	1.21
KGI ASIA LIMITED-HONGKONG WEALTHY FUTURE INVESTMENT CO., LIMITED (常任代理人 香港上海銀行東京支店)	SUITE 1203, 12F RUTTONJEE HOUSE, 11 DUDELL STREET, CENTRAL, HK (東京都中央区日本橋3丁目11-1)	200,000	1.21
計	-	10,686,000	64.73

- (注) 1 当社資本提携先である思源国際発展有限公司より、所有株式1,178,300株について、KGI ASIA LIMITED-CLIENT ACCOUNTに管理委託した旨及びその議決権行使の指図権は思源国際発展有限公司が留保している旨の報告を受けております。
- 2 当社が実施した平成25年10月21日付第1回新株予約権の引受先である徳威国際発展有限公司より、平成26年1月9日付で権利行使したことにより取得した当社株式2,300,000株、及び平成27年3月27日付で、第三者割当増資により取得した当社株式2,100,000株、合計4,400,000株については、KGI ASIA LIMITED-D&W INTERNATIONAL DEVELOPMENT LIMITEDに、また、上記第1回新株予約権のうち、平成27年10月16日付で権利行使した500,000株については、KGI ASIA LIMITED-CLIENT ACCOUNTに管理委託した旨、及びその議決権行使の指図権は徳威国際発展有限公司が留保している旨の報告を受けております。

(8)【議決権の状況】

【発行済株式】

平成27年12月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	普通株式83,200	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式16,424,100	164,241	-
単元未満株式	普通株式900	-	-
発行済株式総数	16,508,200	-	-
総株主の議決権	-	164,241	-

【自己株式等】

平成27年12月31日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計(株)	発行済株式総数に 対する所有株式数 の割合(%)
株式会社A S I A N S T A R	神奈川県横浜市西区 高島二丁目6番32号	83,200	-	83,200	0.50
計	-	83,200	-	83,200	0.50

(第三者割当等による取得者の株式等の移動状況)

平成23年12月19日付で、第三者割当増資により発行した株式の取得者である思源国際発展有限公司からは、中長期的に当社株式を保有し短期での売却は考えていない旨の意向表明を受けており、発行日から2年以内に当該割当株式の全部又は一部を譲渡した場合には、その内容について当社に書面にて報告すること、並びに当社が当該報告内容等を株式会社東京証券取引所に報告し、当該報告内容が公衆縦覧に供されることにつき、確約書を受領しております。なお、当該株式について当事業年度の開始日から有価証券報告書の提出日までの間に、思源国際発展有限公司による株式の移動は行われておりません。

平成27年3月27日付で、第三者割当増資により発行した株式の取得者である徳威国際発展有限公司及び香港富心国際有限公司からは、発行日から2年以内に当該割当株式の全部又は一部を譲渡した場合には、その内容について当社に書面にて報告すること、並びに当社が当該報告内容等を株式会社東京証券取引所に報告し、当該報告内容が公衆縦覧に供されることにつき、確約書を受領しております。また、徳威国際発展有限公司からは、中長期的に当社株式を保有し短期での売却は考えていない旨の、香港富心国際有限公司からは、当社の経営に介入する意思や支配株主となる意思がない旨及び可能な限り市場動向を勘案しながら当社普通株式を売却していく旨の意向表明を受けております。なお、当該株式について当事業年度の開始日から有価証券報告書の提出日までの間に、徳威国際発展有限公司による株式の移動は行われておりません。また、香港富心国際有限公司による株式の移動状況は下記のとおりです。

移動年月日	移動前所有者 の氏名又は名 称	移動前所有者の 住所	移動前所有者 の提出会社と の関係等	移動後所有者の 氏名又は名称	移動後所有 者の住所	移動後所有者 の提出会社と の関係等	移動株数 (株)	価 格 (単価) (円)	移動理由
平成27年12月 30日～平成28 年1月27日	香港富心国際 有限公司	Room D, 10/F., Tower A, Billion Center, Wang Kwong Road, Kowloon Bay, Kowloon, Hong Kong	第三者増資 割当先	-	-	-	770,000	232	市場内での 売却

(9)【ストックオプション制度の内容】

当社は、取締役及び使用人に対して新株予約権証券を付与する決議を行っており、その内容は、次のとおりであります。

平成25年10月4日開催の取締役会決議に基づき発行した第2回新株予約権

決議年月日	平成25年10月4日
付与対象者の区分及び人数(名)	取締役 4
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式
株式の数(株)	「(2)新株予約権の状況」に記載の通りであります。
新株予約権の行使時の払込金額(円)	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	「(2)新株予約権の状況」に記載の通りであります。

平成26年6月27日開催の取締役会決議に基づき発行した第4回新株予約権

決議年月日	平成26年6月27日
付与対象者の区分及び人数(名)	取締役 4 使用人 29
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式
株式の数(株)	「(2)新株予約権の状況」に記載の通りであります。
新株予約権の行使時の払込金額(円)	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	「(2)新株予約権の状況」に記載の通りであります。

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 該当事項はありません。

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式(数)	処分価額の総額 (円)	株式(数)	処分価額の総額 (円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他(-)	-	-	-	-
保有自己株式数	83,200	-	83,200	-

3 【配当政策】

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づけるとともに、企業体質を強化し安定的な成長を可能とすることが最終的に株主への貢献につながることから、内部留保の充実についても重要な経営課題であると考えております。

剰余金の配当につきましては、中間配当と期末配当の年2回行うことを基本方針としており、これらの剰余金の配当の決定機関は、期末配当につきましては株主総会、中間配当につきましては取締役会であります。なお、当社は「取締役会の決議により、毎年6月30日を基準日として、中間配当を行うことができる。」旨を定款に定めております。

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。

配当の原資となる利益剰余金につきましては、収益基盤のさらなる強化が重要であると判断し、誠に遺憾ながら平成27年12月期の期末配当金につきましては無配とさせていただきます。平成28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 【株価の推移】

(1) 【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第33期	第34期	第35期	第36期	第37期
決算年月	平成23年12月	平成24年12月	平成25年12月	平成26年12月	平成27年12月
最高（円）	12,000	16,040 (注)2 138	372	291	265
最低（円）	3,510	3,645 (注)2 111	111	142	110

- (注) 1. 最高・最低株価は、平成22年10月12日より大阪証券取引所 J A S D A Q (スタンダード) におけるものであり、平成25年7月16日より東京証券取引所 J A S D A Q (スタンダード) におけるものであります。
2. 印は、株式分割(平成25年1月1日、1株 100株)による権利落後の最高・最低株価を示しております。

(2) 【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成27年7月	8月	9月	10月	11月	12月
最高（円）	234	205	169	164	181	218
最低（円）	160	110	121	142	141	147

- (注) 最高・最低株価は、東京証券取引所 J A S D A Q (スタンダード) におけるものであります。

5【役員の状況】

男性5名 女性 - 名 (役員のうち女性の比率 - %)

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役会長	-	呉 文偉	昭和44年10月24日	平成5年9月 上海徳威国際貿易有限公司 董事長兼經理 平成7年2月 上海徳威実業有限公司 董事長 (現任) 平成12年9月 上海徳威不動産經紀有限公司 董事長 (現任) 平成22年1月 上海徳威企業発展有限公司 董事長 (現任) 平成23年4月 思源国際発展有限公司 Director (現任) 平成24年3月 当社取締役就任 平成25年8月 徳威国際発展有限公司 董事長 (現任) 平成26年2月 柏雅資本集团控股有限公司 (香港) 董事長 (現任) 柏雅酒店管理 (上海) 有限公司 董事長 (現任) 平成26年9月 陽光智寓 (香港) 公寓管理有限公司 董事長 (現任) 平成27年1月 上海陽光智寓公寓管理有限公司 董事長 (現任) 平成27年3月 当社取締役会長就任 (現任)	平成28年3月25日開催の定時株主総会の終結時から1年	-
代表取締役社長	-	小坂 竜義	昭和39年5月17日	昭和63年4月 藤和不動産株式会社入社 平成14年4月 株式会社千代田コンサルタント入社 平成16年3月 サン建築設計株式会社入社 平成17年8月 当社入社 財務部長 平成19年3月 当社取締役 平成19年4月 当社管理本部副本部長 平成21年3月 当社取締役退任 財務經理部次長 平成22年1月 株式会社陽光ビルシステム監査役 平成22年12月 株式会社陽光アセット・インベスターズ (現株式会社グリフィン・パートナーズ) 取締役就任 平成23年1月 当社財務經理部長 平成23年3月 株式会社陽光アセット・インベスターズ (現株式会社グリフィン・パートナーズ) 代表取締役社長就任 平成23年3月 当社常務取締役就任 平成27年1月 当社代表取締役社長就任 (現任) 平成27年2月 合同会社T Yインベスターズ 職務執行者就任 (現任) 平成28年3月 有限会社コーコー管財 取締役社長就任 (現任)	平成28年3月25日開催の定時株主総会の終結時から1年	3,800
取締役 (監査等委員)	-	張 平	昭和48年11月1日	平成8年6月 伊藤忠商事株式会社入社 平成9年4月 三井物産株式会社入社 平成14年9月 株式会社新生銀行入行 東京本店コーポレートアドバイザー部シニアアシエイト 平成16年8月 三菱証券株式会社 上海現地法人社長 平成20年5月 AEA Investoes 中国代表/パートナー 平成22年3月 上海徳威企業発展有限公司 董事 (現任) 平成24年3月 当社取締役就任 (現任) 平成24年4月 当社国際事業部長	平成28年3月25日開催の定時株主総会の終結時から2年	-

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役 (監査等委員)	-	東 和雄 (注) 2	昭和33年11月30日	昭和56年4月 株式会社パシフィックコンサルタンツ インターナショナル入社 昭和63年3月 三井不動産販売株式会社入社 平成2年2月 日興証券株式会社入社 平成11年4月 インテル株式会社入社 インテル・ キャピタル日本代表 平成12年9月 カーライル・グループ マネージング ディレクター 平成15年1月 マトリックス・キャピタル代表取締役 就任(現任) 平成20年3月 株式会社インターサーブ取締役就任 (現任) 平成20年10月 国立学校法人東京工業大学 大学院理 工学研究所特任教授 平成23年7月 日本アジア投資株式会社 上席執行役 員事業開発本部長 平成24年6月 同社取締役就任 平成25年10月 同社取締役退任 アドレピリテール ジャパン株式会社社外取締役就任 (現任) 平成27年3月 当社監査役就任(現任) 平成28年1月 ViewSend ICT株式会社社外取締役就任 (現任) 平成28年3月 当社取締役就任(現任)	平成28年3 月25日開催 の定時株主 総会の終結 時から2年	-
取締役 (監査等委員)	-	永田 達也 (注) 2	昭和28年6月30日	昭和53年4月 伊奈製陶株式会社(昭和60年株式会社 INAXに社名変更、平成23年5月社合併に より株式会社LIXILに社名変更)入社 平成8年4月 同社環境美研究所長 平成10年4月 同社国際統括部長 平成16年4月 同社執行役員 経営企画部長 平成17年4月 同社上席執行役員 経営企画部長 平成20年4月 同社上席執行役員 人事・総務部長 平成20年6月 株式会社ジャパン・ティッシュ・ エンジニアリング社外取締役 平成21年6月 同社社外取締役退任 平成23年4月 会社合併により株式会社LIXIL上席執行 役員 採用部長 平成24年4月 同社上席執行役員 購買物流本部 GSS部長 平成26年6月 同社Senior Operating Officer Global Procurement & Sourcing Dept. 平成27年4月 同社上席執行役員 共同購買推進部長 (現任) 平成28年3月 当社取締役就任(現任)	平成28年3 月25日開催 の定時株主 総会の終結 時から2年	1,000
合 計						4,800

