

【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】	近畿財務局長
【提出日】	平成28年3月25日
【事業年度】	第21期（自平成27年1月1日至平成27年12月31日）
【会社名】	株式会社ハウスフリーダム
【英訳名】	HouseFreedom Co.,Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 小島 賢二
【本店の所在の場所】	大阪府松原市阿保四丁目1番34号
【電話番号】	072-336-0503
【事務連絡者氏名】	取締役 森光 哲也
【最寄りの連絡場所】	大阪府松原市阿保四丁目1番34号
【電話番号】	072-336-0503
【事務連絡者氏名】	取締役 森光 哲也
【縦覧に供する場所】	証券会員制法人福岡証券取引所 （福岡市中央区天神二丁目14番2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17期	第18期	第19期	第20期	第21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)	6,511,709	5,936,092	6,272,334	6,822,707	6,061,454
経常利益 (千円)	445,030	257,739	298,568	336,169	96,921
当期純利益 (千円)	269,254	153,848	276,943	193,000	61,221
包括利益 (千円)	269,894	164,142	295,706	186,635	78,520
純資産額 (千円)	1,533,253	1,586,804	1,801,090	1,906,566	1,882,336
総資産額 (千円)	4,390,148	5,446,081	5,915,974	5,776,385	7,580,151
1株当たり純資産額 (円)	37,432.96	387.40	438.65	463.88	457.99
1株当たり当期純利益金額 (円)	6,573.60	37.56	67.59	46.97	14.90
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	6,556.78	37.46	67.43	46.96	-
自己資本比率 (%)	34.9	29.1	30.4	33.0	24.8
自己資本利益率 (%)	18.5	9.9	16.3	10.4	3.2
株価収益率 (倍)	6.6	10.9	6.5	9.4	27.5
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	664,256	414,063	335,797	1,603,061	221,818
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	22,805	531,343	527,055	688,461	649,679
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	631,670	864,956	81,580	283,131	601,066
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	1,709,080	1,628,630	1,518,952	2,150,420	1,879,989
従業員数 (人)	94	112	119	131	165
(外、平均臨時雇用者数)	(-)	(-)	(31)	(29)	(28)

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 第20期連結会計年度より不動産賃貸に関わる損益の表示方法の変更を行ったため、第19期連結会計年度については、当該表示方法の変更を反映した組替後の数値を記載しております。

3. 第19期連結会計年度において1株につき100株の株式分割を行いました。第18期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額、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を算定しております。

4. 第21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、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第17期	第18期	第19期	第20期	第21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)	5,744,242	5,306,884	5,579,605	6,657,210	5,319,983
経常利益 (千円)	406,369	357,501	311,537	357,997	99,332
当期純利益 (千円)	231,747	247,817	365,926	217,971	55,746
資本金 (千円)	328,112	328,112	328,362	328,842	328,842
発行済株式総数 (株)	40,960	40,960	4,106,000	4,110,000	4,110,000
純資産額 (千円)	1,350,400	1,497,920	1,801,189	1,931,635	1,901,930
総資産額 (千円)	4,102,021	4,862,638	5,901,642	5,773,739	6,590,022
1株当たり純資産額 (円)	32,968.77	365.70	438.67	469.98	462.76
1株当たり配当額 (円)	2,700.00	2,000.00	20.00	25.00	15.00
(うち1株当たり中間配当額)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
1株当たり当期純利益金額 (円)	5,657.89	60.50	89.31	53.04	13.56
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	5,643.42	60.34	89.10	53.04	-
自己資本比率 (%)	32.9	30.8	30.5	33.5	28.9
自己資本利益率 (%)	18.0	17.4	22.2	11.7	2.9
株価収益率 (倍)	7.7	6.8	4.9	8.3	30.2
配当性向 (%)	47.7	33.1	22.4	47.1	110.6
従業員数 (人)	88	103	110	114	130

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 第20期事業年度より不動産賃貸に関わる損益の表示方法の変更を行ったため、第19期事業年度については、当該表示方法の変更を反映した組替後の数値を記載しております。

3. 第20期の1株当たり配当額には、創立20周年記念配当5円を含んでおります。

4. 第19期事業年度において1株につき100株の株式分割を行いました。第18期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額、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を算定しております。

5. 第21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、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2【沿革】

年月	事項
平成7年3月	大阪府松原市阿保四丁目1番にて不動産の販売及び仲介業を目的とした株式会社ハウスフリーダムを設立
平成7年4月	建築工事業許可(大阪府知事(般-7)第98250号)取得
平成8年3月	宅地建物取引業免許(大阪府知事(1)第44352号)取得
平成9年5月	大阪府藤井寺市に「藤井寺店」を開設
平成12年3月	大阪府松原市阿保四丁目1番に本社ビルを竣工
平成13年11月	大阪府堺市に「堺店」を開設
平成14年5月	大阪府八尾市に「八尾店」を開設
平成14年8月	自社店舗を竣工し「藤井寺店」を移転
平成15年4月	大阪府藤井寺市春日丘一丁目1番にて建設請負事業を目的として子会社「株式会社アーキッシュギャラリー工房」を設立
平成16年11月	大阪府東大阪市に「東大阪店」を開設
平成16年12月	大阪市東淀川区に「東淀川店」を開設
平成17年2月	宅地建物取引業免許(国土交通大臣(1)第7017号)取得
平成17年3月	特定建設業許可(大阪府知事(特-16)第98250号)取得
平成17年3月	子会社「株式会社アーキッシュギャラリー工房」を合併
平成17年10月	福岡市中央区に「福岡店」を開設
平成17年12月	一級建築士事務所登録(大阪府知事(イ)第21477号)取得
平成18年2月	証券会員制法人福岡証券取引所Q-Board市場へ上場
平成18年3月	「福岡店」を福岡市早良区に移転し、名称を「早良店」と変更
平成18年12月	堺市中区に「深井店」を開設
平成19年7月	株式会社ホルツハウスの全株式取得
平成20年4月	自社店舗を竣工し「八尾店」を移転
平成23年1月	福岡市城南区に「城南店」を開設
平成24年7月	東淀川店を大阪府茨木市に移転し、名称を「茨木店」と変更
平成24年9月	大阪市淀川区に「大阪営業所」を開設
平成25年10月	子会社「株式会社ホルツハウス」を吸収合併
平成25年10月	福岡市中央区に「福岡支店」を開設
平成25年11月	建築工事業許可(国土交通大臣(般-25)第25215号)取得
平成25年12月	株式会社ケアサービス友愛(現・連結子会社)の全株式取得
平成26年5月	大阪府松原市阿保四丁目1番にてリフォームの請負事業を目的として子会社「株式会社リフォスタ」(現・連結子会社)を設立
平成26年6月	福岡市南区に「高宮店」を開設
平成27年1月	自社店舗を竣工し「東大阪店」を移転
平成27年3月	大阪府東大阪市に「東大阪営業所」を開設
平成27年4月	建築工事業許可(国土交通大臣(特-27)第25215号)取得
平成27年7月	「早良店」を福岡市早良区内に移転
平成27年8月	シティーホーム株式会社(現・連結子会社)の全株式取得

3【事業の内容】

当社グループ(当社及び当社の関係会社)は、当社(株式会社ハウスフリーダム)及び完全子会社である株式会社ケアサービス友愛、株式会社リフォスタ及びシティーホーム株式会社の4社で構成されております。

当社グループの事業内容及び事業系統図は以下のとおりであり、「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) 不動産仲介事業

当社は、会社設立当初から不動産売買の仲介事業を行っており、不動産仲介事業はグループの中核事業として位置付けております。現在は、当社において大阪府、福岡県を主たる営業エリアとして10店舗を展開し、シティーホーム株式会社を通じて愛知県エリアで、戸建住宅・マンション、新築・中古物件等、あらゆる不動産物件を取扱っております。当該事業の特色は、店舗商圏を店舗から半径約2.5kmと限定し、地域の不動産情報を収集・把握・蓄積する地域密着型営業であります。

(2) 新築戸建分譲事業

当社は、住宅購入者のメインターゲットを第一次取得層として、10～20戸程度の中小規模のプロジェクトを中心とした新築戸建分譲事業を行っております。この事業の特色は、地域密着型営業により収集された情報・顧客ニーズ等を分析・検討して良質な分譲用地を取得・開発し、外注業者への分離発注と当社現場監督者による施工管理の徹底による付加価値の高い新築分譲住宅を建築施工して販売するところにあります。また、株式会社リフォスタで中古物件の買取及び再販業務、シティーホーム株式会社で土地分譲業務をそれぞれ行っております。

(3) 建設請負事業

当社は、注文住宅・規格型住宅(ブランド名:ガレンカーサ)及びリフォームの請負業務を行っており、当社グループにおける不動産仲介事業と新築戸建分譲事業との連携・派生等による幅広い顧客ニーズに対応できる特徴をもちしております。また、株式会社リフォスタにおいて、リフォームの請負業務を行っております。

(4) 損害保険代理事業

当社及びシティーホーム株式会社は、グループの全ての不動産関連サービスから派生する火災保険及び地震保険等の代理店業務を展開しております。

(5) 不動産賃貸事業

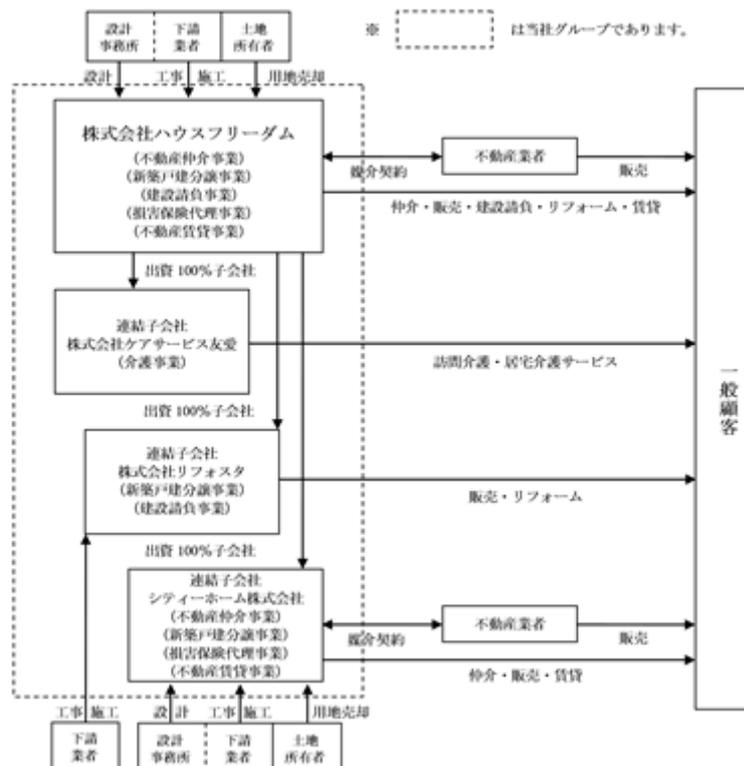
当社及びシティーホーム株式会社は、関西圏及び東海圏を中心として主に住居用マンションやオフィスビル等の不動産の仕入れ、賃貸及び販売を行っております。

