2026年12月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2026年11月13日

上場会社名　株式会社ASIAN STAR　　上場取引所　東
コード番号　8946　URL https://www.asian.co.jp
代表者　(役職名) 代表取締役社長　(氏名) 渡邉　智彦
問合せ先責任者 (役職名) 経営企画室　室長　(氏名) 松永　絵里香　TEL 045-324-2444

配当支払開始予定日　―
決算補足説明資料作成の有無　：　有　「通期業績予想の修正に関するお知らせ」補足資料
決算説明会開催の有無　：　無

(百万円未満切捨て)

1. 2026年12月期第3四半期の連結業績(2026年1月1日～2026年9月30日)

(1) 連結経営成績(累計)

(%表示は、対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2026年12月期第3四半期	2,774	1.2	△320	―	△342	―	△344	―
2025年12月期第3四半期	2,741	62.7	37	―	28	―	10	―

(注) 包括利益　2026年12月期第3四半期　△331百万円　(―%)　2025年12月期第3四半期　△8百万円　(―%)

	1株当たり四半期純利益	潜在株式調整後1株当たり四半期純利益
	円 銭	円 銭
2026年12月期第3四半期	△14.04	―
2025年12月期第3四半期	0.42	0.42

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2026年12月期第3四半期	3,575	2,245	62.5	83.67
2025年12月期	4,022	2,353	58.3	98.86

(参考) 自己資本　2026年12月期第3四半期　2,236百万円　2025年12月期　2,345百万円

2. 配当の状況

	年間配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
2025年12月期	―	0.00	―	0.00	0.00
2026年12月期	―	0.00	―		
2026年12月期(予想)				0.00	0.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無　：　無

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

（%表示は、対前期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	5,000	10.1	50	△74.4	23	△87.1	20	△82.5	0.80

（注）直近に公表されている業績予想からの修正の有無 ： 有

2026年２月13日に公表いたしました「2025年12月期決算短信〔日本基準〕（連結）」における2026年12月期の業績予想につきましては、当第３四半期連結累計期間の進捗状況および足元の事業環境を踏まえ、精査いたしました結果、前回公表値を下回る見込みとなりました。

売上高におきましては、主力事業のうち、不動産管理事業が概ね計画通りに推移したものの、不動産販売事業において、一部エリアにおける物件供給増加に伴う取引環境の変化や、買主側における資金調達環境および投資見通しの再評価等を背景に、売買交渉条件や時期の変更が生じました。これに伴い、売上および収益の根幹をなす主要物件の引き渡しにつきまして一部案件における売買取引の見送りや翌期以降への繰り延べが生じることとなりました。併せて、日中関係をはじめとする地政学的リスクや国内金利の先高観を考慮した高額物件の仕入れ手控え、売買仲介事業における需要停滞等も重なり、売上高は当初計画を下回る見通しとなりました。

利益面におきましては、不動産販売事業における在庫回転を優先した価格調整に伴う利益率の縮小や、事業基盤強化に向けた組織再編に伴うコストの増加等が収益を圧迫いたしました。

さらに、RWA事業におきましては、今期中の収益化は見込んでいなかったものの、事業基盤構築および準備に係る費用が想定を上回ったことなども影響し、各階層利益ともに前回予想を下回る見込みとなりました。

なお、今後の業績推移や事業環境の変化等により、実際の業績数値は本資料に記載されている予想と異なる可能性があります。

※ 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間における連結範囲の重要な変更 ： 無

新規 ― 社 (社名) 、 除外 ― 社 (社名)

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 ： 無

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 ： 無
② ①以外の会計方針の変更 ： 無
③ 会計上の見積りの変更 ： 無
④ 修正再表示 ： 無

(4) 発行済株式数 (普通株式)

① 期末発行済株式数 (自己株式を含む)	2026年12月期3Q	26,808,200 株	2025年12月期	23,808,200 株
② 期末自己株式数	2026年12月期3Q	83,200 株	2025年12月期	83,200 株
③ 期中平均株式数 (四半期累計)	2026年12月期3Q	24,516,209 株	2025年12月期3Q	23,725,000 株

※ 添付される四半期連結財務諸表に対する公認会計士又は監査法人によるレビュー ： 無

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績予想等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