- (注) 1. 平成28年3月25日開催の第37期定時株主総会において定款の一部変更が決議されたことにより、当社は同日付をもって監査等委員会設置会社に移行しております。
2. 東和雄及び永田達也の両氏は、社外取締役であります。
3. 当社の監査等委員については次のとおりであります。
委員長 東和雄 委員 張平 委員 永田達也

6【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1)【コーポレート・ガバナンスの状況】

企業統治の体制

a．コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

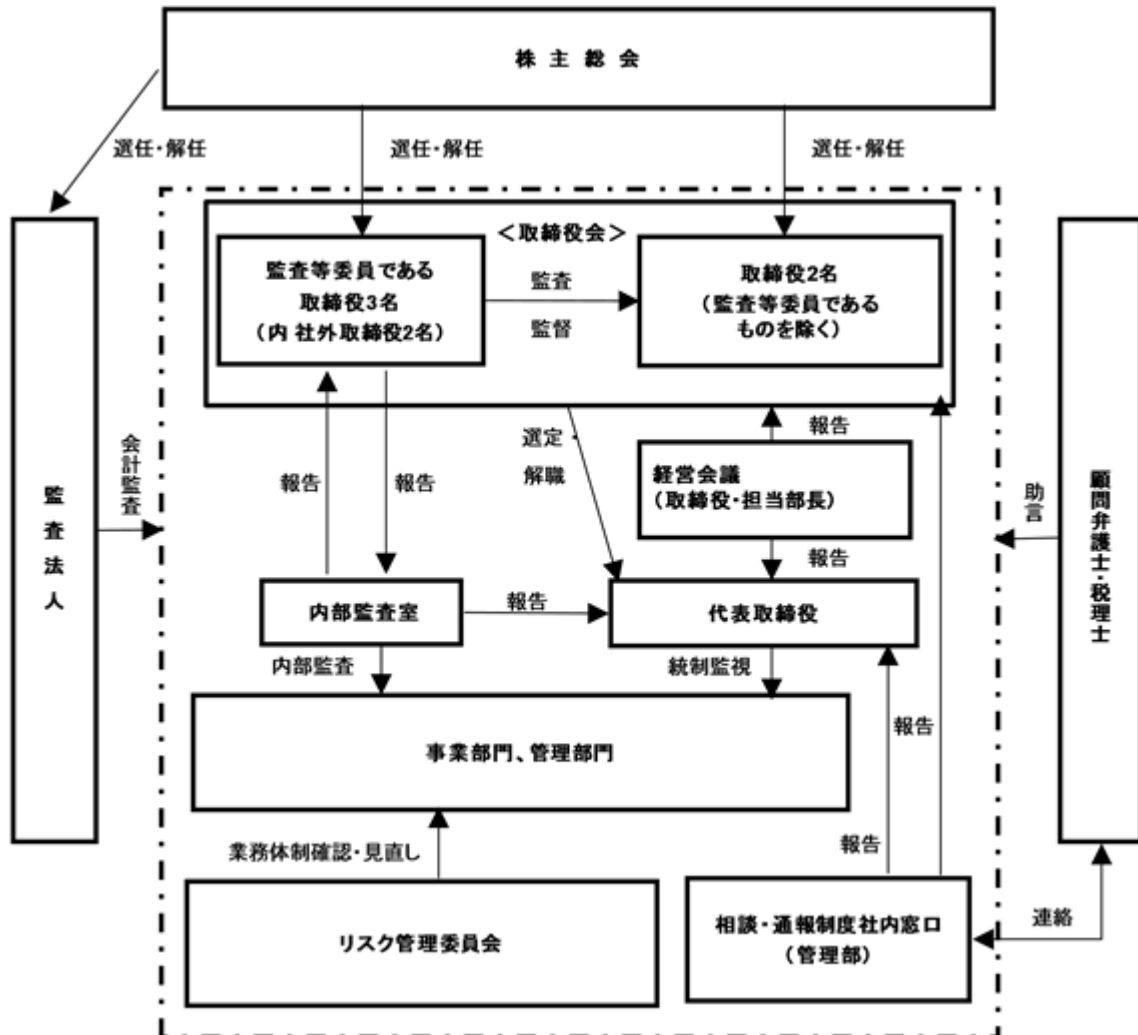
当社のコーポレート・ガバナンスは、「企業の所有者は、その所有を法的に裏付ける株式の対価を支払って保有する者、すなわち株主である」ことが基本理念であります。そうした基本理念のもと、株主以外のいわゆるステークホルダー（利害関係者）との利害の調整を図りながらも、それが究極的には株主の利益となるよう常に意識し、企業価値（enterprise value）の極大化のみならず株主価値（shareholders value）の極大化を目的とした経営を心がけてまいります。

b．企業統治の体制の概要及び企業統治の体制を採用する理由

当社は、監査役設置会社の形態を採用しておりましたが、平成28年3月25日開催の第37期定時株主総会において定款の変更が決議されたことにより、同日付で監査等委員会設置会社へ移行しております。

この移行は、取締役会において議決権を有する監査等委員の経営参画により、取締役会の監査・監督機能及びコーポレート・ガバナンスの強化を図るとともに、権限委譲により迅速な意思決定を行い、経営の一層の効率化を図ることを目的としております。

（経営管理組織図）



イ．取締役会

当社の取締役会は、取締役会長1名、代表取締役社長1名及び監査等委員である取締役3名の計5名で構成されており、最低月1回、必要に応じて複数回開催されております。取締役会では、法令で定められた事項のほか、経営に関する重要事項及び経営戦略を決定しております。また、子会社取締役からは子会社の状況についても適宜報告がなされる体制となっております。これにより取締役会は、株主から委ねられた会社の価値の最大化に対する善良なる管理者としての注意義務を遂行しております。監査等委員である取締役3名（社外取締役2名含む）も積極的に参画をし、取締役会の運営監督機能強化に努めております。

ロ．経営会議

当社の経営会議は、常勤取締役、担当部長及び必要に応じて非常勤取締役を招集することで構成し、定時経営会議は原則として月2回開催され、臨時経営会議は必要に応じて開催しております。

経営会議では、月次の業務執行状況の報告が行われる他、取締役会の付議事項ではない重要事項等について審議を行っております。

ハ．監査等委員会

監査等委員会は非常勤取締役3名で構成され、内2名は社外取締役であります。委員会で策定された監査方針及び監査計画に基づき、会社の業務及び財産の状況を調査し、取締役の職務執行の監査を行います。また、内部監査部門等との連携体制その他内部統制システムの構築・運用の状況等を踏まえながら、会社の内部統制システム等を活用して、組織的かつ効率的にその職務を執行するよう努めております。

二．内部統制システムの整備の状況

当社は、会社法及び会社法施行規則に基づき、以下の体制を整備することで業務の適正を確保します。なお、平成28年3月25日開催の第37期定時株主総会の決議に基づき、監査等委員会設置会社に移行したことに伴い、同日付で内部統制システムの基本方針を変更しております。

1．取締役・使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制（コンプライアンス体制）

- (1) 当社グループでは、グループ全体でコンプライアンス意識を共有・徹底するため、倫理方針を策定し、当社の役員および使用人（以下「役職員」という）に、法規や倫理の守るべき基本を示すものとする。
- (2) コンプライアンスを含むリスク管理体制及び情報の管理・開示体制整備を目的とした、リスク管理委員会を設置して、コンプライアンス徹底を図るものとする。
- (3) 当社グループの役職員は、社内でコンプライアンス違反行為が行われ、または行われようとしていることに気づいた場合には、総務部門長、監査等委員である取締役、顧問弁護士または当該違反行為に関わる社外の公的機関に通報することができるものとする。また、相談・通報制度を設けて、こうした場合に、通報内容の秘密を守り、通報者を不利益に扱わないことを定めるものとする。
- (4) 役職員の業務に関連する法令について、社内外の専門家による研修を施すことにより、個々の役職員が、それぞれの立場・視点でコンプライアンスを考え業務にあたるべく意識を向上させる。また、日々の業務上で発見された問題点について、相談制度を通じて適時改善に努めるものとする。
- (5) 当社では、内部監査室による内部監査を実施して、当社グループの業務全般にわたる内部統制および業務執行の妥当性・法令遵守性を確保するものとする。
- (6) 当社では、2名以上の社外取締役を選任して、取締役会の意思決定の妥当性の担保を図るものとする。
- (7) 当社では、財務報告に係る基本方針および基本計画を策定し、適切な業務プロセスを構築することによって、業務執行の妥当性および財務報告の適正性を確保するものとする。

2．取締役の職務の執行に関わる情報の保存及び管理に関する体制（情報保存管理体制）

当社の役職員は、法令および情報セキュリティポリシーに基づいて策定された諸規程に従って、取締役の職務の執行に関わる情報を含む社内情報の機密性・保全性・可用性を維持・向上させるよう努める。

3．損失の危険の管理に関する規程その他の体制（リスク管理体制）

- (1) 取締役は、リスク管理規程に基づき、リスクの所在・種類、リスク管理に必要なプロセス・手法を把握し、各リスクの管理状況を勘案して有効なリスク管理のための経営資源の配分に努め、リスク管理の状況を確認し、管理体制の見直しを行うものとする。
- (2) リスク管理委員会を設置し、リスク管理規程の策定と見直し、リスク管理に係る行動計画書の策定と見直し、行動計画書の実施状況のモニタリングを行うものとする。
- (3) 危機管理規程を定め、大規模災害などの緊急事態に対応の指針を示すものとし、また、コンティンジェンシープランを定め、緊急時の個別の事態に対する、時間経過に応じた部門毎の行動の割当てを策定するものとする。

4．取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制（効率的職務執行体制）

代表取締役及び各業務担当取締役は、組織規程・業務分掌規程・職務権限規程・稟議規程その他取締役の職務執行に関する諸規程に基づいて業務執行をし、これら諸規程については、業務の適正かつ効率的な執行のため、随時見直しをするものとする。