(6) 介護事業

当社は、完全子会社である株式会社ケアサービス友愛を通して、訪問介護サービス及び居宅介護サービスを提供しております。

[事業系統図]

以上を事業系統図に示すと次のとおりであります。



4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業の内容	議決権の所有 割合(%)	関係内容
(連結子会社) 株式会社ケアサービス友愛	大阪市平野区	10	介護事業	100	役員の兼任
(連結子会社) 株式会社リフォスタ	大阪府柏原市	10	建設請負事業	100	役員の兼任 資金援助
(連結子会社) シティーホーム株式会社	愛知県岡崎市	24	不動産仲介事業	100	役員の兼任 債務保証

(注) 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。

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成27年12月31日現在

セグメントの名称	従業員数(人)	
不動産仲介事業	85	(-)
新築戸建分譲事業	15	(-)
建設請負事業	28	(-)
損害保険代理事業	-	(-)
不動産賃貸事業	-	(-)
介護事業	13	(28)
全社(共通)	24	(-)
合計	165	(28)

- (注) 1. 従業員数は就業人員数(嘱託社員5名を含む。)であり、臨時雇用者数(パートタイマー)は、()外数で記載しております。
 2. 全社(共通)として記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。
 3. 損害保険代理事業は、主たる業務である不動産仲介事業に従事する従業員がその業務を行っております。
 4. 不動産賃貸事業は、全社(共通)に属している従業員がその業務を行っております。
 5. 従業員数が前連結会計年度末と比べて34名増加したのは、シティーホーム株式会社を完全子会社化したこと及び採用計画に基づいて即戦力となる中途採用と新卒採用を行ったためであります。

(2) 提出会社の状況

平成27年12月31日現在

従業員数(人)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
130	38.5	4.8	5,238

平成27年12月31日現在

セグメントの名称	従業員数(人)
不動産仲介事業	70
新築戸建分譲事業	14
建設請負事業	24
損害保険代理事業	-
不動産賃貸事業	-
全社(共通)	22
合計	130

- (注) 1. 従業員数は就業人員数(嘱託社員5名を含む。)であります。
 2. 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. 全社(共通)として記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。
 4. 従業員数が前事業年度末と比べて16名増加したのは、採用計画に基づいて即戦力となる中途採用と新卒採用を行ったためであります。

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。

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わが国経済は、政府による積極的な経済政策や日銀による金融緩和政策を背景として、企業収益は改善しており、雇用、所得環境も改善傾向が続いております。しかしながら、アメリカの金融政策の正常化が進むなか、中国を始めとするアジア新興国等の経済の下振れ懸念が内在する等、景気は先行き不透明な状況で推移いたしました。

当社グループの属する不動産業界におきましては、低金利で良好な資金調達環境を背景に、不動産取引が拡大すると共に、私募ファンドやJ-REIT等による物件取得は依然として活発に行われる等、不動産市況は概ね順調に推移しております。住宅需要につきましても、首都圏を中心としたマンション販売は堅調に推移し、新設住宅着工戸数につきましても持ち直しが見られるものの、消費マインドが依然として低位安定する中で、競合他社との販売競争は厳しく、今後の状況につきましても不透明な状況となっております。

このような事業環境の下、当社グループは、中長期的な成長に向けた事業展開を推進いたしました。新築戸建分譲事業における物件の供給が、昨年比で減少したことで、売上高につきましては減収となりましたが、不動産仲介事業において、新築住宅、中古住宅共に仲介件数が増加し、継続して取り組んでおります中古住宅の仲介に伴ったリフォームの獲得が着実に拡大したことで、売上総利益率が改善いたしました。

しかしながら、不動産賃貸事業における、物件の売却に伴った収益が減少したことを要因として、売上高、利益面ともに前連結会計年度に比して減少いたしました。

以上の結果、当社グループの当連結会計年度の業績は、売上高6,061百万円（前期比11.2%減）、営業利益124百万円（同67.1%減）、経常利益96百万円（同71.2%減）、当期純利益61百万円（同68.3%減）となりました。

〔セグメントの業績の概況〕

不動産仲介事業

当社グループの中核事業と位置付けております不動産仲介事業におきましては、当社の地域密着戦略における要として、地域内情報の取得等他事業とのシナジー効果の最大化を目的として事業を展開いたしました。

この結果、当事業の売上高は526百万円（前期比47.5%増）、セグメント利益47百万円（前年同期はセグメント利益2百万円）となりました。

新築戸建分譲事業

新築戸建分譲事業におきましては、お客様ニーズにマッチした分譲住宅の供給を目標に事業を推進しております。当連結会計年度におきましては、物件の供給が昨年比で減少したことで、売上高は減少となりましたが、利益面につきましては、前連結会計年度の消費税増税後の値引き等による利益率悪化が改善し、増益となりました。

この結果、当事業の売上高は4,207百万円（前期比7.3%減）、セグメント利益182百万円（同15.9%増）となりました。

建設請負事業

建設請負事業におきましては、注文住宅及びリフォームの請負事業を展開しております。当連結会計年度におきましては、継続して取り組んでおります中古住宅の仲介に伴ったリフォームの獲得が着実に拡大したことで、売上高、利益面ともに増収増益となりました。

この結果、当事業の売上高は556百万円（前期比56.6%増）、セグメント利益31百万円（同92.8%増）となりました。

損害保険代理事業

損害保険代理事業におきましては、不動産関連サービスから派生する火災保険及び地震保険等の代理店業務を行っております。

この結果、当事業の売上高は54百万円（前期比20.1%増）、セグメント利益11百万円（同113.7%増）となりました。

不動産賃貸事業

不動産賃貸事業におきましては、関西圏を中心として主に住居用マンションやオフィスビルなどの賃貸不動産の仕入れ、賃貸及び販売を行っております。当連結会計年度につきましても、保有する物件のポートフォリオ組み替えを行いました。物件の売却に伴った収益が減少したことを要因として、売上高、利益面ともに前期に比して減少となりました。

この結果、当事業の売上高は576百万円（前期比58.3%減）、セグメント利益161百万円（同66.2%減）となりました。

介護事業

介護事業におきましては、当社完全子会社である株式会社ケアサービス友愛を通して、訪問介護サービス及び居宅介護サービスを提供しております。

この結果、当事業の売上高は138百万円（前期比2.9%減）、セグメント損失は11百万円（前年同期はセグメント利益0百万円）となりました。

(2) キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度の現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、営業活動による資金の減少221百万円、投資活動による資金の減少649百万円、財務活動による資金の増加601百万円となり、資金は前連結会計年度末と比較して270百万円減少しました。この結果、当連結会計年度末の資金残高は1,879百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの増減要因は、以下のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動の結果減少した資金は、221百万円（前期は1,603百万円の資金流入）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益98百万円、たな卸資産の増加350百万円、仕入債務の増加144百万円、及び法人税等の支払額122百万円等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)

投資活動の結果減少した資金は、649百万円（前期は688百万円の資金流出）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616百万円等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)

財務活動の結果増加した資金は、601百万円（前期は283百万円の資金流出）となりました。これは主に、短期借入金の純増額104百万円、長期借入金の返済による支出970百万円、同借入による収入1,637百万円、社債の発行による収入176百万円、社債の償還による支出221百万円、及び配当金の支払額102百万円等によるものであります。

2【受注及び販売の状況】

(1) 受注状況

当連結会計年度の受注状況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	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)			
	受注高(千円)	前期比(%)	受注残高(千円)	前期比(%)
不動産仲介事業	-	-	-	-
新築戸建分譲事業	-	-	-	-
建設請負事業	556,981	145.0	73,665	100.2
損害保険代理事業	-	-	-	-
合計	556,981	145.0	73,665	100.2

- (注) 1. 金額は販売価格によっております。
2. 上記の金額には消費税等は含まれておりません。
3. 上記のセグメントの建設請負事業以外につきましては、受注実績はありません。

(2) 販売実績

当連結会計年度の販売実績をセグメント別・地域別に示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称		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)			
		件数	前期比(件数)	金額(千円)	前期比(%)
不動産仲介事業	大阪府	414	142	326,077	132.1
	奈良県	-	1	-	-
	愛知県	27	27	27,112	-
	福岡県	150	54	173,689	158.4
	合計	591	222	526,878	147.5
新築戸建分譲事業	大阪府	114	14	2,843,737	87.3
	兵庫県	2	-	23,766	50.8
	京都府	2	2	51,834	-
	奈良県	-	1	-	-
	愛知県	17	17	374,357	-
	福岡県	27	18	844,457	68.4
	佐賀県	3	3	69,683	-
	合計	165	11	4,207,834	92.7
建設請負事業	大阪府	243	116	449,112	200.6
	福岡県	58	19	107,709	81.8
	合計	301	135	556,821	156.6
損害保険代理事業	大阪府	-	-	54,048	118.2
	愛知県	-	-	856	-
	合計	-	-	54,904	120.1
不動産賃貸事業	大阪府	-	-	568,098	41.1
	愛知県	-	-	8,179	-
	合計	-	-	576,276	41.7
介護事業		-	-	138,740	97.1
	合計	1,057	346	6,061,454	88.8

- (注) 1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。
2. 件数欄については契約件数を表示し、土地のみの販売も1件として記載しております。
3. 地域別の分類は、物件の属する地域によって分類しております。
4. 中古物件及び土地のみの販売は、新築戸建分譲事業に分類しております。

3【対処すべき課題】

日本の住宅・不動産業界におきましては、政府の経済対策や日本銀行の金融政策等、各種政策の効果により、住宅需要は底堅く推移しておりますが、住宅一次取得者層の所得水準が低位で推移している事に加え、少子高齢化の進行に伴ったライフスタイルの変化など、住宅需要は多様化しております。また、消費税増税等の影響もあって、住宅需要の中心価格帯も低価格帯へとシフトしており、今後もこの流れは継続するものと予想されます。

このような状況の下、当社グループといたしましては、『お客様に選ばれる満足度No.1の住宅会社』を目指し、低価格・高品質の住宅を、お客様の求める地域で提供できるよう、事業分野毎の収益力向上を最優先課題として、更なる品質の向上、資材購買の改善等、生産管理体制を継続して強化するとともに、販売用不動産の仕入れ強化、販売エリアの拡大を推進してまいります。

これらの実現にあたり、最も重要な人材の育成に努め、優秀な人材の採用を継続して行っております。

当社の強みである地域密着した情報収集力を活かして、上記施策を確実に実行することで、お客様満足向上と収益力強化の両面を達成し、長期的な企業価値の向上に繋げてまいります。

4【事業等のリスク】

有価証券報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項には、以下のようなものがあります。

なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

事業環境について

住宅・不動産関連事業は、顧客需要の動向に影響を受けやすい傾向にあります。顧客の需要は、景気、雇用、金利、地価、税制等の動向に左右されやすく、雇用不安、金利の上昇、住宅減税措置の縮小又は廃止、公的規制の強化等が発生した場合には、顧客の住宅購入意欲が衰え、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