○添付資料の目次

１．当四半期決算に関する定性的情報 …… 2
（１）経営成績に関する説明 …… 2
（２）財政状態に関する説明 …… 3
（３）連結業績予想などの将来予測情報に関する説明 …… 3
２．四半期連結財務諸表及び主な注記 …… 4
（１）四半期連結貸借対照表 …… 4
（２）四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書 …… 6
四半期連結損益計算書 …… 6
四半期連結包括利益計算書 …… 7
（３）四半期連結財務諸表に関する注記事項 …… 8
（継続企業の前提に関する注記） …… 8
（株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記） …… 8
（連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更） …… 8
（会計方針の変更） …… 8
（四半期連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記） …… 8
（セグメント情報等の注記） …… 9
（重要な後発事象） …… 10

１．当四半期決算に関する定性的情報

（１）経営成績に関する説明

当第３四半期連結累計期間（2026年１月１日～2026年９月30日）における我が国経済は、雇用・所得環境の改善を背景とした個人消費の持ち直しや、企業収益の改善に伴う設備投資の増加、インバウンド需要の拡大などにより、緩やかな回復基調で推移いたしました。一方で、物価上昇の継続や金利・為替相場の変動、米国の通商政策の動向、地政学的リスクの高まりなどにより、景気の先行きは依然として不透明な状況が続いております。

当社グループが属する不動産業界におきましては、国内外の投資家による不動産投資需要が引き続き底堅く推移する一方、地価や建築資材価格、人件費の上昇などを背景に、不動産価格は高値圏で推移しております。また、建築コストの高止まりや金利動向の変化などが不動産市場に与える影響も懸念され、引き続き市場動向を注視する必要がある状況となっております。

このような事業環境のもと、当社グループは不動産管理事業を事業領域の中心に据え、それに関連する不動産仲介事業、不動産賃貸事業の更なる収益向上及び不動産販売事業の業容拡大を目指してまいりました。

なお、投資事業につきましても、新たな収益源とすべく投資・アセットマネジメント・コンサルティング業務の強化に注力しており、不動産ファンドの組成及び海外投資家の日本進出サポート等におきまして、具体的成果に結びつけることができ始めております。なお、不動産販売事業におきましては、物件の引渡し時期によって売上高及び利益の計上時期に偏りが生じることがあり、当期につきましても、主要な不動産販売案件の一部について第４四半期での引渡しを予定しております。このため、当第３四半期連結累計期間の業績には、これらの案件に係る売上高及び利益が反映されておらず、第４四半期において収益の計上を見込んでおります。

その結果、当第３四半期連結累計期間の売上高は2,774百万円（前年同四半期比1.2%増）、営業損失320百万円（前年同四半期は営業利益37百万円）、経常損失342百万円（前年同四半期は経常利益28百万円）、税金等調整前四半期純損失342百万円（前年同四半期は税金等調整前四半期純利益30百万円）、親会社株主に帰属する四半期純損失は344百万円（前年同四半期は親会社株主に帰属する四半期純利益10百万円）となりました。

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

(不動産販売事業)

不動産販売事業におきましては、物件の引渡し時期によって売上高及び利益の計上時期に偏りが生じることがあり、当期につきましても、主要な不動産販売案件の一部について第４四半期での引渡しを予定しておりますが、大型案件である１棟ビルや在庫土地の売却に加え、投資用マンションの販売が着実に進捗し、売上高は1,677百万円（前年同四半期比5.4%増）となりました。一方で、利益面におきましては、物件の売却促進および資産の効率的運用を優先した結果、粗利益幅は抑えられた推移し、営業利益は38百万円（前年同四半期比78.6%減）となりました。

(不動産管理事業)

賃貸管理事業におきましては、管理戸数の微減傾向に加え、日中関係の緊迫化をはじめとする地政学的リスクを背景に、中国子会社における物件稼働率の低迷が継続しました。国内における業務効率化やコスト見直しの効果により売上高は前四半期と同水準を確保し、売上高は553百万円（前年同四半期比11.1%増）となりました。組織体制の再編に伴う人件費の増加が影響し、利益は減少推移となりました。その結果、また、固定費の経費削減効果もあり、営業利益は76百万円（前年同四半期比24.7%減）となりました。