5. 当社及び子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制（グループ会社管理体制）
 - (1) 当社グループ各社は、情報管理体制、リスク管理体制、効率的職務執行体制、コンプライアンス体制につき、当社に準ずる体制を整備するものとする。
 - (2) 関係会社管理規程を定め、グループ会社に対して当社への承認を求めべき事項および報告をすべき事項等を明らかにし、また、グループ会社役員に、随時、当社取締役会へ出席させ、業務報告および質疑に回答をさせることにより、グループ全体の業務状況を把握し、その適正性を確認することができる体制を整えるものとする。
 - (3) 出向規程・グループ企業内転籍制度規程を定め、グループ間の人事交流が円滑化を図り、もってグループ全体の力を強化する体制を整えるものとする。
 - (4) 当社と当社グループ各社との間でなす取引で重要なものについては、双方の取締役会の承認を得るものとし、後日不当な取引との疑念を残さないよう、場合により税理士・弁護士等の意見を聴取して行うものとする。
6. 監査等委員会がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する事項
 - (1) 監査等委員会の職務を補助するために、監査等委員会の事務局を総務部門内に設置し、総務部門所属の従業員が兼務してその事務にあたるものとする。
 - (2) 必要によって、監査等委員会の職務補助のために、必要な知見を持った使用人を監査等委員会補助専任スタッフとして置くことができるものとする。
7. 当該使用人の監査等委員以外の取締役からの独立性に関する事項
 - (1) 前号(1)にいう監査等委員会の職務を補助するためにする事務については、監査等委員である取締役はその指示により事務内容について担当者に守秘義務を課することができるものとする。
 - (2) 前号(2)の監査等委員会補助専任スタッフの選任・任命・異動・人事考課にあたっては、監査等委員である取締役と監査等委員以外の取締役との間で意見交換を行い、監査等委員会の同意を得るものとする。
8. 監査等委員以外の取締役及び使用人が監査等委員会に報告をするための体制その他の監査等委員会への報告に関する体制
 - (1) 監査等委員以外の取締役は、取締役会および経営会議においてその担当する業務の執行状況その他報告すべきと認めた事項につき報告を行うものとする。
 - (2) 役員は、不祥事件取扱規程の定めに従い、以下の事件について総務部門長を経由して、監査等委員会に対し、暫定的または最終的な報告書を提出するものとする。
 - (a) 法令その他の外部規制違反に抵触しまたは重大な社内規程違反となるような行為
 - (b) 故意または過失により当社または第三者に損害を及ぼしもしくはその恐れのあるような行為
 - (c) 当社と第三者との間に将来重大な紛争を生じさせることが明らかな行為
 - (d) 当社の信用を著しく傷つけもしくはその恐れがある行為
 - (e) その他当社の業務に重大な影響を与えもしくはそのおそれがある行為
 - (3) 監査等委員以外の取締役及び使用人が監査等委員会に報告をしたことにより不利益な取り扱いを受けないことを、内部通報制度を定める規程に明記する。
9. その他監査等委員会の監査が実効的に行われることを確保するための体制
 - (1) 監査等委員である取締役の過半数は社外取締役とする。
 - (2) 監査等委員である取締役は、経営会議等の社内の重要な会議に出席し、主要な業務執行に関する文書を読覧し、役員に説明を求めることができるものとする。
 - (3) 監査等委員である取締役は、監査法人・法律事務所・税理士・コンサルタント等の社外の専門家より意見を聴取することができるものとする。
 - (4) 監査等委員である取締役の職務の執行について生ずる費用の前払いまたは償還の手続きについては、監査等委員である取締役からの請求に従い、速やかに処理するものとする。

ホ．責任限定契約の内容の概要

当社と社外取締役東和雄氏は、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、法令に定める最低責任限度額となっております。また平成28年3月25日開催の第37期定時株主総会において新たに監査等委員である取締役に選任された、張平氏及び永田達也氏とも同様の契約を締結する予定であります。

内部監査及び監査等委員会による監査の状況

当社では、内部監査室（人員1名）が内部監査の役割を担っております。内部監査室では、内部監査規程に則り、監査計画を策定して業務監査及び会計監査を実施しており、当社グループの業務活動が適正・効率的に行われているかを監査しております。その結果及び状況を、監査等委員会とも共有し、効率的な監査を行うため、連携強化に努めております。

監査等委員会は、監査方針及び年度監査方針の決定、収集した監査資料の精査、取締役会及び経営会議の議事進行・決議内容のチェックなどを行い、独立した立場からの業務監査を行います。

また、会計監査人と定期的に会合をもち、必要に応じて監査等委員会への出席を求めるほか、会計監査人から監査に関する報告を適時かつ随時に受領し、積極的に意見及び情報の交換を行うなど、会計監査人と緊密な連携を保ち実効的かつ効率的な監査を実施することができるよう、そのための体制の整備に努めております。

会計監査の状況

会計監査業務は、以下の2名の公認会計士と12名の公認会計士等の合計14名が携っております。

所属	氏名	継続監査年数
新日本有限責任監査法人	指定有限責任社員 業務執行社員 公認会計士 福井 聡	-（注）
新日本有限責任監査法人	指定有限責任社員 業務執行社員 公認会計士 鈴木 博貴	-（注）

（注） 継続監査年数が7年を超えないため記載を省略しております。

社外取締役

当社と社外取締役東和雄氏及び永田達也氏の間には、人的関係及び取引関係その他の利害関係はありません。社外取締役東和雄氏はマトリックス・キャピタル株式会社代表取締役、株式会社インターサーブ取締役及びアドレピリテールジャパン株式会社社外取締役であり、同じく社外取締役永田達也氏は株式会社LIXIL上席執行役員であります。当該会社と当社との間に人的関係及び取引関係その他の利害関係はありません。

当社は、社外取締役を選任するための独立性に関する基準又は方針として、明確に定めたものではありませんが、その選任に際しては、経歴や当社との関係を踏まえて、当社経営陣から独立した立場で社外役員としての職務が遂行できる十分な独立性が確保できることを個別に判断しております。東和雄氏は当社株式を所有しておらず、永田達也氏は当社株式を1,000株所有していますが、一般株主と利益相反の恐れがないと判断し、両氏を独立役員として東京証券取引所に届け出ております。

両社外取締役には、幅広い経験と豊富な見識に基づき、取締役会の意思決定の妥当性や適正性について助言をいただくとともに、取締役会に対する監督機能を担っていただいております。社外取締役は会計監査人と連携し、内部統制を担う内部監査室とも適宜情報交換を行っております。情報を共有し相互連携することで、適切な監査機能を果たしております。

役員報酬等

a. 役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

当事業年度における取締役および監査役の報酬等の総額は以下の通りとなります。

	支給人数 (人)	基本報酬 (千円)	賞与 (千円)	ストックオプション (千円)	退職慰労金 (千円)	計 (千円)
取締役	4	37,800	-	-	-	37,800
取締役(社外)	-	-	-	-	-	-
計	4	37,800	-	-	-	37,800
監査役	2	6,300	-	-	7,200	13,500
監査役(社外)	3	4,800	-	-	-	4,800
計	5	11,100	-	-	7,200	18,300
合計	9	48,900	-	-	7,200	56,100

（注） 監査役の支給人員及び支給額には、期中に退任した監査役2名（内1名は社外監査役）を含んでおります。

b. 役員の報酬額又は算定方法の決定に関する方針及び決定方法

取締役（監査等委員である取締役を除く）及び監査等委員である取締役の報酬額については、平成28年3月25日開催の第37期定時株主総会において、取締役（監査等委員である取締役を除く）の報酬額を年額250,000千円以内、監査等委員である取締役の報酬額を30,000千円以内と決議いただいております。取締役（監査等委員である取締役を除く）の報酬額は取締役会の決議により、監査等委員である取締役の報酬額は監査等委員である取締役の協議により、それぞれ決定しております。

株式の保有状況

- a . 投資株式のうち保有目的が純投資目的以外の目的であるものの銘柄数及び貸借対照表計上額の合計額
該当事項はありません。
- b . 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式の保有区分、銘柄、株式数、貸借対照表計上額及び保有目的
該当事項はありません。
- c . 保有目的が純投資目的である投資株式の前事業年度及び当事業年度における貸借対照表計上額の合計額ならびに当事業年度における受取配当金、売却損益及び評価損益の合計額

	前事業年度 (千円)	当事業年度(千円)			
	貸借対照表計 上額の合計額	貸借対照表計 上額の合計額	受取配当金 の合計額	売却損益 の合計額	評価損益 の合計額
非上場株式	-	-	-	-	-
上記以外の株式	291	321	5	-	51

弁護士、税理士法人などその他第三者の関与状況

当社では、コンプライアンス経営を企業が社会で活動していく上での必須事項ととらえ、法律事務所と顧問契約を締結し、常に法律問題に関する助言を受けられる体制を整えております。また、税理士法人、社会保険労務士とも顧問契約を締結し、税務関連、労務関連についても適切なアドバイスを受けております。

当社は、新日本有限責任監査法人と監査契約を締結しております。当社は、同監査法人から、年4回の財務諸表等の監査等をはじめ、監査目的上必要と認められる範囲内で内部統制をはじめとする会計記録に関連する制度・手続きの整備・運用状況の監査等を受けております。さらに、会計上の課題についても定期的な会合を通じてアドバイスを受けております。

リスク管理体制整備の状況

a . 企業倫理の確立

当社では、企業倫理の遵守は、道徳の問題だけではなく、重要な経営手法の一つであるという認識を持っており、企業倫理の遵守は「個人」の問題だけではなく「組織」の問題であるため、組織上に企業倫理を遵守する仕組みを構築し、社風として定着させる必要があると考えております。

b . リスクマネジメント

当社ではリスクの重要度と発生可能性を把握・測定し、こうしたリスク管理の状況を企業戦略にも反映させる仕組みを、組織及びビジネスプロセスにおいて構築する必要があると考えており、問題が起こってからそれを解決する「問題解決型マネジメント」から、問題が起こる前に事前予測して対応を図る「問題予防型マネジメント」への転換を進めております。

この考えを実効あらしめるため、当社では、リスク管理担当役員を委員長とし、各部門から選任されたリスク管理担当者により構成されたリスク管理委員会を設置するとともに、「リスク管理規程」「地震リスク管理規程」「危機管理規程」「不祥事件取扱規程」等の社内規程を制定し、リスク管理体制の徹底を図っております。

取締役の定数

当社の取締役は12名以内とする旨定款に定めております。なお、平成28年3月25日開催の第37期定時株主総会において、監査等委員会設置会社への移行を内容とする定款の一部変更が決議されたことにより、取締役（監査等委員である取締役を除く）は10名以内、監査等委員である取締役は3名以内と定款を変更しております。

取締役の選任の決議要件

当社は、取締役の選任決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨定款に定めております。また、取締役の選任決議は、累積投票によらないものとする旨定款に定めております。

自己の株式の取得

当社は、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議をもって、自己の株式を取得することができる旨を定款に定めております。これは、経営環境の変化に対応した機動的な資本政策の遂行を可能とするため、市場取引等により自己の株式を取得することを目的とするものであります。

中間配当

当社は、株主への機動的な利益還元を行うため、会社法第454条第5項の規定により、取締役会の決議によって毎年6月30日を基準日として、中間配当を行うことができる旨定款に定めております。

取締役の責任免除

当社は、取締役が期待される役割を十分に発揮できるよう、会社法第426条第1項の規定により、取締役会の決議をもって同法第423条第1項の行為に関する取締役（取締役であった者を含む。）の責任を法令の限度において免除することができる旨定款に定めております。

株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別決議要件について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

(2)【監査報酬の内容等】

【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬（千円）	非監査業務に基づく報酬（千円）	監査証明業務に基づく報酬（千円）	非監査業務に基づく報酬（千円）
提出会社	15,552	-	16,000	-
連結子会社	-	-	-	-
計	15,552	-	16,000	-

【その他重要な報酬の内容】

（前連結会計年度）

該当事項はありません。

（当連結会計年度）

該当事項はありません。

【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

（前連結会計年度）

該当事項はありません。

（当連結会計年度）

該当事項はありません。

【監査報酬の決定方針】

当社は、監査公認会計士等に対する監査報酬を決定するにあたり、監査公認会計士等より提示された監査計画の内容をもとに、当社の規模・事業の特性を勘案し検討を加え、監査等委員会の同意を得たうえで取締役会において決定しております。

第5【経理の状況】

1 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

- (1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号)に基づいて作成しております。
- (2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号)に基づいて作成しております。
- また、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により財務諸表を作成しております。

2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度(平成27年1月1日から平成27年12月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(平成27年1月1日から平成27年12月31日まで)の財務諸表について新日本有限責任監査法人により監査を受けております。