法的規制等について

当社グループの属する住宅・不動産業界は、宅地建物取引業法、建築基準法、建設業法、都市計画法、土地区画整理法等の多くの法的規制を受けております。今後、これらの公的規制の改訂、新設、強化等がなされた場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

分譲用地の取得について

当社グループの新築戸建分譲事業は、分譲用地の取得の成否が業績に影響を及ぼします。当業界においては同業者も多く、販売活動及び分譲用地仕入活動においても競争が発生いたします。現在のような厳しい販売環境の中、適正な利益と事業性を確保できる分譲用地の仕入れが想定どおりにできない事態が発生する場合には、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

有利子負債への依存について

当社グループにおきましては、分譲用地取得資金等の運転資金を金融機関からの借入金に依存しております。このため、金融政策の動向・経済情勢等による市場金利の動向や資金調達環境等によっては、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

5【経営上の重要な契約等】

記載すべき事項はありません。

6【研究開発活動】

記載すべき事項はありません。

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】

当連結会計年度における財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析は、以下のとおりであります。

文中における将来に関する事項は、当連結会計年度末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、わ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き作成されております。この連結財務諸表を作成するにあたり重要となる会計方針につきましては、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」に記載しているとおりであります。

当社グループは、貸倒引当金、賞与引当金、製品保証引当金、たな卸資産の評価、税効果会計等について、過去の実績や現在の状況等から会計上の見積りを連結財務諸表に反映しておりますが、見積り特有の不確実性があるためこれらの見積りと実際の結果は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

当連結会計年度の経営成績の分析については、「第2 事業の状況 1 業績等の概要 (1)業績」をご参照ください。

(3)経営成績に重要な影響を与える要因について

経営成績に重要な影響を与える要因については、「第2 事業の状況 4 事業等のリスク」をご参照ください。

(4)経営戦略の現状と見通し

当社グループにおきましては、基本戦略として、不動産仲介、新築戸建分譲、建設請負、損害保険代理、不動産賃貸、介護の6つの事業分野の連携強化によるシナジー効果の最大化と、エリアを絞った地域密着の営業戦略のもと、各商圏でのマーケットシェアを高め、地域顧客の生涯顧客化による、長期的な収益モデルの構築を目指しております。

このような戦略のもと、当社グループといたしましては中長期的な事業規模、事業領域の拡大を目標に、各事業の収益力向上に向けた施策を推進してまいります。

当社の中核事業である不動産仲介事業におきましては、時代のニーズにあった「低価格の新築住宅」及び「優良な中古住宅」の流通を拡大するとともに、今後増加が見込まれるリフォーム需要の獲得を継続して強化し、新たなエリアへの進出も含め新規出店等を推進してまいります。

新築戸建分譲事業におきましても、より安価でありながら高品質な住宅の提供が求められること、また多様化する住宅ニーズに対応した、自由設計を中心とした分譲住宅の提供を進めてまいります。

展開する6事業分野の連携強化により、シナジー効果を最大限発揮して、住まいに関する総合的なサービスを提供し、持続的な事業成長や企業価値の向上に努めたいと考えております。

(5)当連結会計年度の財政状態の分析

財政状態の分析

(資産)

当連結会計年度末における資産総額は7,580百万円となり、前連結会計年度末と比較して1,803百万円増加しました。主な内容は、現金及び預金265百万円の減少、販売用不動産623百万円の増加、仕掛販売用不動産907百万円の増加、建物及び構築物(純額)149百万円の増加、及び土地29百万円の増加によるものであります。

(負債)

当連結会計年度末における負債総額は5,697百万円となり、前連結会計年度末と比較して1,827百万円増加しました。主な内容は、短期借入金640百万円の増加、及び長期借入金1,094百万円の増加によるものであります。

(純資産)

当連結会計年度末における純資産は1,882百万円となり、前連結会計年度末と比較して24百万円減少しました。主な内容は、当期純利益61百万円の計上による増加、及び剰余金の配当102百万円による減少であります。

キャッシュ・フローの分析

キャッシュ・フローの分析については、「第2 事業の状況 1 業績等の概要 (2)キャッシュ・フローの状況」をご参照ください。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当社グループ（当社及び連結子会社）の当連結会計年度における設備投資は569,455千円となりました。これは、不動産賃貸事業における賃貸不動産の取得551,071千円、不動産仲介事業・新築戸建分譲事業・建設請負事業・損害保険代理事業における営業店舗設備の取得17,659千円、及び報告セグメントに帰属しない全社資産の取得724千円であります。

また、当連結会計年度において、重要な設備の除却、売却はありません。

2【主要な設備の状況】

(1) 提出会社

当社における主要な設備は、以下のとおりであります。

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	帳簿価額(千円)				従業員数 (人)
			建物及び 構築物	土地 (面積㎡)	その他	合計	
本社・松原店 (大阪府松原市)	全社 不動産仲介事業 新築戸建分譲事業 建設請負事業 損害保険代理事業	統括事務施設 販売設備	48,921	62,029 (133.70)	6,124	117,075	40
藤井寺店 (大阪府藤井寺市)	不動産仲介事業 新築戸建分譲事業	販売設備	12,056	30,845 (161.27)	666	43,569	7
八尾店 (大阪府八尾市)	不動産仲介事業 新築戸建分譲事業	販売設備	9,489	34,428 (125.44)	529	44,446	8
東大阪店 (大阪府東大阪市)	不動産仲介事業 新築戸建分譲事業	販売設備	43,920	56,482 (370.42)	8,318	108,721	15
賃貸不動産 (大阪市浪速区)	不動産賃貸事業	賃貸不動産	154,569	88,795 (268.54)	-	243,365	-
賃貸不動産 (大阪府大東市)	不動産賃貸事業	賃貸不動産	55,048	100,258 (1,347.99)	-	155,306	-
賃貸不動産 (大阪市東住吉区)	不動産賃貸事業	賃貸不動産	328,438	129,134 (497.21)	-	457,573	-
賃貸不動産 (兵庫県尼崎市)	不動産賃貸事業	賃貸不動産	167,798	79,878 (255.33)	-	247,676	-

(注) 1. 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「機械装置及び運搬具」、「工具、器具及び備品」及び「リース資産」の合計であります。

3. 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	従業員数 (人)	当連結会計年度における 賃借料(千円)
堺店 (堺市北区)	不動産仲介事業 新築戸建分譲事業	事務所	7	3,996
早良店 (福岡市早良区)	不動産仲介事業 新築戸建分譲事業	事務所	6	3,924
深井店 (堺市中区)	不動産仲介事業 新築戸建分譲事業	事務所	6	2,857
城南店 (福岡市城南区)	不動産仲介事業 新築戸建分譲事業	事務所	6	3,600
茨木店 (大阪府茨木市)	不動産仲介事業 新築戸建分譲事業	事務所	7	4,444
福岡支店 (福岡市中央区)	新築戸建分譲事業 建設請負事業	事務所	16	4,800
高宮店 (福岡市南区)	不動産仲介事業 新築戸建分譲事業	事務所	6	5,160
大阪営業所 (大阪市淀川区)	新築戸建分譲事業	事務所	3	58

(注) 金額には消費税等は含まれておりません。

(2) 国内子会社

平成27年12月31日現在

会社名	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 (人)
				建物及び 構築物	土地 (面積㎡)	その他	合計	
シティーホーム㈱	賃貸不動産 (愛知県名古屋市中)	不動産賃貸事業	賃貸不動産	176,556	67,125 (277.68)	695	244,376	1

- (注) 1. 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「機械装置及び運搬具」及び「工具、器具及び備品」の合計であります。
3. 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	従業員数 (人)	当連結会計年度における 賃借料(千円)
シティーホーム㈱ (愛知県岡崎市)	全社 不動産仲介事業 新築戸建分譲事業 損害保険代理事業	事務所	17	2,455

- (注) 金額には消費税等は含まれておりません。

(3) 在外子会社

該当事項はありません。

3 【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

当事業年度末における重要な設備の新設の計画は、以下のとおりであります。

セグメントの名称	設備の内容	所在地	投資予定金額(千円)		資金調達方法	着手及び完了予定年月	
			総工費	既支払額		着手	完了
不動産賃貸事業	有料老人ホーム	堺市南区	281,907	99,422	借入金	平成27年6月	平成28年8月

- (注) 1. 金額には消費税等は含まれておりません。
2. 計画の見直し等により、完了予定月が変更になっております。

(2) 重要な設備の除却等

該当事項はありません。

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	13,000,000
計	13,000,000

【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25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	4,110,000	4,110,000	福岡証券取引所 (Q-Board市場)	(注)
計	4,110,000	4,110,000	-	-

(注) 完全議決権株式であり、権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であります。また、当社は単元株制度を採用しており、1単元株式数は100株であります。

(2)【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(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25年7月1日 (注)1	4,055,040	4,096,000	-	328,112	-	173,210
平成25年1月1日～ 平成25年12月31日 (注)2	10,000	4,106,000	250	328,362	250	173,460
平成26年1月1日～ 平成26年12月31日 (注)2	4,000	4,110,000	480	328,842	480	173,940

(注)1. 平成25年7月1日付で、普通株式を1株につき100株の割合で株式分割し、発行済株式総数が4,055,040株増加しております。

2. 新株予約権の行使による増加であります。

(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)	-	3	4	7	2	1	968	985	-
所有株式数 (単元)	-	1,017	281	13,545	13	3	26,241	41,100	-
所有株式数の 割合(%)	-	2.47	0.68	32.96	0.03	0.01	63.85	100	-

(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(%)
山西 みき子	大阪府富田林市	965,000	23.48
株式会社オーエフコーポレーション	大阪府松原市天美我堂2丁目275	781,000	19.00
V Tホールディングス株式会社	愛知県東海市加木屋町陀々法師14-40	556,300	13.54
小島 賢二	大阪府松原市	204,000	4.96
森光 哲也	福岡県福岡市東区	200,000	4.87
ハウスフリーダム従業員持株会	大阪府松原市阿保4-1-34	160,900	3.91
増田 直樹	大阪府羽曳野市	120,000	2.92
日新火災海上保険株式会社	東京都千代田区神田駿河台2-3	100,000	2.43
若杉 精三郎	大分県別府市	60,000	1.46
軽本 勝	大阪府松原市	43,000	1.05
計	-	3,190,200	77.62

(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)	-	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 4,110,000	41,100	権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式
単元未満株式	-	-	-
発行済株式総数	4,110,000	-	-
総株主の議決権	-	41,100	-

【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(%)
-	-	-	-	-	-
計	-	-	-	-	-

(9) 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

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】
該当事項はありません。

3【配当政策】

当社は、株主の皆様への利益還元を経営上の重要課題と位置づけております。今後も、事業収益をベースに、将来の事業展開・経営環境の変化に対応するための内部留保金の確保と株主還元等とのバランスを考慮した配当政策を継続する方針であります。

剰余金の配当の回数については、定時株主総会にて1回もしくは中間配当を含めた2回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、期末配当金については株主総会、中間配当金につい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。