(不動産賃貸事業)

中国子会社におきましては、現地における営業体制の強化や顧客ニーズの確実な把握により新規契約の開拓が奏功し、主力の賃貸料収入は引き続き堅調に推移いたしました。その結果、売上高は335百万円（前年同四半期比5.3%増）となりました。一方で賃料相場の影響を受け、営業利益は31百万円（前年同四半期比23.6%増）となりました。

(不動産仲介事業)

仲介事業におきましては、国内外における需要の停滞や市場環境の変化を受け、取引数の伸び悩みから売上高は前年同期を下回る売上高は158百万円（前年同四半期比34.8%減）結果となりました。一方で、利益面におきましては、各種業務コストの抑制や効率的な事業運営に努めたことが奏功し、利益率は改善いたしました。その結果、営業損失は10百万円（前年同四半期は営業利益24百万円）となりました。

(投資事業)

投資事業におきましては、海外投資家向けコンサルティング業務の受託が着実に進捗し、収益の確保に貢献いたしました。一方で、本邦不動産のオンチェーン化を目指すRWA（Real World Asset）事業につきましては、BNBエコシステムのパートナー企業への出資を完了するなど事業基盤の構築が進んだものの、本格的な収益化には至っておらず、引き続き立ち上げフェーズとして推進しております。その結果、売上高100百万円（前年同四半期比10.2%増）、営業損失14百万円（前年同四半期は営業利益１百万円）となりました。

（２）財政状態に関する説明

（資産）

当第３四半期連結会計期間末の資産合計は、前連結会計年度末に比べ447百万円減少し、3,575百万円となりました。これは主に現金及び預金が229百万円減少したこと、受取手形及び売掛金が127百万円減少したこと、販売用不動産が148百万円減少したこと並びに投資有価証券が197百万円増加したことによるものであります。

（負債）

当第３四半期連結会計期間末の負債合計は、前連結会計年度末に比べ339百万円減少し、1,329百万円となりました。これは主に有利子負債が203百万円減少したことによるものであります。

（純資産）

当第３四半期連結会計期間末の純資産合計は、前連結会計年度末に比べ108百万円減少し、2,245百万円となりました。これは主に第三者割当増資に伴う資本金111百万円及び資本剰余金111百万円の増加並びに親会社株主に帰属する四半期純損失344百万円の計上によるものであります。

（３）連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

2026年２月13日に公表いたしました「2025年12月期決算短信〔日本基準〕（連結）」における2026年12月期の業績予想につきましては、当第３四半期連結累計期間の進捗状況および足元の事業環境を踏まえ、精査いたしました結果、前回公表値を下回る見込みとなりました。

売上高におきましては、主力事業のうち、不動産管理事業が概ね計画通りに推移したものの、不動産販売事業において、一部エリアにおける物件供給増加に伴う取引環境の変化や、買主側における資金調達環境および投資見通しの再評価等を背景に、売買交渉条件や時期の変更が生じました。これに伴い、売上および収益の根幹をなす主要物件の引き渡しにつきまして一部案件における売買取引の見送りや翌期以降への繰り延べが生じることとなりました。併せて、日中関係をはじめとする地政学的リスクや国内金利の先高観を考慮した高額物件の仕入れ手控え、売買仲介事業における需要停滞等も重なり、売上高は当初計画を下回る見通しとなりました。

利益面におきましては、不動産販売事業における在庫回転を優先した価格調整に伴う利益率の縮小や、事業基盤強化に向けた組織再編に伴うコストの増加等が収益を圧迫いたしました。

さらに、RWA事業におきましては、今期中の収益化は見込んでいなかったものの、事業基盤構築および準備に係る費用が想定を上回ったことなども影響し、各階層利益ともに前回予想を下回る見込みとなりました。