なお、当社の監査人は次のとおり異動しております。

前連結会計年度及び前事業年度	清和監査法人
当連結会計年度及び当事業年度	新日本有限責任監査法人

臨時報告書に記載した事項は次のとおりであります。

(1) 異動に係る監査公認会計士等の名称

退任する監査公認会計士等の名称	清和監査法人
選任する監査公認会計士等の名称	新日本有限責任監査法人

(2) 異動の年月日 平成27年3月25日(第36期定時株主総会開催日)

(3) 退任する監査公認会計士等が直近において監査公認会計士等となった年月日 平成21年3月26日

(4) 退任する監査公認会計士等が直近3年間に作成した監査報告書等における意見等に関する事項 該当事項はありません。

(5) 異動の決定又は異動に至った理由及び経緯

当社の会計監査人であります清和監査法人は、平成27年3月25日開催の第36期定時株主総会終結の時をもって任期満了となります。このため、新日本有限責任監査法人を会計監査人として選任するものであります。

(6) 上記(5)の理由及び経緯に対する監査報告書等の記載事項に係る退任する監査公認会計士等の意見 特段意見はない旨の回答を得ております。

3 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、または会計基準等の変更等についての確に対応することができる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入しております。

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成26年12月31日)	当連結会計年度 (平成27年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	827,025	972,323
受取手形及び売掛金	58,088	90,016
商品及び製品	6,528	5,992
販売用不動産	2 22,625	2 267,457
仕掛販売用不動産	2 13,227	2 319,338
原材料及び貯蔵品	2,361	1,798
その他	46,438	70,580
貸倒引当金	25,437	20,493
流動資産合計	950,857	1,707,013
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	38,935	79,591
減価償却累計額	21,542	24,062
建物及び構築物(純額)	17,393	55,528
車両運搬具	6,208	7,592
減価償却累計額	4,970	5,675
車両運搬具(純額)	1,237	1,916
工具、器具及び備品	50,985	41,228
減価償却累計額	46,721	31,833
工具、器具及び備品(純額)	4,263	9,394
土地	12,451	36,958
リース資産	14,012	2,899
減価償却累計額	11,355	821
リース資産(純額)	2,657	2,077
有形固定資産合計	38,003	105,876
無形固定資産		
のれん	166,059	153,981
その他	112	786
無形固定資産合計	166,171	154,767
投資その他の資産		
投資有価証券	291	321
長期貸付金	4,785	4,785
繰延税金資産	4,585	46,831
投資不動産	1,008,419	1,010,753
減価償却累計額	202,254	215,960
投資不動産(純額)	2 806,165	2 794,792
その他	1 51,541	51,956
貸倒引当金	5,266	4,785
投資その他の資産合計	862,103	893,901
固定資産合計	1,066,278	1,154,546
資産合計	2,017,136	2,861,560

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成26年12月31日)	当連結会計年度 (平成27年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	14,191	15,441
短期借入金	2 29,000	2 90,000
1年内返済予定の長期借入金	2 43,500	2 63,516
前受金	145,976	133,526
リース債務	637	648
未払法人税等	7,568	9,124
繰延税金負債	482	56,239
預り金	298,266	297,863
その他	73,797	63,155
流動負債合計	613,419	729,516
固定負債		
長期借入金	2 124,550	2 106,022
リース債務	2,283	1,675
退職給付に係る負債	20,466	19,803
長期預り保証金	301,606	284,424
その他	8,280	1,080
固定負債合計	457,186	413,005
負債合計	1,070,606	1,142,522
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,442,068	1,815,868
資本剰余金	1,417,508	1,791,308
利益剰余金	1,851,617	1,810,192
自己株式	99,912	99,912
株主資本合計	908,047	1,697,071
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	21	51
為替換算調整勘定	33,451	18,404
その他の包括利益累計額合計	33,472	18,456
新株予約権	5,010	3,510
純資産合計	946,530	1,719,037
負債純資産合計	2,017,136	2,861,560

【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26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
売上高	2,163,232	1,188,966
売上原価	1,673,699	746,602
売上総利益	489,533	442,363
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	18,551	20,476
販売促進費	6,258	6,578
販売手数料	6,652	1,688
旅費及び交通費	15,975	13,528
役員報酬	40,200	57,300
給与手当	45,675	66,690
退職給付費用	1,101	520
法定福利費	15,085	24,024
賞与	1,841	2,332
福利厚生費	3,497	3,916
支払手数料	55,741	52,272
賃借料	27,835	28,825
租税公課	21,425	21,522
減価償却費	7,880	7,818
のれん償却額	13,677	18,197
その他	57,252	58,127
販売費及び一般管理費合計	338,650	383,819
営業利益	150,882	58,544
営業外収益		
受取利息	5,948	9,293
受取配当金	5	5
保険解約返戻金	227	15
債務勘定整理益	2,531	4,609
為替差益	19,027	663
還付消費税等	27,982	26
貸倒引当金戻入額	3,562	3,777
その他	8,362	5,296
営業外収益合計	67,646	23,687
営業外費用		
支払利息	18,760	10,541
支払手数料	12,147	13,874
新株発行費	2,184	2,382
新株予約権発行費	9,060	-
その他	1,576	752
営業外費用合計	43,729	27,551
経常利益	174,800	54,680
特別損失		
減損損失	16,515	-
関係会社株式売却損	13,035	-
特別損失合計	29,550	-
税金等調整前当期純利益	145,250	54,680
法人税、住民税及び事業税	10,485	9,035
法人税等調整額	1,181	4,220
法人税等合計	9,304	13,255
少数株主損益調整前当期純利益	135,945	41,424
少数株主利益	-	-
当期純利益	135,945	41,424

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	135,945	41,424
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	2	30
為替換算調整勘定	33,451	15,047
その他の包括利益合計	1 33,449	1 15,016
包括利益	169,395	26,407
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	169,395	26,407
少数株主に係る包括利益	-	-

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 平成26年1月1日 至 平成26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	1,146,418	1,121,858	1,987,563	99,912	180,801
当期変動額					
新株の発行（新株予約権の行使）	295,650	295,650			591,300
当期純利益			135,945		135,945
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	295,650	295,650	135,945	-	727,245
当期末残高	1,442,068	1,417,508	1,851,617	99,912	908,047

	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	23	-	23	9,480	190,305
当期変動額					
新株の発行（新株予約権の行使）					591,300
当期純利益					135,945
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	2	33,451	33,449	4,470	28,979
当期変動額合計	2	33,451	33,449	4,470	756,225
当期末残高	21	33,451	33,472	5,010	946,530

当連結会計年度（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
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
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

【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26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27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	145,250	54,680
減価償却費	22,245	19,190
のれん償却額	13,677	18,197
新株発行費	2,184	2,382
新株予約権発行費	9,060	-
減損損失	16,515	-
関係会社株式売却損益（は益）	13,035	-
退職給付に係る負債の増減額（は減少）	20,466	662
退職給付引当金の増減額（は減少）	18,416	-
貸倒引当金の増減額（は減少）	8,810	5,423
受取利息及び受取配当金	5,953	9,298
支払利息	18,760	10,541
売上債権の増減額（は増加）	15,566	31,873
たな卸資産の増減額（は増加）	639,892	549,844
仕入債務の増減額（は減少）	30,235	1,250
為替差損益（は益）	19,042	663
その他	154,205	45,239
小計	709,328	536,762
利息及び配当金の受取額	5,953	9,298
利息の支払額	18,317	10,685
法人税等の支払額	13,693	9,061
営業活動によるキャッシュ・フロー	683,271	547,211
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	12,805	78,539
無形固定資産の取得による支出	-	860
新規連結子会社の取得による支出	2 163,700	-
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による支出	3 55,639	-
投資有価証券の取得による支出	192,780	488,125
投資有価証券の売却及び償還による収入	192,780	488,125
貸付金の回収による収入	2,375	-
その他	3,240	707
投資活動によるキャッシュ・フロー	226,529	80,108
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	29,000	625,000
短期借入金の返済による支出	571,300	564,000
長期借入れによる収入	19,500	60,000
長期借入金の返済による支出	41,550	58,512
株式の発行による収入	582,000	746,100
株式の発行による支出	14,331	15,252
新株予約権の発行による収入	4,830	-
新株予約権の発行による支出	9,060	-
リース債務の返済による支出	2,525	526
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,437	792,808
現金及び現金同等物に係る換算差額	33,230	20,191
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	486,534	145,297
現金及び現金同等物の期首残高	340,490	827,025
現金及び現金同等物の期末残高	1 827,025	1 972,323

【注記事項】

(継続企業の前提に関する事項)

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 7社

連結子会社の名称

株式会社グリフィン・パートナーズ
合同会社TYインベスターズ
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%出資を行う合同会社TYインベスターズを新たに設立したため、連結の範囲に含めております。また、連結財務諸表に与える影響が大きくなってきたことから、陽光智寓(香港)公寓管理有限公司及びその子会社である上海陽光智寓公寓管理有限公司を連結の範囲に含めております。

他方、一般社団法人GFトラストワン及び合同会社GFインベスターズワンは清算終了したため、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

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)

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

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）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

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。

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）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

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、10年間の定額法により償却を行っております。

(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。

(8) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

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。

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。

(未適用の会計基準等)

- ・「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)
- ・「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)
- ・「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)
- ・「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号 平成25年9月13日)
- ・「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 平成25年9月13日)
- ・「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号 平成25年9月13日)

1. 概要

本会計基準等は、子会社株式の追加取得等において支配が継続している場合の子会社に対する親会社の持ち分変動の取扱い、取得関連費用の取扱い、当期純利益の表示及び少数株主持分から非支配株主持分への変更、暫定的な会計処理の取扱いを中心に改正されたものです。

2. 適用予定日

平成28年12月期の期首より適用する予定です。なお、暫定的な会計処理の取扱いについては、平成28年12月期の期首以後実施される企業結合から適用する予定です。

3. 当該会計基準等の適用による影響

影響額は、当連結財務諸表の作成時において評価中です。

- ・「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成27年12月28日)

1. 概要

繰延税金資産の回収可能性に関する取扱いについて、監査委員会報告第66号「繰延税金資産の回収可能性の判断に関する監査上の取扱い」の枠組み、すなわち企業を5つに分類し、当該分類に応じて繰延税金資産の計上額を見積る枠組みを基本的に踏襲した上で、以下の取扱いについて必要な見直しが行われております。

(分類1) から(分類5) に係る分類の要件をいずれも満たさない企業の取扱い

(分類2) 及び(分類3) に係る分類の要件

(分類2) に該当する企業におけるスケジューリング不能な将来減算一時差異に関する取扱い

(分類3) に該当する企業における将来の一時差異等加減算前課税所得の合理的な見積可能期間に関する取扱い

(分類4) に係る分類の要件を満たす企業が(分類2) 又は(分類3) に該当する場合の取扱い

2. 適用予定日

平成29年12月期の期首より適用する予定です。

3. 当該会計基準等の適用による影響

影響額は、当連結財務諸表の作成時において評価中です。

(連結貸借対照表関係)

1 非連結子会社に対するものは、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成26年12月31日)	当連結会計年度 (平成27年12月31日)
その他(出資金)	1千円	-千円

2 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26年12月31日)	当連結会計年度 (平成27年12月31日)
販売用不動産	22,625千円	40,416千円
仕掛販売用不動産	10,961	83,633
投資不動産	631,766	622,557
合計	665,353	746,606

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26年12月31日)	当連結会計年度 (平成27年12月31日)
借入金	197,050千円	214,550千円
(短期借入金)	(29,000)	(90,000)
(1年内返済予定の長期借入金)	(43,500)	(43,500)
(長期借入金)	(124,550)	(81,050)

(連結損益計算書関係)