当事業年度の配当につきましては、上記方針に基づき1株当たり15円の配当を実施することを決定しました。この結果、当事業年度の連結配当性向は100.7%となりました。

当事業年度に係る剰余金の配当は、以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額 (千円)	1株当たりの配当額 (円)
平成28年3月25日 定時株主総会決議	61,650	15

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17期	第18期	第19期	第20期	第21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)	50,000	49,400	55,000 491	474	470
最低(円)	31,000	38,150	40,000 423	413	386

(注)1. 最高・最低株価は、証券会員制法人福岡証券取引所Q - B o a r d市場におけるものであります。

2. 印は、株式分割(平成25年7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)	459	458	454	462	466	465
最低(円)	439	401	414	449	450	386

(注) 最高・最低株価は、証券会員制法人福岡証券取引所Q - B o a r d市場におけるものであります。

5【役員状況】

男性 6名 女性 0名 (役員のうち女性の比率0%)

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有 株式数(株)
代表取締役 社長	-	小島 賢二	昭和44年10月30日生	昭和63年4月 松山商会 入社 平成2年2月 丸三住宅(株) 入社 平成4年10月 (有)燕京ハウジング 入社 平成7年3月 当社 設立 代表取締役社長(現任) 平成26年5月 (株)リフォスタ 代表取締役社長就任 平成27年1月 同社 取締役(現任)	(注)1	204,000
取締役	-	森光 哲也	昭和47年7月27日生	平成8年5月 インターナショナルSOSジャパン(株) 入社 平成11年12月 (株)ホンダベルノ東海 入社 (現:VTホールディングス(株)) 平成12年10月 当社 取締役経営企画室長 平成19年4月 当社 取締役副社長 管理部門統括担当 平成22年3月 当社 取締役 管理本部長 平成23年1月 当社 取締役 管理担当 人事総務部長 平成24年1月 当社 取締役 平成28年1月 当社 取締役 人事総務部兼経理部管掌 (現任)	同上	200,000
取締役	福岡 支店長・ 売買取 介部長	永田 雅美	昭和41年12月25日生	平成5年1月 富国ハウジング(株) 入社 平成7年3月 当社 設立 取締役 平成19年10月 (株)ホルツハウス 代表取締役就任 (平成25年10月1日当社に吸収合併) 平成25年10月 当社 福岡支店長 平成27年1月 当社 売買取介部長 平成27年3月 当社 取締役 福岡支店長兼売買取介部長 (現任)	同上	5,500
取締役	経営 企画 室長	河辺 豊	昭和54年11月27日生	平成14年4月 個人事業飲食店 開業 平成16年4月 桂経営ソリューションズ株式会社 入社 平成16年10月 株式会社ベッツホールディングス 入社 平成19年8月 株式会社セイクレスト 入社 平成20年9月 株式会社表の穂 入社 平成22年1月 当社 入社 平成24年1月 当社 人事総務部長 平成26年1月 当社 経営推進グループ長 平成27年1月 当社 経営企画室長(現任) 平成28年3月 当社 取締役(現任)	同上	-
監査役	-	櫻根 達也	昭和34年1月1日生	昭和57年3月 (株)堀内カラー現像所 入社 (現:(株)堀内カラー) 平成20年9月 当社 入社 総務部長 平成24年1月 当社 監査室長 平成27年3月 当社 監査役(現任)	(注)2	1,100
監査役 (注)5	-	伊藤 誠英	昭和35年9月27日生	平成8年10月 (株)ホンダベルノ東海 入社 (現:VTホールディングス(株)) 平成10年6月 同社 取締役 平成11年6月 同社 常務取締役 平成13年11月 当社 社外監査役(現任) 平成15年4月 (株)ホンダベルノ東海 (現:(株)ホンダカーズ東海)(注)4 取締役(現任) 平成20年6月 VTホールディングス(株)専務取締役 (現任) 平成23年6月 (株)アーキッシュギャラリー代表取締役社長 (現任)	(注)3	-
計						410,600

- (注)1.平成28年3月25日選任後、2年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時まで
2.平成27年3月20日選任後、4年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時まで
3.平成25年3月22日選任後、4年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時まで
4.(株)ホンダカーズ東海は、VTホールディングス(株)の子会社であります。
5.監査役伊藤誠英は、社外監査役であります。

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・ガバナンスに関する基本的な考え方は、社会・経済環境の変化に即応した的確な意思決定やリスクマネジメントのできる組織・機能を確認するとともに経営の公正性・効率性・透明性を高め、コンプライアンス体制の充実、アカウンタビリティ（説明責任）を強化してコーポレート・ガバナンスを一層強化することであります。

b 企業統治の体制を採用する理由

当社では、コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方に基づき、迅速な意思決定及び経営の公正性・効率性・透明性を高めながら、着実に業績を向上させ、企業価値を最大化する事が経営上重要であると考えており、当社の企業規模、事業計画等を勘案して機動的な意思決定を行える現在の体制を採用しております。

c 会社の機関の内容及び内部統制システムの整備の状況

会社の機関の基本説明

(1)取締役会

取締役4名と監査役2名の全役員が出席して毎月開催し、緊急を要する案件があれば機動的に臨時取締役会を開催しております。主に、法令・定款及び当社の規程に定める重要事項を審議決定し、各取締役の職務執行が公正妥当に行われているかを監督しております。

(2)経営会議

経営環境の変化に対応した競争優位の戦略を策定し、スピーディーな意思決定を行うため、取締役会の他に経営会議を月2回開催しております。経営会議には取締役4名と常勤監査役1名が出席して、経営に関する重要事項を審議決定しております。主に、経営方針・経営計画及び業績の進捗状況について活発な議論が交わされ、迅速な意思決定がなされております。

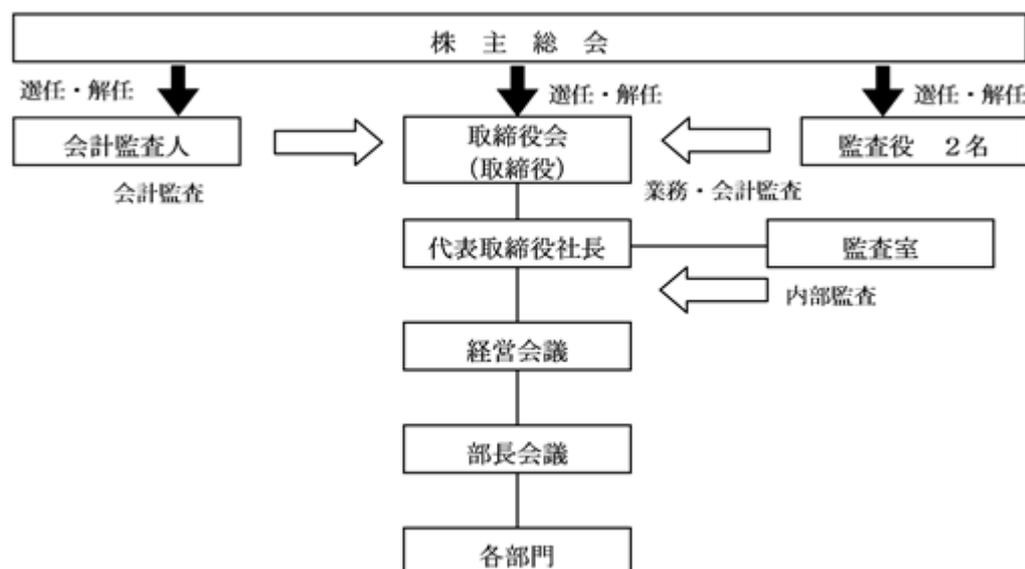
(3)部長会議

取締役4名と常勤監査役1名及び部門長等が出席して、取締役会・経営会議での決定事項の指示・伝達その他、全社的な諸問題の審議・討議を行う機関としております。また、各部門・各店舗の予算実績対比及び進捗状況の報告・対策等の討議も行っております。

(4)監査役

監査役は2名（内、常勤監査役1名）であります。監査役は、取締役会に出席して取締役の職務執行状況の妥当性・効率性等の検証と法令遵守状況等を常に確認しております。常勤監査役は、経営会議その他会議等にも出席し公正な立場をもって積極的・客観的な意見を述べ、業務監査を通じて業務執行の適法性・妥当性・健全性・効率性をチェックしております。

当社の機関及び内部統制の関係を図示しますと、次のとおりであります。



(5)内部統制システムの整備状況

内部統制につきましては、「業務の有効性・効率性」、「財務報告の信頼性」、「法令等の遵守」、「資産の保全」を目的とする内部統制システムを整備しております。

(6)会計監査の状況

会計監査につきましては、三優監査法人と監査契約を締結しております。当社の会計監査を担当した公認会計士は次のとおりであります。

業務を執行した公認会計士の氏名等

業務執行社員： 鳥居 陽、坂下 藤男
会計監査業務に係る補助者の構成： 公認会計士3名、その他2名

(7)取締役の定数

当社の取締役は、7名以内とする旨を定款に定めております。

(8)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を定款に定めております。また、選任決議は累積投票によらない旨を定款に定めております。

(9)自己株式の取得の決定機関

当社は、会社法第165条第2項の規定により、株主総会の決議によらず取締役会の決議をもって、自己株式の取得をすることができる旨を定款に定めております。これは、自己株式の取得を取締役会の権限とすることにより、経済情勢等の変化に対して機動的に自己株式の取得を行うことを目的とするものであります。

(10)剰余金の配当等の決定機関

当社は、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中間配当をすることができる旨を定款に定めております。これは、剰余金の中間配当等を取締役会の権限とすることにより、株主への機動的な利益還元を行うことを目的としております。

(11)取締役及び監査役の責任免除

当社は、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。）及び監査役（監査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を定款に定めております。これは、取締役及び監査役が職務を遂行するにあたり、その能力を十分に発揮して、期待される役割を果たしうる環境を整備することを目的とするものであります。

(12)責任限定契約の内容の概要

当社と取締役（業務執行取締役等であるものを除く。）及び監査役は、会社法第427条第1項の規定により、会社法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結することができる旨を定款に定めております。これは、取締役及び監査役が職務を遂行するにあたり、その期待される役割を十分に発揮しうる環境を整備することを目的とするものであります。

(13)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以上とする旨を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。

d リスク管理体制の整備の状況

当社のリスク管理体制は、事業上のリスクを未然に防止するため「危機管理規程」を制定して運用するとともに、各部署は、リスクに備え常にリスク情報を収集・共有し、担当取締役はその事象により危機管理委員会又は対策本部を設置するものであります。

その他、必要なリスク事象(個人情報・インサイダー情報等)については、研修会の実施及び関係書籍の備置等により全社員に周知徹底を図っております。また、顧客クレーム等につきましては、経営者に情報がタイムリーに伝達し迅速な対応を可能にする体制を整備しております。

内部監査及び監査役監査の状況

内部監査部門として監査室（人員1名）が定期又は臨時の内部監査を実施しております。内部監査は、期初に内部監査計画を策定し、定期的に各部門・各店舗の業務プロセスの妥当性及び効率性等の監査を行っております。