なお、今後の業績推移や事業環境の変化等により、実際の業績数値は本資料に記載されている予想と異なる可能性があります。

２．四半期連結財務諸表及び主な注記

（１）四半期連結貸借対照表

（単位：千円）

	前連結会計年度 （2025年12月31日）	当第３四半期連結会計期間 （2026年９月30日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,219,887	990,882
受取手形及び売掛金	265,458	138,437
商品及び製品	4,133	3,556
販売用不動産	595,294	446,403
仕掛販売用不動産	111,130	112,000
原材料及び貯蔵品	1,454	1,102
関係会社短期貸付金	6,250	6,250
その他	465,866	382,099
貸倒引当金	△21,402	△18,051
流動資産合計	2,648,072	2,062,681
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	31,084	35,218
減価償却累計額	△19,961	△21,756
建物及び構築物（純額）	11,123	13,461
車両運搬具	23,623	24,210
減価償却累計額	△16,776	△18,889
車両運搬具（純額）	6,846	5,320
工具、器具及び備品	32,782	33,174
減価償却累計額	△29,583	△30,575
工具、器具及び備品（純額）	3,198	2,598
リース資産	2,899	2,899
減価償却累計額	△2,899	△2,899
リース資産（純額）	－	－
有形固定資産合計	21,168	21,380
無形固定資産		
のれん	167,743	141,973
その他	6,496	4,873
無形固定資産合計	174,240	146,847
投資その他の資産		
投資有価証券	417,810	615,771
長期貸付金	70,000	70,000
その他の関係会社有価証券	12,984	15,025
繰延税金資産	2,953	3,824
投資不動産	876,732	876,732
減価償却累計額	△323,118	△330,892
投資不動産（純額）	553,614	545,840
その他	123,455	95,211
貸倒引当金	△1,440	△1,440
投資その他の資産合計	1,179,377	1,344,233
固定資産合計	1,374,786	1,512,461
資産合計	4,022,858	3,575,142

（単位：千円）

	前連結会計年度 （2025年12月31日）	当第３四半期連結会計期間 （2026年９月30日）
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	10,936	5,712
短期借入金	764,100	570,100
１年内返済予定の長期借入金	6,252	12,012
未払金	114,240	46,371
前受金	139,024	145,274
未払法人税等	39,566	929
預り金	241,811	227,831
その他	55,331	35,341
流動負債合計	1,371,263	1,043,573
固定負債		
長期借入金	51,996	36,646
退職給付に係る負債	38,955	38,669
長期預り保証金	207,267	210,959
繰延税金負債	－	32
固定負債合計	298,218	286,308
負債合計	1,669,481	1,329,881
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,705,236	1,816,236
資本剰余金	385,647	496,647
利益剰余金	238,466	△105,708
自己株式	△99,912	△99,912
株主資本合計	2,229,438	2,107,262
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	115,999	128,916
その他の包括利益累計額合計	115,999	128,916
新株予約権	3,661	4,884
非支配株主持分	4,277	4,197
純資産合計	2,353,377	2,245,261
負債純資産合計	4,022,858	3,575,142

（２）四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書

（四半期連結損益計算書）

（単位：千円）

	前第３四半期連結累計期間 （自　2025年１月１日 至　2025年９月30日）	当第３四半期連結累計期間 （自　2026年１月１日 至　2026年９月30日）
売上高	2,741,607	2,774,566
売上原価	2,009,694	2,285,849
売上総利益	731,913	488,717
販売費及び一般管理費	694,185	809,525
営業利益又は営業損失（△）	37,727	△320,808
営業外収益		
受取利息	5,028	9,033
受取配当金	－	40
受取事務手数料	34	12
違約金収入	496	967
投資有価証券評価益	－	483
補助金収入	1,626	2,626
還付消費税等	4,753	3
その他	1,306	1,621
営業外収益合計	13,245	14,787
営業外費用		
支払利息	9,123	22,475
支払手数料	9,551	6,586
為替差損	1,286	6,939
その他	2,017	－
営業外費用合計	21,978	36,000
経常利益又は経常損失（△）	28,995	△342,020
特別利益		
固定資産売却益	1,943	－
特別利益合計	1,943	－
税金等調整前四半期純利益又は税金等調整前四半期純損失（△）	30,938	△342,020
法人税、住民税及び事業税	9,037	2,254
法人税等調整額	2,521	△19
法人税等合計	11,558	2,235
四半期純利益又は四半期純損失（△）	19,380	△344,255
非支配株主に帰属する四半期純利益	9,351	△80
親会社株主に帰属する四半期純利益又は親会社株主に帰属する四半期純損失（△）	10,028	△344,175