1 減損損失

前連結会計年度(自平成26年1月1日至平成26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
神 奈 川 県	駐 車 場	投 資 不 動 産	2,607千円
-	-	の れ ん	13,907千円

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、各資産単位でグルーピングしております。

収益性が低下した駐車場については、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(2,607千円)として認識しております。なお、回収可能価額は使用価値を採用し、割引率は3.5%を採用しております。

当社連結子会社である柏雅酒店管理(上海)有限公司において、株式取得時に計画しておりました新規管理物件の取得が当初想定より遅れているため、将来の収益性の見通しを保守的に見直したことにより、のれんの減損損失(13,907千円)を認識しております。

当連結会計年度(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。

(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26年1月1日 至平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自平成27年1月1日 至平成27年12月31日)
その他有価証券評価差額金:		
当期発生額	2千円	30千円
組替調整額	-	-
税効果調整前	2	30
税効果額	-	-
その他有価証券評価差額金	2	30
為替換算調整勘定		
当期発生額	33,451	15,047
その他の包括利益合計	33,449	15,016

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成26年1月1日至平成26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	9,638,200	3,500,000	-	13,138,200
合計	9,638,200	3,500,000	-	13,138,200
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3,500,000株は、新株予約権の権利行使による新株の発行による増加であります。

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 第1回新株予約権 (注)1	普通株式	3,000,000	-	2,500,000	500,000	1,500
	株式会社陽光都市開発 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 第3回新株予約権 (注)1、2	普通株式	-	2,500,000	1,000,000	1,500,000	2,700
	株式会社陽光都市開発 第4回新株予約権 (注)2	普通株式	-	300,000	-	300,000	330
合計		-	3,480,000	2,800,000	3,500,000	2,780,000	5,010

(注)1. 第1回新株予約権及び第3回新株予約権の当連結会計年度減少は、新株予約権の行使によるものであります。

2. 第3回新株予約権及び第4回新株予約権の当連結会計年度増加は、新株予約権の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。

当連結会計年度（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。

(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26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
現金及び預金	827,025千円	972,323千円
現金及び現金同等物	827,025	972,323

2 株式の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内容

前連結会計年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

株式の取得により新たに柏雅資本集団控股有限公司(香港)及びその子会社、孫会社である柏雅酒店管理(上海)有限公司、上海柏雅投資管理有限公司の合計3社(以下「ベルグラビアグループ」という。)を連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びに株式の取得価額と取得のための支出(純額)との関係は次のとおりであります。

流動資産	263,995	千円
固定資産	15,170	
流動負債	96,932	
固定負債	162,933	
のれん	200,405	
ベルグラビアグループ株式の取得価額	219,705	
貸付金債権譲受け	150,000	
ベルグラビアグループ現金及び現金同等物	206,004	
差引:ベルグラビアグループ取得のための支出	163,700	

当連結会計年度(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。

3 株式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26年1月1日 至 平成26年12月31日)

株式の売却により上海柏雅投資管理有限公司が連結子会社から除外されたことに伴う、株式売却時の資産及び負債の内訳並びに関係会社株式の売却価額と売却による支出(純額)との関係は次のとおりであります。

流動資産	142,378	千円
固定資産	11,533	
流動負債	128,554	
固定負債	14,826	
のれん	30,592	
関係会社株式売却損	13,035	
その他	312	
関係会社株式売却価額	28,400	
関係会社現金及び現金同等物	84,040	
差引:関係会社株式の売却による支出	55,639	

当連結会計年度(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。

(リース取引関係)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、主に不動産販売事業を行うために必要な資金を金融機関からの借入により調達しております。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

営業債権である受取手形及び売掛金は、顧客及び取引先のリスクに晒されております。当該リスクに関しては、相手先ごとの期日管理及び残高管理を行うとともに、回収遅延債権について定期的な報告を求め、回収懸念の早期把握によりリスク軽減を図っております。

投資有価証券は、主に長期保有目的のその他有価証券であり、市場価格の変動リスクに晒されております。当該リスクに関しましては、資金運用細則に基づき、信用性の高い証券のみを対象としているため、信用リスクは僅少であります。

営業債務である支払手形及び買掛金、預り金は、そのほとんどが1ヶ月以内の支払期日であります。

借入金には主に事業全般に係る資金調達であり、返済期日は決算日後、最長で4年後であります。借入金は流動性リスク(支払期日に支払いを実行できなくなるリスク)を伴っておりますが、当社グループでは、資金計画を作成、適宜見直すことにより、当該リスクを管理しております。また、変動金利による長期借入金については、金利変動リスクに晒されておりますが、金利動向を随時把握し、適切に管理しております。

ファイナンス・リース取引に係るリース債務は、主に設備投資に係る資金調達を目的としたものであり、償還日は決算日後、最長で4年であります。

デリバティブ取引については、信用力の高い金融機関との取引を方針としておりますが、当連結会計年度末において、デリバティブ取引残高はありません。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは含まれておりません(注)3.参照)。

前連結会計年度(平成26年12月31日)

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1) 現金及び預金	827,025	827,025	-
(2) 受取手形及び売掛金 貸倒引当金(*1)	58,088 12,118		
	45,970	45,970	-
(3) 投資有価証券 その他有価証券	291	291	-
資産計	873,287	873,287	-
(1) 支払手形及び買掛金	14,191	14,191	-
(2) 短期借入金	29,000	29,000	-
(3) 預り金	298,266	298,266	-
(4) 長期借入金(*2)	168,050	166,219	1,830
負債計	509,507	507,677	1,830

(*1)受取手形及び売掛金に対して計上している貸倒引当金を控除しております。

(*2)1年内返済予定の長期借入金を含めております。

当連結会計年度（平成27年12月31日）

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1) 現金及び預金	972,323	972,323	-
(2) 受取手形及び売掛金	90,016		
貸倒引当金(*1)	11,152		
	78,864	78,864	-
(3) 投資有価証券			
その他有価証券	321	321	-
資産計	1,051,509	1,051,509	-
(1) 支払手形及び買掛金	15,441	15,441	-
(2) 短期借入金	90,000	90,000	-
(3) 預り金	297,863	297,863	-
(4) 長期借入金(*2)	169,538	167,041	2,496
負債計	572,843	570,347	2,496

(*1)受取手形及び売掛金に対して計上している貸倒引当金を控除しております。

(*2) 1年内返済予定の長期借入金を含めております。

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法に関する事項

資 産

(1) 現金及び預金、(2) 受取手形及び売掛金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額とほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(3) 投資有価証券

当該時価について、株式等は取引所の価格によっております。また、保有目的ごとの有価証券に関する事項については、注記事項「有価証券関係」をご参照下さい。

負 債

(1) 支払手形及び買掛金、(2) 短期借入金、(3) 預り金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額とほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(4) 長期借入金

当該時価は、元利金の合計額を、同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。

(注) 2. 長期貸付金、リース債務については、金額の重要性が小さいことから注記を省略しております。

(注) 3. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区分	前連結会計年度 (平成26年12月31日)	当連結会計年度 (平成27年12月31日)
長期預り保証金	301,606	284,424

上記については市場価格がなく、実質的な預託期間を算定することが極めて困難と認められるため、時価の表示をしておりません。

(注) 4 . 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額
前連結会計年度 (平成26年12月31日)

	1年以内 (千円)
現金及び預金	827,025
受取手形及び売掛金	58,088
有価証券及び投資有価証券 その他有価証券のうち満期があるもの	-
合計	885,114

当連結会計年度 (平成27年12月31日)

	1年以内 (千円)
現金及び預金	972,323
受取手形及び売掛金	90,016
有価証券及び投資有価証券 その他有価証券のうち満期があるもの	-
合計	1,062,339

(注) 5 . 借入金の連結決算日後の返済予定額
前連結会計年度 (平成26年12月31日)

	1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超 (千円)	計 (千円)
短期借入金	29,000	-	-	-	29,000
長期借入金	43,500	43,500	43,500	37,550	168,050
計	72,500	43,500	43,500	37,550	197,050

当連結会計年度 (平成27年12月31日)

	1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超 (千円)	計 (千円)
短期借入金	90,000	-	-	-	90,000
長期借入金	63,516	63,516	40,556	1,950	169,538
計	153,516	63,516	40,556	1,950	259,538

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前連結会計年度(平成26年12月31日)

	種類	連結貸借対照表 計上額(千円)	取得原価(千円)	差額(千円)
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの	(1) 株式	291	270	21
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	291	270	21
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	(1) 株式	-	-	-
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	-	-	-
合計		291	270	21

当連結会計年度(平成27年12月31日)

	種類	連結貸借対照表 計上額(千円)	取得原価(千円)	差額(千円)
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの	(1) 株式	321	270	51
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	321	270	51
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	(1) 株式	-	-	-
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	-	-	-
合計		321	270	51

(デリバティブ取引関係)

当社及び連結子会社は、デリバティブ取引を利用しておりませんので、該当事項はありません。

(退職給付関係)

前連結会計年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社及び一部の国内連結子会社は、確定給付型の制度として、退職一時金制度を採用しております。

2. 確定給付制度

(1)退職給付に係る負債の期首残高と期末残高の調整表

退職給付に係る負債の期首残高	18,416千円
退職給付費用	2,742
退職給付の支払額	693
退職給付に係る負債の期末残高	20,466

(2)退職給付債務の期末残高と連結貸借対照表計上された退職給付に係る負債の調整表

非積立制度の退職給付債務	20,466千円
連結貸借対照表上に計上された負債	20,466

退職給付に係る負債	20,466
連結貸借対照表上に計上された負債	20,466

(3)退職給付費用

簡便法で計算した退職給付費用	2,742千円
----------------	---------

当連結会計年度(自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社及び一部の国内連結子会社は、確定給付型の制度として、退職一時金制度を採用しております。

2. 確定給付制度

(1)退職給付に係る負債の期首残高と期末残高の調整表

退職給付に係る負債の期首残高	20,466千円
退職給付費用	2,634
退職給付の支払額	3,296
退職給付に係る負債の期末残高	19,803

(2)退職給付債務の期末残高と連結貸借対照表計上された退職給付に係る負債の調整表

非積立制度の退職給付債務	19,803千円
連結貸借対照表上に計上された負債	19,803

退職給付に係る負債	19,803
連結貸借対照表上に計上された負債	19,803

(3)退職給付費用

簡便法で計算した退職給付費用	2,634千円
----------------	---------

(ストック・オプション等関係)

1. 自社株式オプションに係る当初の資産計上額又は費用計上額及び科目名

(単位:千円)

	前連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
現金及び預金	330	-

2. 自社株式オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) 自社株式オプションの内容

	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	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
付与対象者の区分及び人数	当社取締役 4名	当社取締役 4名 当社従業員 29名
株式の種類別の自社株式 オプションの数(注)1	普通株式 480,000株	普通株式 300,000株
付与日	平成25年10月21日	平成26年7月14日
権利確定条件	権利確定条件はありません。	(注)2
対象勤務期間	対象勤務期間はありません。	対象勤務期間はありません。
権利行使期間	自平成25年10月22日 至平成33年10月21日	自平成26年7月15日 至平成34年7月14日

(注)1 株式数に換算して記載しております。

- 2 新株予約権者は、当社が金融商品取引法に基づき提出した有価証券報告書に記載される連結損益計算書において、平成26年12月期以降の営業利益が2期連続で150,000千円を超過している場合のみ、本新株予約権を行使することができます。なお、国際財務報告基準の適用等により参照すべき営業利益の概念に重要な変更があった場合には、上記指標に相当する指標で別途参照すべきものを取締役に於て合理的に定めるものとしております。