監査役監査につきましては、取締役会及び経営会議等の重要な会議に出席して取締役の職務執行状況及び法令遵守の状況等の監査、業務監査を通じて業務執行の適法性・妥当性等を監査しております。

また、内部監査部門は「内部監査計画書」の作成時及び内部監査実施後のその結果報告等により、監査役との定期的な情報交換を実施しております。

社外取締役及び社外監査役

当社は、社外取締役は選任しておりません。

当社の社外監査役は伊藤誠英氏1名であり、当社との間に、人的関係、資本関係又は取引関係その他の利害関係はありません。

当社は、社外取締役又は社外監査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を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。

当社の社外監査役は証券取引所の定めに基づく独立役員として取締役会等重要な会議に出席し、独立性の高い立場から、また企業経営者としての豊富な経験、見識を活かして必要に応じて適宜意見を述べ、監査を実施しており、取締役の職務遂行の監視機能が十分に機能していると認識しております。

また、社外監査役は定期的に代表取締役社長、常勤監査役、内部監査部門等と情報交換を行っており、取締役会等重要な会議においては、必要に応じて適宜意見を述べ、監査を実施していることから、外部からの経営の監視機能は十分に機能していると考えておりますので、現在のところ社外取締役の選任は予定しておりません。

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

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額(千円)				対象となる 役員の員数 (人)
		基本報酬	ストック オプション	賞与	退職慰労金	
取締役	87,195	87,195	-	-	-	5
監査役 (社外監査役を除く。)	9,000	9,000	-	-	-	2
社外役員	3,000	3,000	-	-	-	1

(注) 取締役の支給額には、使用人兼務取締役の使用人分給与は含まれておりません。

b 役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針の内容及び決定方法

当社は役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針を定めておりません。

c 使用人兼務役員の使用人分給与のうち重要なもの

使用人兼務役員の使用人分給与のうち重要なものはないため記載しておりません。

株式の保有状況

a 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

銘柄数 1 銘柄

貸借対照表計上額の合計額 69,408千円

b 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式の銘柄、株式数、貸借対照表計上額及び保有目的

前事業年度

特定投資株式

銘柄	株式数(数)	貸借対照表計上額(千円)	保有目的
VTホールディングス(株)	96,000	45,600	安定株主の確保

当事業年度

特定投資株式

銘柄	株式数(数)	貸借対照表計上額(千円)	保有目的
VTホールディングス(株)	96,000	69,408	安定株主の確保

c 保有目的が純投資目的である投資株式

該当事項はありません。

(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	13,980	-	16,000	-
連結子会社	-	-	-	-
計	13,980	-	16,000	-

【その他重要な報酬の内容】

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】

該当事項はありません。

【監査報酬の決定方針】

当社の監査公認会計士等に対する監査報酬は、会社の規模、業務の特性等の要素を勘案して見積もられた監査予定日数から算出された金額について、双方協議の上で決定しております。

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。

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、三優監査法人により監査を受けております。

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できる体制を整備するため、監査法人等が主催するセミナーへの参加や会計専門誌の定期購読を行っております。

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	2,178,892	1,913,463
受取手形及び売掛金	30,239	29,825
販売用不動産	501,510	1,124,985
仕掛販売用不動産	735,272	1,643,210
未成工事支出金	3,959	13,750
繰延税金資産	41,213	40,864
その他	52,544	88,755
貸倒引当金	4	2
流動資産合計	3,543,627	4,854,853
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,076,387	1,253,924
減価償却累計額	118,058	146,338
建物及び構築物(純額)	958,329	1,107,585
機械装置及び運搬具	41,969	39,034
減価償却累計額	22,379	23,735
機械装置及び運搬具(純額)	19,589	15,299
工具、器具及び備品	35,873	44,449
減価償却累計額	19,322	25,188
工具、器具及び備品(純額)	16,550	19,260
土地	972,347	1,001,720
リース資産	3,450	36,229
減価償却累計額	1,006	14,105
リース資産(純額)	2,443	22,123
建設仮勘定	9,100	6,396
有形固定資産合計	1,978,361	2,172,386
無形固定資産		
のれん	125,871	365,490
ソフトウェア	6,255	5,175
商標権	1,192	1,016
その他	179	559
無形固定資産合計	133,499	372,241
投資その他の資産		
投資有価証券	45,600	69,408
その他	61,109	101,385
貸倒引当金	1,005	2,883
投資その他の資産合計	105,703	167,910
固定資産合計	2,217,563	2,712,538
繰延資産		
社債発行費	14,943	12,566
その他	250	192
繰延資産合計	15,193	12,758
資産合計	5,776,385	7,580,151

(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		
営業未払金	284,853	443,668
短期借入金	694,805	1,335,500
1年内償還予定の社債	71,200	31,200
1年内返済予定の長期借入金	498,299	601,907
リース債務	568	7,021
未払法人税等	121,745	46,981
賞与引当金	51,327	72,907
製品保証引当金	17,157	17,915
資産除去債務	770	-
その他	326,961	228,227
流動負債合計	2,067,688	2,785,330
固定負債		
社債	699,800	698,600
長期借入金	1,069,819	2,164,520
リース債務	1,952	15,406
繰延税金負債	15,702	23,779
資産除去債務	2,560	5,633
その他	12,296	4,544
固定負債合計	1,802,131	2,912,484
負債合計	3,869,819	5,697,814
純資産の部		
株主資本		
資本金	328,842	328,842
資本剰余金	173,940	173,940
利益剰余金	1,374,724	1,333,196
株主資本合計	1,877,506	1,835,978
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	29,059	46,358
その他の包括利益累計額合計	29,059	46,358
純資産合計	1,906,566	1,882,336
負債純資産合計	5,776,385	7,580,151

【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	6,822,707	6,061,454
売上原価	5,071,614	4,436,684
売上総利益	1,751,092	1,694,770
販売費及び一般管理費	1,371,885	1,570,136
営業利益	379,207	124,634
営業外収益		
受取利息	600	628
受取手数料	20,827	18,092
保険解約返戻金	-	12,364
その他	6,606	8,559
営業外収益合計	28,034	39,645
営業外費用		
支払利息	41,296	43,198
支払保証料	13,541	8,844
社債発行費償却	14,391	5,452
その他	1,843	9,861
営業外費用合計	71,072	67,358
経常利益	336,169	96,921
特別利益		
固定資産売却益	29	2,514
特別利益合計	9	2,514
特別損失		
固定資産除却損	3,160	3,092
減損損失	1,599	-
特別損失合計	2,759	1,092
税金等調整前当期純利益	333,418	98,343
法人税、住民税及び事業税	125,936	48,558
法人税等還付税額	-	4,214
法人税等調整額	14,481	7,221
法人税等合計	140,418	37,122
少数株主損益調整前当期純利益	193,000	61,221
当期純利益	193,000	61,221

【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	193,000	61,221
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	6,365	17,298
その他の包括利益合計	6,365	17,298
包括利益	186,635	78,520
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	186,635	78,520
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	株主資本合計
当期首残高	328,362	173,460	1,263,844	1,765,666
当期変動額				
新株の発行（新株予約権の行使）	480	480		960
剰余金の配当			82,120	82,120
当期純利益			193,000	193,000
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）				
当期変動額合計	480	480	110,880	111,840
当期末残高	328,842	173,940	1,374,724	1,877,506

	その他の包括利益累計額		純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	その他の包括利益 累計額合計	
当期首残高	35,424	35,424	1,801,090
当期変動額			
新株の発行（新株予約権の行使）			960
剰余金の配当			82,120
当期純利益			193,000
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	6,365	6,365	6,365
当期変動額合計	6,365	6,365	105,475
当期末残高	29,059	29,059	1,906,566

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	株主資本合計
当期首残高	328,842	173,940	1,374,724	1,877,506
当期変動額				
新株の発行（新株予約権の行使）				-
剰余金の配当			102,750	102,750
当期純利益			61,221	61,221
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）				
当期変動額合計	-	-	41,528	41,528
当期末残高	328,842	173,940	1,333,196	1,835,978

	その他の包括利益累計額		純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	その他の包括利益 累計額合計	
当期首残高	29,059	29,059	1,906,566
当期変動額			
新株の発行（新株予約権の行使）			-
剰余金の配当			102,750
当期純利益			61,221
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	17,298	17,298	17,298
当期変動額合計	17,298	17,298	24,229
当期末残高	46,358	46,358	1,882,336

【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	333,418	98,343
減価償却費	63,884	61,423
減損損失	1,599	-
貸倒引当金の増減額(は減少)	0	1,875
賞与引当金の増減額(は減少)	5,794	20,275
受取利息及び受取配当金	1,973	2,286
支払利息	41,296	43,198
固定資産売却損益(は益)	9	2,514
保険解約返戻金	-	12,364
固定資産除却損	1,160	1,092
売上債権の増減額(は増加)	30,714	2,216
たな卸資産の増減額(は増加)	1,419,497	350,974
仕入債務の増減額(は減少)	300,624	144,065
その他	106,164	52,035
小計	1,627,904	52,117
利息及び配当金の受取額	1,983	2,287
利息の支払額	42,419	49,061
法人税等の支払額又は還付額(は支払)	15,591	122,926
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,603,061	221,818
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	156,004	120,652
定期預金の払戻による収入	165,002	123,000
有形固定資産の取得による支出	690,760	616,067
有形固定資産の売却による収入	9	4,372
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による 支出	-	2 75,919
保険積立金の解約による収入	-	39,410
その他	6,707	3,822
投資活動によるキャッシュ・フロー	688,461	649,679
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額(は減少)	247,795	104,295
長期借入れによる収入	992,000	1,637,000
長期借入金の返済による支出	726,938	970,729
社債の発行による収入	420,720	176,924
社債の償還による支出	630,000	221,200
配当金の支払額	82,081	102,679
その他	9,037	22,544
財務活動によるキャッシュ・フロー	283,131	601,066
現金及び現金同等物に係る換算差額	-	-
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	631,468	270,431
現金及び現金同等物の期首残高	1,518,952	2,150,420
現金及び現金同等物の期末残高	1 2,150,420	1 1,879,989

【注記事項】

(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

すべての子会社を連結しております。

連結子会社の数・・・3社

連結子会社の名称 (株)ケアサービス友愛、(株)リフォスタ及びシティーホーム(株)

当連結会計年度において、シティーホーム(株)の全株式を取得したため、新たに連結の範囲に含めております。なお、平成27年8月31日をみなし取得日としているため、同社の平成27年9月1日以降の損益計算書を連結しております。

2. 持分法の適用に関する事項

非連結子会社及び関連会社がないため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、連結決算日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

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)を採用しております。

時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。

たな卸資産

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)を採用しております。

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産及び賃貸不動産(リース資産を除く)

定率法によっております。

ただし、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。

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、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づいております。

リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

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

売上債権等の貸倒れによる損失に備えるため、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検討し、回収不能見込額を計上しております。

賞与引当金

従業員の賞与の支給に備えるため、当連結会計年度末に在籍している従業員に係る支給見込額のうち、当連結会計年度が負担すべき金額を計上しております。

製品保証引当金

販売した住宅に対するアフターサービス及びクレーム費用の支出に備えるため、過去の実績に将来の見込みを加味した金額を計上しております。

(4) 重要な収益及び費用の計上基準

完成工事高及び完成工事原価の計上基準

当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事(工期がごく短期間のものを除く)