（四半期連結包括利益計算書）

（単位：千円）

	前第３四半期連結累計期間 （自　2025年１月１日 至　2025年９月30日）	当第３四半期連結累計期間 （自　2026年１月１日 至　2026年９月30日）
四半期純利益又は四半期純損失（△）	19,380	△344,255
その他の包括利益		
為替換算調整勘定	△27,390	12,917
その他の包括利益合計	△27,390	12,917
四半期包括利益	△8,010	△331,338
（内訳）		
親会社株主に係る四半期包括利益	△17,362	△331,258
非支配株主に係る四半期包括利益	9,351	△80

（３）四半期連結財務諸表に関する注記事項

（継続企業の前提に関する注記）

該当事項はありません。

（株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記）

当社は、2026年７月21日付で第三者割当による新株式の発行を行い、資本金及び資本準備金がそれぞ111,000千円増加しました。

この結果、当第３四半期連結会計期間末において、資本金は1,816,236千円、資本剰余金は496,647千円となっております。

（連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更）

当第３四半期連結会計期間において、ASIAN STAR（Hong Kong）Limitedを設立したため、連結の範囲に含めております。

（会計方針の変更）

該当事項はありません。

（四半期連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記）

当第３四半期連結累計期間に係る四半期連結キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第３四半期連結累計期間に係る減価償却費（のれんを除く無形固定資産に係る償却費を含む。）及びのれんの償却額は、次のとおりであります。

	前第３四半期連結累計期間 （自　2025年１月１日 至　2025年９月30日）	当第３四半期連結累計期間 （自　2026年１月１日 至　2026年９月30日）
減価償却費	15,294千円	13,427千円
のれんの償却額	23,709	25,278

（セグメント情報等の注記）

【セグメント情報】

Ⅰ　前第３四半期連結累計期間（自　2025年１月１日　至　2025年９月30日）

１．報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

（単位：千円）

	報告セグメント						調整額（注）１	四半期連結損益計算書計上額（注）２
	不動産販売事業	不動産管理事業	不動産賃貸事業	不動産仲介事業	投資事業（注）３	計		
売上高								
外部顧客への売上高	1,591,318	497,889	317,341	243,573	91,483	2,741,607	－	2,741,607
セグメント間の内部売上高又は振替高	－	－	1,278	－	－	1,278	△1,278	－
計	1,591,318	497,889	318,620	243,573	91,483	2,742,886	△1,278	2,741,607
セグメント利益又は損失（△）	181,904	101,559	25,880	24,121	1,124	334,589	△296,862	37,727

（注）１.セグメント利益又は損失の調整額△296,862千円は、セグメント間取引消去210千円、各セグメントに配分していない全社費用△297,073千円であります。

２.セグメント利益又は損失の合計額は、四半期連結損益計算書の営業損失と調整しております。

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

２．報告セグメントの変更等に関する事項

該当事項はありません。

Ⅱ　当第３四半期連結累計期間（自　2026年１月１日　至　2026年９月30日）

１．報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

（単位：千円）

	報告セグメント						調整額（注）１	四半期連結損益計算書計上額（注）２
	不動産販売事業	不動産管理事業	不動産賃貸事業	不動産仲介事業	投資事業（注）３	計		
売上高								
外部顧客への売上高	1,677,814	553,282	334,134	158,782	50,551	2,774,566	－	2,774,566
セグメント間の内部売上高又は振替高	－	－	1,409	－	50,267	51,677	△51,677	－
計	1,677,814	553,282	335,544	158,782	100,819	2,826,244	△51,677	2,774,566
セグメント利益又は損失（△）	38,956	76,436	31,975	△10,120	△14,941	122,306	△443,114	△320,808

（注）１.セグメント利益又は損失の調整額△443,114千円は、セグメント間取引消去210千円、各セグメントに配分していない全社費用△443,325千円であります。

２.セグメント利益又は損失の合計額は、四半期連結損益計算書の営業損失と調整しております。

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

２．報告セグメントの変更等に関する事項

該当事項はありません。

（重要な後発事象）

該当事項はありません。