(2) 自社株式オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度(平成27年12月期)において存在した自社株式オプションを対象とし、自社株式オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

自社株式オプションの数

	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	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
権利確定前 (株)		
前連結会計年度末	-	-
付与	-	-
失効	-	-
権利確定	-	-
未確定残	-	-
権利確定後 (株)		
前連結会計年度末	480,000	300,000
権利確定	-	-
権利行使	-	-
失効	-	-
未行使残	480,000	300,000

単価情報

	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	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
権利行使価格（円）	172	167
行使時平均株価（円）	-	-
付与日における公正な評価 単価（円）（注）	100	110

（注）公正な評価単価は、新株予約権1個（100株）の単価であります。

3. 自社株式オプションの権利確定数の見積り方法

基本的には、将来の失効数の合理的な見積りは困難であるため、実績の失効数のみ反映させる方法を採用しております。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (平成26年12月31日)	当連結会計年度 (平成27年12月31日)
繰延税金資産(流動)		
貸倒引当金	9,466千円	6,624千円
未払賞与	1,392	954
その他	1,531	2,214
繰延税金資産(流動)小計	12,390	9,793
評価性引当額	12,390	419
繰延税金資産(流動)合計	-	9,373
繰延税金負債(流動)		
仕掛販売用不動産	-	54,549
売掛金	482	1,690
繰延税金負債(流動)合計	482	56,239
繰延税金負債(流動)の純額	-	46,866
繰延税金資産(固定)		
退職給付に係る負債	7,282	6,416
投資不動産未実現利益	4,585	3,891
未払役員退職慰労金	2,946	349
一括償却資産	315	282
減価償却	34,990	30,189
減損損失	30,859	28,911
繰越欠損金	1,607,250	1,472,065
土地	-	42,939
貸付金	8,453	7,696
その他	2,473	1,898
繰延税金資産(固定)小計	1,699,157	1,594,642
評価性引当額	1,694,572	1,547,811
繰延税金資産(固定)合計	4,585	46,831
繰延税金資産(固定)の純額	4,585	46,831

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前連結会計年度 (平成26年12月31日)	当連結会計年度 (平成27年12月31日)
法定実効税率	38.0%	35.7%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.2	0.6
住民税均等割	0.8	2.5
評価性引当額の増減	40.0	16.6
税率の異なる海外子会社利益	5.5	11.4
のれんの償却	3.6	10.3
のれんの減損損失	3.6	-
子会社株式の売却	6.7	-
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	-	0.2
その他	1.0	3.3
税効果会計適用後の法人税等の負担率	6.4	24.2

3. 法人税等の税率の変更等による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」（平成27年法律第9号）及び「地方税法等の一部を改正する法律」（平成27年法律第2号）が平成27年3月31日に公布され、平成27年4月1日以後に開始する連結会計年度から法人税率等の引き下げ等が行われることとなりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、従来の35.7%から平成28年1月1日に開始する連結会計年度に解消が見込まれる一時差異等については33.1%に、平成29年1月1日に開始する連結会計年度以降に解消が見込まれる一時差異等については、32.4%となります。

また、欠損金の繰越控除制度が平成28年1月1日以後に開始する連結会計年度から繰越控除前の所得の金額の100分の65相当額に、平成30年1月1日以後に開始する連結会計年度から繰越控除前の所得の金額の100分の50相当額に控除限度額が変更されました。

なお、法定実効税率及び欠損金の繰越控除制度の変更による連結財務諸表に与える影響は軽微であります。

（資産除去債務関係）

当社グループは、本社オフィスの不動産賃貸借契約に基づき、オフィスの退去時における原状回復に係る債務を有しておりますが、当該債務の総額に重要性が乏しいため、記載を省略しております。

なお、当連結会計年度末における資産除去債務は、負債計上に代えて、不動産賃貸借契約に関連する敷金の回収が最終的に見込めないと認められる金額を合理的に見積もり、当連結会計年度の負担に属する金額を費用に計上する方法によっております。

（賃貸等不動産関係）

当社グループでは、神奈川県その他の地域において、賃貸用の建物（土地を含む）を有しております。前連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は40,610千円、減損損失は2,607千円であります。当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は36,730千円であります。

また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりであります。

（単位：千円）

	前連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	822,229	806,165
期中増減額	16,064	13,134
期末残高	806,165	819,300
期末時価	886,466	1,030,985

- （注）1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。
2. 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な減少額は減価償却費の計上（13,456千円）によるものであります。当連結会計年度の主な増加額は新規取得（28,241千円）によるものであり、主な減少額は減価償却費の計上（13,706千円）によるものであります。
3. 前連結会計年度末及び当連結会計年度末の時価は、主要な物件については社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価書に基づく金額、その他の物件については主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算出した金額もしくは「固定資産税評価額」を基に合理的な調整を行って算出した金額であります。

(セグメント情報等)

【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」、「不動産ファンド事業」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
不動産ファンド事業	不動産私募ファンドの運用

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26年1月1日至平成26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	不動産 ファンド 事業	計				
売上高										
外部顧客への売上高	1,083,009	528,526	367,663	147,633	35,200	2,162,032	1,200	2,163,232	-	2,163,232
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	8,084	144	720	-	8,948	-	8,948	8,948	-
計	1,083,009	536,610	367,807	148,353	35,200	2,170,980	1,200	2,172,180	8,948	2,163,232
セグメント利益又は 損失()	107,586	210,369	46,366	11,878	14,060	390,260	5	390,255	239,372	150,882
セグメント資産	40,009	800,402	842,079	25,398	0	1,707,891	567	1,708,458	308,677	2,017,136
その他の項目										
減価償却費	216	1,563	13,456	393	-	15,630	-	15,630	6,614	22,245
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	-	164	-	-	-	164	-	164	15,557	15,722

(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 239,372千円は、セグメント間取引消去 8,948千円、各セグメントに配分していない全社費用 230,424千円であります。

(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	不動産 ファンド 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。

【関連情報】

前連結会計年度（自 平成26年1月1日 至 平成26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

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

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
SiS Japan Inn 特定目的会社	561,647	不動産販売事業
株式会社グリッブ	462,879	不動産販売事業

当連結会計年度（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。

【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26年1月1日 至 平成26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	不動産ファ ンド事業	全社・消去	合 計
減損損失	-	13,907	2,607	-	-	-	16,515

当連結会計年度（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。

【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26年1月1日 至 平成26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	不動産ファ ンド事業	全社・消去	合 計
当期償却額	-	13,677	-	-	-	-	13,677
当期末残高	-	166,059	-	-	-	-	166,059

当連結会計年度（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	不動産ファ ンド事業	全社・消去	合 計
当期償却額	-	18,197	-	-	-	-	18,197
当期末残高	-	153,981	-	-	-	-	153,981

【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26年1月1日 至 平成26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。

【関連当事者情報】

前連結会計年度（自 平成26年1月1日 至 平成26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27年1月1日 至 平成27年12月31日）

1. 連結財務諸表提出会社の親会社及び主要株主（会社等の場合に限る。）等

種類	会社等の 名称又は 氏名	所在地	資本金又 は出資金	事業内容 又は職業	議決権等 の所有 （被所有）割合 （％）	関連当 事者との 関係	取引の内容	取引金額 （千円）	科目	期末 残高 （千円）
その他の 関係会社	徳威国際 発展有限 公司	香港特別 行政区	1,600,000 US\$	投資業	被所有 直接 (29.8)	役員 の 兼 任	資金の借入	480,000	-	-
							利息の支払	2,835	-	-
							増資の引受	483,000	-	-
							新株予約権 の行使	86,000	-	-

(注) 1. 取引金額に消費税等は含まれておりません。

2. 資金の借入については、市場金利を勘案して合理的に決定しております。

3. 増資の引受は、当社が行った第三者割当増資を徳威国際発展有限公司が1株につき230円で引き受けたものであります。

4. 新株予約権の権利行使は、平成25年10月4日の取締役会決議により発行した第1回新株予約権であります。

2. 連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主（個人の場合に限る。）等

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金	事業内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合（%）	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
役員	小坂竜義	-	-	当社代表取締役	被所有直接(0.0)	-	当社銀行借入に対する債務被保証	100,000	-	-

(注) 1. 取引金額に消費税等は含まれておりません。

2. 当社は、銀行借入に対して代表取締役小坂竜義より債務保証を受けております。なお、保証料の支払いは行っておりません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
1株当たり純資産額	72円 12銭	104円 45銭
1株当たり当期純利益金額	11円 10銭	2円 70銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	10円 73銭	2円 62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26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益金額(千円)	135,945	41,424
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る当期純利益金額(千円)	135,945	41,424
普通株式の期中平均株式数(株)	12,252,808	15,362,123
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額(千円)	-	-
普通株式増加数(株)	419,301	436,921
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った潜在株式の概要	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)

(第3回新株予約権の行使及び行使完了)

当社が、平成26年7月14日に第三者割当により発行した第3回新株予約権(以下「本新株予約権」という。)につきまして、本新株予約権を所有するHong Kong Wealthy Future Investment Co., Limited及び株式会社ストライダースがそれぞれ本新株予約権の権利行使を行ったことにより、合計で228,000千円の資金を調達いたしました。なお、当該行使により平成28年2月8日をもって本新株予約権の全ての権利行使が完了しております。

1. 行使の内容

本新株予約権の名称	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		
行使日	平成28年1月20日	平成28年2月1日	平成28年2月8日
行使を行った者	Hong Kong Wealthy Future Investment Co., Limited	株式会社ストライダース	Hong Kong Wealthy Future Investment Co., Limited
行使個数	5個	1個	9個
交付株式数	500,000株 (1個当たり100,000株)	100,000株	900,000株 (1個当たり100,000株)
行使価額	1株当たり152円	1株当たり152円	1株当たり152円
行使価額総額	76,000,000円	15,200,000円	136,800,000円
本新株予約権の割当総個数	25個 Hong Kong Wealthy Future Investment Co., Limited 24個 株式会社ストライダース 1個		
本新株予約権の未行使個数	0個		

2. 行使後の発行済株式総数及び資本金の額

発行済株式総数	18,008,200株
資本金	1,931,218,274円

(資本準備金及び利益準備金の額の減少並びに剰余金の処分)

当社は、平成28年2月16日開催の取締役会において、平成28年3月25日開催の第37期定時株主総会に、資本準備金及び利益準備金の額の減少並びに剰余金の処分について付議することを決議し、当該議案は第37期定時株主総会において承認されました。

1. 資本準備金及び利益準備金の額の減少並びに剰余金の処分の目的

現在生じている繰越利益剰余金の欠損額を解消し、財務体質の健全化を図り、今後の資本政策の柔軟性及び機動性を確保するものであります。

2. 資本準備金及び利益準備金の額の減少の内容

(1) 減少する資本準備金の額

資本準備金 1,783,010,505円

減少する資本準備金の額の全額をその他資本剰余金に振り替えます。

(2) 減少する利益準備金の額

利益準備金 34,000,000円

減少する利益準備金の全額を繰越利益剰余金に振り替えます。

3. 剰余金の処分の内容

会社法第452条の規定に基づき、上記2の資本準備金及び利益準備金の額の減少の効力発生を条件として、資本準備金の額の減少により生ずるその他資本剰余金1,783,010,505円的全額及び別途積立金320,000,000円的全額を減少して繰越利益剰余金に振り替え、欠損填補に充当します。