工事進行基準(工事の進捗率の見積りは原価比例法)

その他の工事

工事完成基準

(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、投資効果の発現する期間を個別に見積り、定額法により償却することとしております。

(6) 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を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からなっております。

(7) 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

税抜方式によっております。

ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税及び地方消費税については、投資その他の資産の「その他」(長期前払費用)に計上し、均等償却しております。

(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

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並びに暫定的な会計処理の確定の取扱い等について改正されました。

(2) 適用予定日

平成28年12月期の期首から適用します。

なお、暫定的な会計処理の確定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します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「企業結合に関する会計基準」等の改正による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であります。

- ・「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、次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ル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月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」の適用による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であります。

(追加情報)

(固定資産の保有目的の変更)

当連結会計年度において、賃貸不動産の一部について、保有目的を販売目的へと変更したことに伴い、固定資産として計上していた、建物及び構築物(純額)181,990千円と土地284,975千円及び建設仮勘定93,208千円を、販売用不動産466,097千円及び仕掛販売用不動産94,076千円へ振り替えております。

なお、当該販売用不動産のうち339,193千円は当連結会計年度において販売しており、販売時点の帳簿価額を売上原価に計上しております。

(連結貸借対照表関係)

担保資産及び担保付債務

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	315,880千円	697,106千円
仕掛販売用不動産	503,424	1,233,901
建物及び構築物	880,488	1,082,205
土地	932,804	991,917
計	2,632,598	4,005,130

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)
短期借入金	694,805千円	1,329,500千円
1年内返済予定の長期借入金	382,303	557,245
長期借入金	827,697	1,975,404
社債に対する被保証債務	671,000	629,800
計	2,575,805	4,491,950

(連結損益計算書関係)

1 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は、次のとおりであります。

	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)
給与手当	479,700千円	521,601千円
役員報酬	94,180	112,737
広告宣伝費	201,233	224,528
賞与引当金繰入額	43,428	63,151
製品保証引当金繰入額	839	7,169

2 固定資産売却益の内容は、次のとおりであります。

	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)
機械装置及び運搬具	9千円	787千円
工具、器具及び備品	-	1,727
計	9	2,514

3 固定資産除却損の内容は、次のとおりであります。

	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)
建物及び構築物	856千円	1,092千円
工具、器具及び備品	6	-
処分費用	298	-
計	1,160	1,092

4 期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次のたな卸資産評価損が売上原価に含まれております。

	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)
	- 千円	6,823千円

(連結包括利益計算書関係)
その他の包括利益に係る税効果額

	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	9,888千円	23,808千円
組替調整額	-	-
税効果調整前	9,888	23,808
税効果額	3,522	6,509
その他有価証券評価差額金	6,365	17,298
その他の包括利益合計	6,365	17,298

(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)	4,106,000	4,000	-	4,110,000
合計	4,106,000	4,000	-	4,110,000
自己株式				
普通株式	-	-	-	-
合計	-	-	-	-

(注) 普通株式の発行済株式総数の増加4,000株は、新株予約権の権利行使による新株の発行4,000株であります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成26年3月20日 定時株主総会	普通株式	82,120	20	平成25年12月31日	平成26年3月24日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成27年3月20日 定時株主総会	普通株式	102,750	利益剰余金	25	平成26年12月31日	平成27年3月23日

(注) 1株当たり配当額には、記念配当5円が含まれております。

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）

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	4,110,000	-	-	4,110,000
合計	4,110,000	-	-	4,110,000
自己株式				
普通株式	-	-	-	-
合計	-	-	-	-

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

（決議）	株式の種類	配当金の総額 （千円）	1株当たり 配当額（円）	基準日	効力発生日
平成27年3月20日 定時株主総会	普通株式	102,750	25	平成26年12月31日	平成27年3月23日

（注）1株当たり配当額には、記念配当5円が含まれております。

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

（決議）	株式の種類	配当金の総額 （千円）	配当の原資	1株当たり 配当額（円）	基準日	効力発生日
平成28年3月25日 定時株主総会	普通株式	61,650	利益剰余金	15	平成27年12月31日	平成28年3月28日

(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	2,178,892千円	1,913,463千円
預け入れ期間が3ヶ月超の定期預金	28,472	33,474
現金及び現金同等物	2,150,420	1,879,989

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)

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)

株式の取得により新たにシティーホーム(株)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シティーホーム(株)株式の取得価額とシティーホーム(株)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	856,758千円
固定資産	293,636
のれん	262,350
流動負債	629,682
固定負債	494,403
シティーホーム(株)株式の取得価額	288,660
シティーホーム(株)の現金及び現金同等物	212,740
差引:シティーホーム(株)取得のための支出	75,919

3 重要な非資金取引の内容

ファイナンス・リース取引に係る資産及び債務の額

	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)
ファイナンス・リース取引に係る資産及び債務の額	- 千円	5,100千円

(リース取引関係)

(借主側)

ファイナンス・リース取引

所有権移転外ファイナンス・リース取引

リース資産の内容

有形固定資産

主として、基幹システムサーバ等の工具、器具及び備品であります。

リース資産の減価償却の方法

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「4. 会計処理基準に関する事項(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

(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、不動産の開発投資及び設備投資の計画に照らして、必要な資金(主に銀行借入や社債発行)を調達しております。一時的な余資は主に銀行預金とし、また、短期的な運転資金は銀行借入により調達しております。デリバティブ取引については、原則として、利用しない方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である売掛金は、ほとんどが1年以内の決済期日であります。売掛金は顧客の信用リスクにさらされております。投資有価証券は、主に業務上の関係を有する株式であり、市場価格の変動リスクにさらされております。

営業債務である営業未払金は、ほとんどが1年以内の決済期日であります。営業未払金は流動性リスク(支払期日に支払いを実行できなくなるリスク)にさらされております。借入金、社債及びリース債務は、主として不動産の開発投資及び設備投資に係る資金調達であります。このうち一部は金利変動リスクにさらされておりますが、当該リスクに関しては当社では、デリバティブ取引等でのリスクヘッジは行っておりません。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

信用リスク(取引先の契約不履行等に係るリスク)の管理

当社グループは売掛金について、経理部を中心として債権の回収状況を定期的にモニタリングし、回収懸念の早期把握や軽減を図っております。

市場リスク(金利等の変動リスク)の管理

当社グループは借入金及び社債の金利変動リスクについては、金利スワップ等のデリバティブ取引を利用しておりませんが、条件面について各金融機関に定期的に見直しを要請しております。投資有価証券については、定期的に時価や発行体(取引先企業)の財務状況等を把握し、保有状況を定期的に見直しております。

資金調達に係る流動性リスク(支払期日に支払いを実行できなくなるリスク)の管理

当社グループは、経理部を中心として適時に資金繰計画を作成・更新するとともに、手元流動性の維持などにより流動性リスクを管理しております。

(4) 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、市場価格が無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、異なる前提条件等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。

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	2,178,892	2,178,892	-
(2) 受取手形及び売掛金	30,239	30,239	-
(3) 投資有価証券 その他有価証券	45,600	45,600	-
資産計	2,254,732	2,254,732	-
(1) 営業未払金	284,853	284,853	-
(2) 短期借入金	694,805	694,805	-
(3) リース債務(流動負債)	568	568	-
(4) 社債(*1)	771,000	771,024	24
(5) 長期借入金(*2)	1,568,118	1,568,178	60
(6) リース債務(固定負債)	1,952	1,952	-
負債計	3,321,298	3,321,383	85

(*1) 1年内償還予定の社債を含めております。

(*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	1,913,463	1,913,463	-
(2) 受取手形及び売掛金	29,825	29,825	-
(3) 投資有価証券 その他有価証券	69,408	69,408	-
資産計	2,012,697	2,012,697	-
(1) 営業未払金	443,668	443,668	-
(2) 短期借入金	1,335,500	1,335,500	-
(3) リース債務(流動負債)	7,021	7,021	-
(4) 社債(*1)	729,800	730,937	1,137
(5) 長期借入金(*2)	2,766,428	2,768,178	1,750
(6) リース債務(固定負債)	15,406	15,406	-
負債計	5,297,825	5,300,713	2,888

(*1) 1年内償還予定の社債を含めております。

(*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並びに有価証券及びデリバティブ取引に関する事項

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ものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(3) 投資有価証券

これらの時価について、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) 営業未払金、(2) 短期借入金

これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(3) リース債務（流動負債）及び(6) リース債務（固定負債）

リース債務については、連結貸借対照表計上額及び時価に重要性がないため、帳簿価額を時価としております。

(4) 社債

当社の発行する社債の時価は、元利金の合計額を当該社債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しております。

(5) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利が反映され、また、当社の信用状態は実行後大きく異なっていないことから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっております。固定金利によるものは、一定の期間ごとに区分した長期借入金の元利金の合計額を同様の借入において想定される利率で割り引いて算定しております。

2. 金銭債権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)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	2,178,892	-	-	-
受取手形及び売掛金	30,239	-	-	-
合計	2,209,132	-	-	-

当連結会計年度（平成27年12月31日）

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	1,913,463	-	-	-
受取手形及び売掛金	29,825	-	-	-
合計	1,943,289	-	-	-

3. 短期借入金、社債、長期借入金及びリース債務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 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	694,805	-	-	-	-	-
社債	71,200	31,200	31,200	126,200	17,200	494,000
長期借入金	498,299	318,539	188,349	106,445	88,782	367,702
リース債務	568	576	535	591	249	-
合計	1,264,872	350,316	220,084	233,237	106,231	861,702

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 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	1,335,500	-	-	-	-	-
社債	31,200	31,200	126,200	17,200	17,200	506,800
長期借入金	601,907	754,717	178,313	160,650	127,843	942,996
リース債務	7,021	5,850	5,009	3,946	600	-
合計	1,975,629	791,767	309,522	181,797	145,643	1,449,796

(有価証券関係)
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	45,600	4,192	41,408
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	45,600	4,192	41,408
合計		45,600	4,192	41,408

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	69,408	4,192	65,216
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	69,408	4,192	65,216
合計		69,408	4,192	65,216

(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		
未払事業税	8,795千円	3,920千円
賞与引当金	18,300	24,128
製品保証引当金	6,115	5,843
投資有価証券	2,410	-
販売用不動産	322	4,396
税務上の繰越欠損金	16,355	30,206
その他	6,972	13,805
繰延税金資産小計	59,272	82,301
評価性引当額	16,385	31,603
繰延税金資産合計	42,886	50,697
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	12,348	18,857
その他	5,027	7,421
繰延税金負債合計	17,375	26,279
繰延税金資産の純額	25,511	24,418

(注) 前連結会計年度及び当連結会計年度における繰延税金資産の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれております。

	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)
流動資産 - 繰延税金資産	41,213千円	40,864千円
固定資産 - 繰延税金資産 (投資その他の資産 その他)	-	7,333
固定負債 - 繰延税金負債	15,702	23,779

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 (調整)	38.0%	35.6%
評価性引当額	0.9	16.1
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.3	0.9
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.1	0.3
のれん償却	1.6	8.2
住民税均等割	2.1	7.3
税額控除	1.0	3.1
税率変更による影響	-	3.3
その他	0.2	1.8
税効果会計適用後の法人税等の負担率	42.1	37.7

3. 法人税等の税率の変更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日以降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35.6%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32.3%となっております。

なお、この税率変更により、繰延税金資産の金額(繰延税金負債の金額を控除した金額)が1,310千円減少し、その他有価証券評価差額金が1,976千円、法人税等調整額が3,286千円それぞれ増加しております。

(企業結合等関係)

取得による企業結合

1. 企業結合の概要

- (1) 被取得企業の名称及びその事業の内容
被取得企業の名称 シティーホーム株式会社
事業の内容 主に不動産仲介事業及び新築戸建分譲事業
- (2) 企業結合を行った主な理由
当社グループの地域密着戦略での事業展開におけるエリア拡大のため。
- (3) 企業結合日
平成27年8月28日(みなし取得日は平成27年8月31日)
- (4) 企業結合の法的形式
現金を対価とする株式取得
- (5) 結合後企業の名称
変更ありません。
- (6) 取得した議決権比率
100%
- (7) 取得企業を決定するに至った根拠
当社が現金を対価として、同社の全株式を取得したため

2. 連結財務諸表に含まれている被取得企業の業績の期間

平成27年9月1日から平成27年12月31日まで

3. 被取得企業の取得原価及びその内訳

取得の対価	250,000千円
取得に直接要した費用	38,660千円
取得原価	288,660千円

4. 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

- (1) 発生したのれん
262,350千円
- (2) 発生原因
シティーホーム株式会社が事業を展開するエリアにおける今後の事業展開により期待される将来の超過収益力から発生したもの
- (3) 償却方法及び償却期間
10年間にわたる均等償却

5. 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

流動資産	856,758千円
固定資産	293,636千円
資産合計	1,150,395千円
流動負債	629,682千円
固定負債	494,403千円
負債合計	1,124,085千円

6. 企業結合が当連結会計年度開始の日に完了したと仮定した場合の当連結会計年度の連結損益計算書に及ぼす影響の概算額及びその算定方法

売上高	58,112千円
営業損失()	44,213千円
経常損失()	52,271千円
税金等調整前当期純損失()	74,893千円
当期純損失()	75,434千円

(概算額の算定方法)

企業結合が当連結会計年度開始の日に完了したと仮定して算定された売上高及び損益情報と、取得企業の連結損益計算書における売上高及び損益情報との差額を影響の概算額としております。

なお、当該注記は監査証明を受けておりません。

(資産除去債務関係)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(賃貸等不動産関係)

当社及び一部の連結子会社では、大阪府その他の地域において、賃貸用のマンション(土地を含む。)等を有しております。なお、賃貸用のマンションの一部については、連結子会社が使用しているため、賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産としております。

また、当該賃貸等不動産及び賃貸不動産として使用される部分を含む不動産に関する連結貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、以下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)
賃貸等不動産	連結貸借対照表 計上額	期首残高	1,673,021	1,523,804
		期中増減額	149,217	38,097
		期末残高	1,523,804	1,485,706
	期末時価		1,415,880	1,343,410
賃貸等不動産と して使用される 部分を含む不動産	連結貸借対照表 計上額	期首残高	75,547	74,379
		期中増減額	1,167	212,720
		期末残高	74,379	287,100
	期末時価		71,475	284,649

- (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. 賃貸等不動産のうち、前連結会計年度の主な増加は、不動産の取得(642,470千円)、主な減少は不動産の販売(747,046千円)及び減価償却費(44,641千円)であります。
また、当連結会計年度の主な増加は、不動産の取得(357,712千円)及び不動産の開発原価(6,396千円)であり、主な減少は、不動産の販売(339,193千円)、保有目的の変更に伴う仕掛販売用不動産への振替(34,018千円)及び減価償却費(28,996千円)であります。
3. 賃貸不動産として使用される部分を含む不動産のうち、前連結会計年度の主な減少は、減価償却費(1,167千円)であります。また、当連結会計年度の主な増加は、シティーホーム(株)を新たに連結の範囲に含めたことによるもの(215,446千円)であり、主な減少は、減価償却費(2,725千円)であります。
4. 建設中の賃貸マンションに係る建設仮勘定(連結貸借対照表計上額は6,396千円)は、時価を把握することが極めて困難であるため、上記表には含めておりません。
5. 期末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額(指標等を用いて調整を行ったものを含む。)であります。ただし、第三者からの取得時や直近の評価時点から、一定の評価額や適切に市場価格を反映していると考えられる指標に重要な変動が生じていない場合には、当該評価額を用いて調整した金額によっております。

また、賃貸等不動産及び賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する損益は、次のとおりであります。

		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)
賃貸等不動産	賃貸収益	192,605	149,830
	賃貸費用	116,507	72,562
	差額	76,097	77,267
	その他(売却損益等)	411,281	67,062
賃貸等不動産と して使用される 部分を含む不動産	賃貸収益	-	8,179
	賃貸費用	2,385	5,632
	差額	2,385	2,547

(注) 賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産には、サービスの提供及び経営管理として一部の連結子会社を使用している部分も含むため、当該部分の賃貸収益は計上されておりません。なお、当該不動産に係る費用(減価償却費、租税公課等)については、賃貸費用に含まれております。

(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

当社グループの報告セグメントは、当社グループ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しているものであります。

当社グループでは、「不動産仲介事業」、「新築戸建分譲事業」、「建設請負事業」、「損害保険代理事業」、「不動産賃貸事業」及び「介護事業」の6つ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。

事業区分	事業内容
不動産仲介事業	不動産の売買仲介及び販売代理
新築戸建分譲事業	戸建分譲住宅の販売及び中古物件の企画開発、建築、販売
建設請負事業	注文住宅及びリフォームの請負
損害保険代理事業	火災保険及び地震保険等の保険代理事業
不動産賃貸事業	賃貸不動産の仕入れ、建築、賃貸及び販売
介護事業	訪問介護サービス及び居宅介護サービスの提供

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産その他の項目の金額の算定方法

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利益及び振替高は、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)

	報告セグメント						
	不動産 仲介事業	新築戸建 分譲事業	建設請負 事業	損害保険 代理事業	不動産 賃貸事業	介護事業	計
売上高							
外部顧客への 売上高	357,106	4,537,909	355,615	45,725	1,383,434	142,914	6,822,707
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	-	-	-	-	4,616	-	4,616
計	357,106	4,537,909	355,615	45,725	1,388,051	142,914	6,827,323
セグメント利益	2,563	157,546	16,444	5,454	479,261	863	662,134
セグメント資産	193,882	1,397,101	58,378	26,276	1,617,486	202,606	3,495,731
その他の項目							
減価償却費	5,745	11,484	3,217	736	39,276	814	61,273
減損損失	839	556	95	107	-	-	1,599
のれんの償却	-	-	-	-	-	13,985	13,985
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	38,923	25,800	12,322	4,967	645,970	-	727,984

(単位：千円)

	合計	調整額 (注) 1	連結 財務諸表 計上額 (注) 2
売上高			
外部顧客への 売上高	6,822,707	-	6,822,707
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	4,616	(4,616)	-
計	6,827,323	(4,616)	6,822,707
セグメント利益	662,134	(282,926)	379,207
セグメント資産	3,495,731	2,280,654	5,776,385
その他の項目			
減価償却費	61,273	2,610	63,884
減損損失	1,599	-	1,599
のれんの償却	13,985	-	13,985
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	727,984	2,606	730,590

(注) 1. 調整額の内容は、以下のとおりです。

- (1) セグメント利益の調整額は、セグメント間取引消去2,716千円及び各報告セグメントに配分していない全社費用 285,643千円であります。
- (2) セグメント資産の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産であり、その主なものは各報告セグメントに帰属しない親会社及び子会社における余剰運用資金（現金及び預金）であります。
- (3) その他の項目の「減価償却費」の調整額は、各報告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) その他の項目の「有形固定資産及び無形固定資産の増加額」の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産の取得によるものであります。

2. セグメント利益は、連結損益計算書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）

	報告セグメント						
	不動産 仲介事業	新築戸建 分譲事業	建設請負 事業	損害保険 代理事業	不動産 賃貸事業	介護事業	計
売上高							
外部顧客への 売上高	526,878	4,207,834	556,821	54,904	576,276	138,740	6,061,454
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	7,411	-	55	-	7,200	-	14,666
計	534,289	4,207,834	556,876	54,904	583,476	138,740	6,076,121
セグメント利益 又は損失（ ）	47,740	182,601	31,705	11,658	161,993	11,613	424,086
セグメント資産	458,437	2,224,790	89,335	28,872	2,557,715	193,502	5,552,653
その他の項目							
減価償却費	11,117	8,768	4,832	1,104	31,529	784	58,138
減損損失	-	-	-	-	-	-	-
のれんの償却	6,996	1,749	-	-	-	13,985	22,730
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	9,986	3,827	2,778	1,067	551,071	-	568,731

（単位：千円）

	合計	調整額 (注) 1	連結 財務諸表 計上額 (注) 2
売上高			
外部顧客への 売上高	6,061,454	-	6,061,454
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	14,666	(14,666)	-
計	6,076,121	(14,666)	6,061,454
セグメント利益 又は損失（ ）	424,086	(299,452)	124,634
セグメント資産	5,552,653	2,027,497	7,580,151
その他の項目			
減価償却費	58,138	3,285	61,423
減損損失	-	-	-
のれんの償却	22,730	-	22,730
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	568,731	724	569,455

(注) 1. 調整額の内容は、以下のとおりです。

- (1) セグメント利益又は損失()の調整額は、セグメント間取引消去2,449千円及び各報告セグメントに配分していない全社費用 301,902千円であります。
- (2) セグメント資産の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産であり、その主なものは各報告セグメントに帰属しない親会社及び子会社における余剰運用資金(現金及び預金)であります。
- (3) その他の項目の「減価償却費」の調整額は、各報告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) その他の項目の「有形固定資産及び無形固定資産の増加額」の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産の取得によるものであります。

2. セグメント利益は、連結損益計算書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いるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の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
A社 (注)	1,194,234	不動産賃貸事業

(注) A社との間で守秘義務を負っているため、社名の公表は控えさせていただきます。

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)

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いるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の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

外部顧客への売上高のうち、特定の顧客への売上高であって、連結損益計算書の10%以上を占めるものがないため、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】

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

【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 仲介事業	新築戸建 分譲事業	建設請負 事業	損害保険 代理事業	不動産 賃貸事業	介護事業	小計	調整額	合計
当期償却額	-	-	-	-	-	13,985	13,985	-	13,985
当期末残高	-	-	-	-	-	125,871	125,871	-	125,871