(1) 減少する剰余金の項目及びその額

その他資本剰余金 1,783,010,505円

別途積立金 320,000,000円

(2) 増加する剰余金の項目及びその額
繰越利益剰余金 2,103,010,505円

4 . 日程

(1) 取締役会決議日 平成28年 2 月16日 (火)
(2) 株主総会決議日 平成28年 3 月25日 (金)
(3) 効力発生日 平成28年 4 月29日 (金) (予定)

【連結附属明細表】

【社債明細表】

該当事項はありません。

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	29,000	90,000	2.04	-
1年以内に返済予定の長期借入金	43,500	63,516	2.45	-
1年以内に返済予定のリース債務	637	648	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	124,550	106,022	2.53	平成31年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く)	2,283	1,675	-	-
その他有利子負債	-	-	-	-
合計	199,970	261,862	-	-

(注) 1 「平均利率」については、借入金の期末残高に対する加重平均利率を記載しております。

2 リース債務の平均利率については、リース料総額に含まれる利息相当額を控除する前の金額でリース債務を連結貸借対照表に計上しているため、記載しておりません。

3 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)の連結決算日後5年内における返済予定額は以下のとおりであります。

	1年超2年以内(千円)	2年超3年以内(千円)	3年超4年以内(千円)	4年超5年以内(千円)
長期借入金	63,516	40,556	1,950	-

4 リース債務(1年以内に返済予定のものを除く)の連結決算日後5年内における返済予定額は以下のとおりであります。

	1年超2年以内(千円)	2年超3年以内(千円)	3年超4年以内(千円)	4年超5年以内(千円)
リース債務	648	648	378	-

【資産除去債務明細表】

該当事項はありません。

(2)【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
売上高(千円)	277,193	603,711	840,062	1,188,966
税金等調整前四半期(当期) 純利益金額(千円)	6,725	30,426	26,350	54,680
四半期(当期)純利益金額 (千円)	2,940	20,318	15,324	41,424
1株当たり四半期(当期)純 利益金額(円)	0.22	1.39	1.02	2.70

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益金額 又は四半期純損失金額() (円)	0.22	1.09	0.31	1.60

2【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (平成26年12月31日)	当事業年度 (平成27年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	574,734	599,036
売掛金	32,785	2 59,135
商品	6,467	5,911
販売用不動産	1 23,345	1 40,416
仕掛販売用不動産	1 13,227	1 102,563
貯蔵品	1,905	1,340
関係会社短期貸付金	2 7,000	2 7,000
立替金	2 43,539	2 45,893
前払費用	3,285	3,371
繰延税金資産	-	9,373
その他	2 5,069	2 3,802
貸倒引当金	26,603	21,179
流動資産合計	684,756	856,663
固定資産		
有形固定資産		
建物	38,897	38,897
減価償却累計額	21,504	24,024
建物(純額)	17,393	14,873
構築物	38	38
減価償却累計額	38	38
構築物(純額)	-	-
車両運搬具	1,537	3,142
減価償却累計額	1,537	1,670
車両運搬具(純額)	-	1,471
工具、器具及び備品	50,985	41,228
減価償却累計額	46,721	31,833
工具、器具及び備品(純額)	4,263	9,394
土地	12,451	12,451
リース資産	14,012	2,899
減価償却累計額	11,355	821
リース資産(純額)	2,657	2,077
有形固定資産合計	36,766	40,268
無形固定資産		
ソフトウェア	112	786
無形固定資産合計	112	786

(単位：千円)

	前事業年度 (平成26年12月31日)	当事業年度 (平成27年12月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	291	321
関係会社株式	229,705	229,705
関係会社出資金	1,588	480,100
関係会社長期貸付金	2 224,473	2 363,473
投資不動産	1,022,667	1,022,667
減価償却累計額	205,289	218,888
投資不動産（純額）	1 817,377	1 803,778
敷金及び保証金	48,300	47,298
長期前払費用	-	165
貸倒引当金	46,473	46,473
投資その他の資産合計	1,275,263	1,878,369
固定資産合計	1,312,141	1,919,424
資産合計	1,996,897	2,776,088
負債の部		
流動負債		
買掛金	14,191	15,441
短期借入金	1 29,000	1 90,000
1年内返済予定の長期借入金	1 43,500	1 63,516
リース債務	637	648
未払金	2 41,070	2 26,246
未払費用	8,214	7,981
未払法人税等	2,861	5,520
未払消費税等	15,040	8,280
前受金	2 133,755	2 133,531
預り金	2 300,661	2 296,119
その他	31	31
流動負債合計	588,962	647,318
固定負債		
長期借入金	1 124,550	1 106,022
リース債務	2,283	1,675
退職給付引当金	19,992	18,450
長期未払金	8,280	1,080
長期預り保証金	300,007	273,726
固定負債合計	455,113	400,954
負債合計	1,044,076	1,048,272

(単位：千円)

	前事業年度 (平成26年12月31日)	当事業年度 (平成27年12月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,442,068	1,815,868
資本剰余金		
資本準備金	1,417,508	1,791,308
資本剰余金合計	1,417,508	1,791,308
利益剰余金		
利益準備金	34,000	34,000
その他利益剰余金		
別途積立金	320,000	320,000
繰越利益剰余金	2,165,874	2,137,010
利益剰余金合計	1,811,874	1,783,010
自己株式	99,912	99,912
株主資本合計	947,789	1,724,254
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	21	51
評価・換算差額等合計	21	51
新株予約権	5,010	3,510
純資産合計	952,821	1,727,815
負債純資産合計	1,996,897	2,776,088

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当事業年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
売上高		
不動産売上高	490,854	113,125
管理収入	437,031	424,665
賃貸収入	1 367,807	1 331,916
仲介手数料収入	86,877	1 81,220
その他の売上高	1,200	-
売上高合計	1,383,770	950,928
売上原価		
不動産売上原価	442,410	100,012
管理収入原価	222,467	222,635
賃貸原価	315,210	277,965
仲介原価	1 76,278	1 66,975
その他の原価	1,191	790
売上原価合計	1,057,557	668,379
売上総利益	326,212	282,549
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	18,087	18,793
販売促進費	5,527	5,796
役員報酬	40,200	48,900
給与手当	27,733	35,954
退職給付費用	969	520
法定福利費	10,199	12,332
賞与	1,623	1,623
福利厚生費	2,053	3,064
旅費及び交通費	7,277	3,284
支払手数料	50,853	49,007
賃借料	19,445	16,027
租税公課	11,170	15,866
減価償却費	7,316	7,049
その他	46,390	1 42,058
販売費及び一般管理費合計	248,847	260,279
営業利益	77,365	22,270

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当事業年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
営業外収益		
受取利息	1,735	13,311
受取配当金	5	5
貸倒引当金戻入額	2,606	3,777
出資金運用益	88,433	132
債務勘定整理益	2,531	4,609
業務受託手数料	16,560	110,240
その他	19,353	13,320
営業外収益合計	110,226	25,396
営業外費用		
支払利息	18,760	10,541
新株発行費	2,184	2,382
新株予約権発行費	9,060	-
支払手数料	12,147	13,874
為替差損	15	-
その他	1,306	241
営業外費用合計	43,474	27,040
経常利益	144,117	20,626
特別利益		
事業譲渡益	15,459	-
特別利益合計	15,459	-
特別損失		
関係会社株式評価損	1,511	-
減損損失	2,607	-
特別損失合計	4,119	-
税引前当期純利益	155,457	20,626
法人税、住民税及び事業税	950	1,135
法人税等調整額	-	9,373
法人税等合計	950	8,237
当期純利益	154,507	28,864

【売上原価明細書】

1. 不動産売上原価

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)		当事業年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
土地付建物購入費		31,214	7.1	22,037	22.0
土地購入費用		97,870	22.1	58,421	58.4
外注建築工事費		295,000	66.7	11,544	11.6
経費		18,325	4.1	8,009	8.0
不動産売上原価		442,410	100.0	100,012	100.0

(注) 原価計算の方法は個別原価計算によっております。

土地付建物購入費はマンション等の仕入によるものです。

2. 管理収入原価

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)		当事業年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
賃金		58,986	26.5	61,012	27.4
外注費		134,175	60.3	124,138	55.8
その他経費		29,305	13.2	37,485	16.8
管理収入原価		222,467	100.0	222,635	100.0

3. 賃貸原価

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)		当事業年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
支払家賃		264,955	84.0	226,170	81.4
減価償却費		13,802	4.4	13,598	4.9
その他経費		36,452	11.6	38,195	13.7
賃貸原価		315,210	100.0	277,965	100.0

(注) 原価計算の方法は個別原価計算によっております。

4. 仲介原価

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)		当事業年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
賃金		21,977	28.8	-	-
広告宣伝費		45,835	60.1	66,830	99.8
支払手数料		2,019	2.6	-	-
その他経費		6,445	8.5	145	0.2
仲介原価		76,278	100.0	66,975	100.0

5. その他原価

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成26年 1月 1日 至 平成26年12月31日)		当事業年度 (自 平成27年 1月 1日 至 平成27年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
賃金		920	77.2	-	-
その他経費		270	22.8	790	100.0
その他原価		1,191	100.0	790	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 平成26年 1月 1日 至 平成26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			
		資本準備金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金		利益剰余金合計
					別途積立金	繰越利益剰余金	
当期首残高	1,146,418	1,121,858	1,121,858	34,000	320,000	2,320,382	1,966,382
当期変動額							
新株の発行	295,650	295,650	295,650				
当期純利益						154,507	154,507
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)							
当期変動額合計	295,650	295,650	295,650	-	-	154,507	154,507
当期末残高	1,442,068	1,417,508	1,417,508	34,000	320,000	2,165,874	1,811,874

	株主資本		評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券 評価差額金	評価・換算差 額等合計		
当期首残高	99,912	201,981	23	23	9,480	211,485
当期変動額						
新株の発行		591,300				591,300
当期純利益		154,507				154,507
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)			2	2	4,470	4,472
当期変動額合計	-	745,807	2	2	4,470	741,335
当期末残高	99,912	947,789	21	21	5,010	952,821

当事業年度（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			
		資本準備金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金		利益剰余金合計
					別途積立金	繰越利益剰余金	
当期首残高	1,442,068	1,417,508	1,417,508	34,000	320,000	2,165,874	1,811,874
当期変動額							
新株の発行	373,800	373,800	373,800				
当期純利益						28,864	28,864
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	373,800	-	-	28,864	28,864
当期末残高	1,815,868	1,791,308	1,791,308	34,000	320,000	2,137,010	1,783,010

	株主資本		評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券 評価差額金	評価・換算差 額等合計		
当期首残高	99,912	947,789	21	21	5,010	952,821
当期変動額						
新株の発行		747,600				747,600
当期純利益		28,864				28,864
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）			30	30	1,500	1,469
当期変動額合計	-	776,464	30	30	1,500	774,994
当期末残高	99,912	1,724,254	51	51	3,510	1,727,815

【注記事項】

(継続企業の前提に関する事項)

該当事項はありません。

(重要な会計方針)

1 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券の評価基準及び評価方法

関係会社株式

移動平均法による原価法

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)

関係会社出資金

移動平均法による原価法

(2) たな卸資産の評価基準及び評価方法

商品

総平均法による原価法

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)

貯蔵品

最終仕入原価法

2 固定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日以降に取得した建物 (建物附属設備を除く) 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 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日以降に取得した建物 (建物附属設備を除く) 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。

建物及び附属設備 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 引当金の計上基準

(1) 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。

(2) 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、退職一時金制度に基づき当期末において発生していると認められる額を計上しております。

4 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(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、税抜き方式によっております。

なお、資産に係る控除対象外消費税及び地方税については発生事業年度の費用として処理しております。

(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。

(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。

	前事業年度 (平成26年12月31日)	当事業年度 (平成27年12月31日)
販売用不動産	23,345千円	40,416千円
仕掛販売用不動産	10,961	83,633
投資不動産	642,979	631,543
計	677,285	755,592

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成26年12月31日)	当事業年度 (平成27年12月31日)
借入金	197,050千円	214,550千円
(短期借入金)	(29,000)	(90,000)
(1年内返済予定の長期借入金)	(43,500)	(43,500)
(長期借入金)	(124,550)	(81,050)

2 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務

	前事業年度 (平成26年12月31日)	当事業年度 (平成27年12月31日)
金銭債権	240,093千円	402,726千円
金銭債務	8,460	7,258

(損益計算書関係)

1 関係会社との取引高

	前事業年度 (自平成26年1月1日 至平成26年12月31日)	当事業年度 (自平成27年1月1日 至平成27年12月31日)	
営業取引による取引高		営業取引による取引高	
売上高	8,228千円	売上高	22,838千円
仕入高	36,206	仕入高	66,830
販売費及び一般管理費	-	販売費及び一般管理費	1,686
営業取引以外の取引高	9,762	営業取引以外の取引高	15,860

(有価証券関係)

子会社株式及び関連会社株式(当事業年度の貸借対照表計上額は関係会社株式229,705千円、前事業年度の貸借対照表計上額は関係会社株式229,705千円)は、市場価額がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (平成26年12月31日)	当事業年度 (平成27年12月31日)
繰延税金資産(流動)		
貸倒引当金	9,466千円	7,010千円
未払事業税	942	1,469
未払賞与	1,158	850
その他	276	490
繰延税金資産(流動)小計	11,843	9,820
評価性引当額	11,843	447
繰延税金資産(流動)合計	-	9,373
繰延税金資産(流動)の純額	-	9,373
繰延税金資産(固定)		
貸倒引当金	16,537	15,057
一括償却資産	315	282
退職給付引当金	7,114	5,977
未払役員退職慰労金	2,946	349
減価償却	34,990	30,189
減損損失	30,768	28,829
繰越欠損金	1,595,633	1,452,301
その他	599	140
繰延税金資産(固定)小計	1,688,905	1,533,128
評価性引当額	1,688,905	1,533,128
繰延税金資産(固定)合計	-	-
繰延税金資産(固定)の純額	-	-

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前事業年度 (平成26年12月31日)	当事業年度 (平成27年12月31日)
法定実効税率	38.0%	35.7%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.1	0.7
住民税均等割	0.6	4.8
税務上繰越欠損金の利用	-	3.0
評価性引当額の増減額	36.1	79.7
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	-	3.6
その他	2.0	2.0
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.6	39.9

3. 法人税等の税率の変更等による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成27年法律第9号)及び「地方税法等の一部を改正する法律」(平成27年法律第2号)が平成27年3月31日に公布され、平成27年4月1日以後に開始する事業年度から法人税率等の引き下げ等が行われることとなりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、従来の35.7%から平成28年1月1日に開始する事業年度に解消が見込まれる一時差異等については33.1%に、平成29年1月1日に開始する事業年度以降に解消が見込まれる一時差異等については、32.4%となります。

また、欠損金の繰越控除制度が平成28年1月1日以後に開始する事業年度から繰越控除前の所得の金額の100分の65相当額に、平成30年1月1日以後に開始する事業年度から繰越控除前の所得の金額の100分の50相当額に控除限度額が変更されました。

なお、法定実効税率及び欠損金の繰越控除制度の変更による財務諸表に与える影響は軽微であります。

(重要な後発事象)

(第3回新株予約権の行使及び行使完了)

当社が、平成26年7月14日に第三者割当により発行した第3回新株予約権(以下「本新株予約権」という。)につきまして、本新株予約権を所有するHong Kong Wealthy Future Investment Co., Limited及び株式会社ストライダースがそれぞれ本新株予約権の権利行使を行ったことにより、合計で228,000千円の資金を調達いたしました。なお、当該行使により平成28年2月8日をもって本新株予約権の全ての権利行使が完了しております。

1. 行使の内容

本新株予約権の名称	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		
行使日	平成28年1月20日	平成28年2月1日	平成28年2月8日
行使を行った者	Hong Kong Wealthy Future Investment Co., Limited	株式会社ストライダース	Hong Kong Wealthy Future Investment Co., Limited
行使個数	5個	1個	9個
交付株式数	500,000株 (1個当たり100,000株)	100,000株	900,000株 (1個当たり100,000株)
行使価額	1株当たり152円	1株当たり152円	1株当たり152円
行使価額総額	76,000,000円	15,200,000円	136,800,000円
本新株予約権の割当総個数	25個 Hong Kong Wealthy Future Investment Co., Limited 24個 株式会社ストライダース 1個		
本新株予約権の未行使個数	0個		

2. 行使後の発行済株式総数及び資本金の額

発行済株式総数	18,008,200株
資本金	1,931,218,274円

(資本準備金及び利益準備金の額の減少並びに剰余金の処分)

当社は、平成28年2月16日開催の取締役会において、平成28年3月25日開催の第37期定時株主総会に、資本準備金及び利益準備金の額の減少並びに剰余金の処分について付議することを決議し、当該議案は第37期定時株主総会において承認されました。

1. 資本準備金及び利益準備金の額の減少並びに剰余金の処分の目的

現在生じている繰越利益剰余金の欠損額を解消し、財務体質の健全化を図り、今後の資本政策の柔軟性及び機動性を確保するものであります。

2. 資本準備金及び利益準備金の額の減少の内容

(1) 減少する資本準備金の額

資本準備金 1,783,010,505円

減少する資本準備金の額の全額をその他資本剰余金に振り替えます。

(2) 減少する利益準備金の額

利益準備金 34,000,000円

減少する利益準備金の全額を繰越利益剰余金に振り替えます。

3. 剰余金の処分の内容

会社法第452条の規定に基づき、上記2の資本準備金及び利益準備金の額の減少の効力発生を条件として、資本準備金の額の減少により生ずるその他資本剰余金1,783,010,505円の全額及び別途積立金320,000,000円の全額を減少して繰越利益剰余金に振り替え、欠損填補に充当します。

(1) 減少する剰余金の項目及びその額

その他資本剰余金	1,783,010,505円
別途積立金	320,000,000円

(2) 増加する剰余金の項目及びその額

繰越利益剰余金	2,103,010,505円
---------	----------------

4. 日程

- | | |
|-------------|-------------------|
| (1) 取締役会決議日 | 平成28年2月16日(火) |
| (2) 株主総会決議日 | 平成28年3月25日(金) |
| (3) 効力発生日 | 平成28年4月29日(金)(予定) |

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価償却累計額又は償却累計額 (千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末残高(千円)
有形固定資産							
建物	38,897	-	-	38,897	24,024	2,520	14,873
構築物	38	-	-	38	38	-	-
車両運搬具	1,537	1,605	-	3,142	1,670	133	1,471
工具、器具及び備品	50,985	8,484	18,241	41,228	31,833	3,328	9,394
土地	12,451	-	-	12,451	-	-	12,451
リース資産	14,012	-	11,113	2,899	821	579	2,077
有形固定資産計	117,922	10,089	29,354	98,657	58,388	6,562	40,268
無形固定資産							
ソフトウェア	36,573	860	12,505	24,928	24,141	186	786
無形固定資産計	36,573	860	12,505	24,928	24,141	186	786
投資その他の資産							
長期前払費用	-	264 (264)	99 (99)	165 (165)	-	-	165 (165)
投資不動産	1,022,667	-	-	1,022,667	218,888	13,598	803,778
投資その他の資産計	1,022,667	264	99	1,022,832	218,888	13,598	803,943

(注) 1. 当期増加額及び減少額のうち主なものは、次のとおりであります。

- (増加)
- 工具、器具及び備品の増加
事務機器の取得 8,214千円
- (減少)
- 工具器具及び備品の減少
事務機器の処分 18,241千円
リース資産の減少
社用車のリース期間満了による返還 11,113千円
ソフトウェアの減少
プログラム等の処分 12,505千円
2. 長期前払費用の()内は内書で、保証料の期間配分に係るものであり、減価償却と性格が異なるため、当期末減価償却累計額又は償却累計額及び当期償却額には含めておりません。
3. 当期首残高及び当期末残高は、取得価額により記載しております。

【引当金明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (目的使用) (千円)	当期減少額 (その他) (千円)	当期末残高 (千円)
貸倒引当金	73,076	14,014	1,701	17,736	67,652

(注) 引当金の計上理由及び額の算定方法

上記の各引当金の計上理由及び額の算定方法については、重要な会計方針に記載しております。貸倒引当金の当期減少額の「その他」は、洗替処理及び債権回収によるものです。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	1月1日から12月31日まで
定時株主総会	3月中
基準日	12月31日
剰余金の配当の基準日	6月30日 12月31日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り	
取扱場所	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
株主名簿管理人	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
取次所	
買取手数料	なし
公告掲載方法	電子公告により行う。但し、電子公告によることができない事故その他やむを得ない事由が生じたときは、日本経済新聞に掲載して行う。 公告掲載URL http://www.asian.co.jp
株主に対する特典	該当事項はありません。

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社に親会社等はありません。

2【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

(1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度（第36期）（自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日）平成27年3月30日関東財務局長に提出。

(2) 内部統制報告書及びその添付書類

平成27年3月30日関東財務局長に提出。

(3) 四半期報告書及び確認書

（第37期）第1四半期報告書（自 平成27年1月1日 至 平成27年3月31日）平成27年5月14日関東財務局長に提出。

（第37期）第2四半期報告書（自 平成27年4月1日 至 平成27年6月30日）平成27年8月13日関東財務局長に提出。

（第37期）第3四半期報告書（自 平成27年7月1日 至 平成27年9月30日）平成27年11月12日関東財務局長に提出。

(4) 有価証券届出書及びその添付書類

平成27年2月20日関東財務局長に提出。

第三者割当による新株式発行に基づく有価証券届出書であります。

(5) 臨時報告書

平成27年3月31日関東財務局長に提出。

金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2（株主総会における議決権行使の結果）に基づく臨時報告書であります。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成28年3月30日

株式会社 A S I A N S T A R

取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 福井 聡 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 鈴木 博貴 印

<財務諸表監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社A S I A N S T A R（旧会社名 株式会社陽光都市開発）の平成27年1月1日から平成27年12月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

連結財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、連結財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による連結財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、連結財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社A S I A N S T A R（旧会社名 株式会社陽光都市開発）及び連結子会社の平成27年12月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

< 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、株式会社A S I A N S T A R（旧会社名 株式会社陽光都市開発）の平成27年12月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

内部統制報告書に対する経営者の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した内部統制監査に基づいて、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき内部統制監査を実施することを求めている。

内部統制監査においては、内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための手続が実施される。内部統制監査の監査手続は、当監査法人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。また、内部統制監査には、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、株式会社A S I A N S T A R（旧会社名 株式会社陽光都市開発）が平成27年12月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

-
1. 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。
 2. X B R L データは監査対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

平成28年3月30日

株式会社 A S I A N S T A R

取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 福井 聡 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 鈴木 博貴 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社A S I A N S T A R（旧会社名 株式会社陽光都市開発）の平成27年1月1日から平成27年12月31日までの第37期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社A S I A N S T A R（旧会社名 株式会社陽光都市開発）の平成27年12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

1. 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。
2. X B R L データは監査対象には含まれていません。