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 仲介事業	新築戸建 分譲事業	建設請負 事業	損害保険 代理事業	不動産 賃貸事業	介護事業	小計	調整額	合計
当期償却額	6,996	1,749	-	-	-	13,985	22,730	-	22,730
当期末残高	202,884	50,721	-	-	-	111,885	365,490	-	365,490

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

1. 関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

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

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）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金（千円）	事業の内容又は職業	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）
役員かつ主要株主	小島賢二	-	-	当社代表取締役社長	(被所有) 直接 5.0 間接 19.0	-	金融機関等の借入に対する債務の被保証	24,464	-	-

(注) 1. 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

2. 取引条件及び取引条件の決定方針等

当社代表取締役社長小島賢二より、金融機関等の借入に対して債務保証を受けておりますが、保証料の支払は行っておりません。

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）

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(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	463.88円	1株当たり純資産額	457.99円
1株当たり当期純利益金額	46.97円	1株当たり当期純利益金額	14.90円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	46.96円	潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	-

(注) 1. 当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、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2. 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。

	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（千円）	193,000	61,221
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（千円）	193,000	61,221
期中平均株式数（株）	4,109,255	4,110,000
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）	340	-
（うち新株予約権）	(340)	(-)
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の算定に含めなかった潜在株式の概要	-	-

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率(%)	担保	償還期限
㈱ハウスフリーダム	第9回無担保社債	平成22年8月25日	40,000 (40,000)	-	0.89	無担保社債	平成27年8月25日
㈱ハウスフリーダム	第10回無担保社債	平成23年3月31日	51,000 (14,000)	37,000 (14,000)	0.93	無担保社債	平成30年3月30日
㈱ハウスフリーダム	第11回無担保社債	平成24年7月31日	150,000	-	6ヶ月円 TIBOR	無担保社債	平成34年7月29日
㈱ハウスフリーダム	第12回無担保社債	平成25年9月25日	100,000	100,000	0.90	無担保社債	平成30年9月25日
㈱ハウスフリーダム	第13回無担保社債	平成26年9月30日	430,000 (17,200)	412,800 (17,200)	6ヶ月円 TIBOR	無担保社債	平成36年9月30日
㈱ハウスフリーダム	第14回無担保社債	平成27年9月30日	-	180,000	0.55	無担保社債	平成34年9月30日
合計	-	-	771,000 (71,200)	729,800 (31,200)	-	-	-

- (注) 1. ()内の金額は内数で、1年以内の償還予定額であります。
2. 第11回無担保変動利付債は平成27年12月29日に全額繰上償還しております。
3. 連結決算日後5年間の償還予定額は以下のとおりです。

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4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
31,200	31,200	126,200	17,200	17,200

【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	694,805	1,335,500	1.32	-
1年以内に返済予定の長期借入金	498,299	601,907	1.16	-
1年以内に返済予定のリース債務	568	7,021	1.41	-
長期借入金 (1年以内に返済予定のものを除く。)	1,069,819	2,164,520	1.51	平成29年～平成50年
リース債務 (1年以内に返済予定のものを除く。)	1,952	15,406	1.41	平成29年～平成32年
その他有利子負債	-	-	-	-
合計	2,265,444	4,124,357	-	-

- (注) 1. 平均利率については、期末借入金残高等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、支払利子込み法により計上されているリース債務(1年内6,445千円、1年超14,030千円)を除いて計算しております。
3. 長期借入金及びリース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)の連結決算日後5年間の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	754,717	178,313	160,650	127,843
リース債務	5,850	5,009	3,946	600

【資産除去債務明細表】

当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における資産除去債務の金額が、当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における負債及び純資産の合計額の100分の1以下であるため、連結財務諸表規則第92条の2の規定により記載を省略しております。

(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)	966,432	2,566,715	3,813,091	6,061,454
税金等調整前四半期(当期)純利益金額又は四半期純損失金額(千円)	43,739	5,263	25,806	98,343
四半期(当期)純利益金額及び四半期純損失金額(千円)	33,845	6,605	3,550	61,221
1株当たり四半期(当期)純利益金額又は四半期純損失金額(円)	8.23	1.61	0.86	14.90

(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)	8.23	6.63	2.47	14.03

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	2,114,941	1,604,227
売掛金	7,358	7,665
販売用不動産	1 501,510	1 680,615
仕掛販売用不動産	1 735,272	1 1,444,139
未成工事支出金	3,053	12,027
前渡金	21,050	13,237
前払費用	15,425	27,392
繰延税金資産	36,532	40,231
その他	14,287	12,563
貸倒引当金	34	2
流動資産合計	3,449,398	3,842,097
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,066,238	1,073,818
減価償却累計額	113,020	126,777
建物(純額)	1 953,217	1 947,040
構築物	1,588	2,052
減価償却累計額	1,174	1,261
構築物(純額)	414	791
機械及び装置	15,777	15,777
減価償却累計額	1,207	2,926
機械及び装置(純額)	14,570	12,850
車両運搬具	24,159	19,842
減価償却累計額	20,633	18,130
車両運搬具(純額)	3,526	1,712
工具、器具及び備品	32,923	39,466
減価償却累計額	18,205	22,755
工具、器具及び備品(純額)	14,717	16,710
土地	1 972,347	1 930,317
リース資産	-	4,788
減価償却累計額	-	798
リース資産(純額)	-	3,990
建設仮勘定	9,100	6,396
有形固定資産合計	1,967,894	1,919,809
無形固定資産		
商標権	1,192	1,016
ソフトウェア	6,255	4,635
電話加入権	179	179
無形固定資産合計	7,627	5,831

(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	45,600	69,408
関係会社株式	199,586	488,246
出資金	1,141	1,241
関係会社長期貸付金	30,000	180,000
長期前払費用	37,501	48,271
差入保証金	18,837	21,521
その他	2,214	4,091
貸倒引当金	1,005	3,063
投資その他の資産合計	333,875	809,716
固定資産合計	2,309,397	2,735,358
繰延資産		
社債発行費	14,943	12,566
繰延資産合計	14,943	12,566
資産合計	5,773,739	6,590,022
負債の部		
流動負債		
営業未払金	277,322	425,282
短期借入金	1 694,805	1 1,039,000
1年内償還予定の社債	1 71,200	1 31,200
1年内返済予定の長期借入金	1 498,299	1 403,723
リース債務	-	957
未払金	159,164	97,120
未払費用	14,853	18,685
未払法人税等	121,607	46,692
未払消費税等	83,500	22,874
未成工事受入金	5,250	4,573
前受金	27,669	23,227
預り金	20,321	15,432
前受収益	299	1,332
賞与引当金	49,859	70,669
製品保証引当金	17,157	17,915
資産除去債務	770	-
流動負債合計	2,042,079	2,218,688
固定負債		
社債	1 699,800	1 698,600
長期借入金	1 1,069,819	1 1,740,428
リース債務	-	3,032
繰延税金負債	15,702	21,964
資産除去債務	2,407	3,096
その他	12,296	2,281
固定負債合計	1,800,025	2,469,402
負債合計	3,842,104	4,688,091

(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	328,842	328,842
資本剰余金		
資本準備金	173,940	173,940
資本剰余金合計	173,940	173,940
利益剰余金		
その他利益剰余金		
特別償却準備金	7,124	8,434
繰越利益剰余金	1,392,669	1,344,356
利益剰余金合計	1,399,793	1,352,790
株主資本合計	1,902,575	1,855,572
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	29,059	46,358
評価・換算差額等合計	29,059	46,358
純資産合計	1,931,635	1,901,930
負債純資産合計	5,773,739	6,590,022

【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		
分譲事業売上高	4,537,909	3,703,256
請負売上高	328,417	480,204
仲介売上高	357,106	507,176
不動産賃貸事業収入	1,388,051	575,297
その他	45,725	54,048
売上高合計	6,657,210	5,319,983
売上原価		
分譲事業売上原価	3,898,397	3,058,984
請負売上原価	246,650	359,147
仲介売上原価	909	1,772
不動産賃貸事業原価	855,761	410,006
売上原価合計	5,001,719	3,829,910
売上総利益	1,655,491	1,490,073
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	194,780	205,227
製品保証引当金繰入額	839	7,169
貸倒引当金繰入額	29	31
役員報酬	90,580	106,937
給料及び手当	428,190	434,291
賞与	35,642	43,786
賞与引当金繰入額	42,039	62,410
法定福利費	80,527	87,976
租税公課	59,628	80,389
減価償却費	14,470	20,059
その他	310,522	309,283
販売費及び一般管理費合計	1,257,251	1,357,499
営業利益	398,240	132,574
営業外収益		
受取利息	657	2,626
受取配当金	1,373	1,658
受取手数料	20,827	18,092
違約金収入	1,246	3,550
雑収入	16,646	16,702
営業外収益合計	30,751	32,630
営業外費用		
支払利息	37,069	38,844
社債利息	4,187	3,217
社債発行費償却	14,391	5,452
支払保証料	13,541	8,844
違約金	-	6,695
雑損失	1,805	2,817
営業外費用合計	70,994	65,872
経常利益	357,997	99,332

(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)
特別利益		
固定資産売却益	2 9	2 1,876
特別利益合計	9	1,876
特別損失		
固定資産除却損	3 1,160	3 1,092
減損損失	1,599	-
特別損失合計	2,759	1,092
税引前当期純利益	355,246	100,116
法人税、住民税及び事業税	125,796	48,315
法人税等調整額	11,478	3,945
法人税等合計	137,275	44,369
当期純利益	217,971	55,746

【売上原価明細書】

分譲事業売上原価

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 (%)
1. 土地及び建物取得費		2,483,894	63.7	2,079,694	68.0
2. 材料費		351,528	9.0	231,345	7.6
3. 労務費		64,730	1.7	71,759	2.3
4. 外注費		955,780	24.5	640,864	21.0
5. 経費		42,464	1.1	35,319	1.1
計		3,898,397	100.0	3,058,984	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。

請負売上原価

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 (%)
1. 材料費		47,282	19.2	62,134	17.3
2. 労務費		7,155	2.9	17,336	4.8
3. 外注費		187,591	76.0	270,459	75.3
4. 経費		4,620	1.9	9,216	2.6
計		246,650	100.0	359,147	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。

仲介売上原価

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 (%)
仲介手数料		909	100.0	1,772	100.0

不動産賃貸事業原価

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 (%)
1. 減価償却費		47,060	5.5	33,307	8.1
2. 管理費		13,881	1.6	8,193	2.0
3. その他		794,819	92.9	368,505	89.9
計		855,761	100.0	410,006	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			株主資本合計
		資本準備金	資本剰余金 合計	その他利益剰余金		利益剰余金 合計	
				特別償却 準備金	繰越利益 剰余金		
当期首残高	328,362	173,460	173,460	-	1,263,942	1,263,942	1,765,764
当期変動額							
新株の発行（新株予約権 の行使）	480	480	480				960
剰余金の配当					82,120	82,120	82,120
当期純利益					217,971	217,971	217,971
特別償却準備金の積立				7,124	7,124	-	-
特別償却準備金の取崩							-
税率変更による積立金の 調整額							-
株主資本以外の項目の当 期変動額（純額）							
当期変動額合計	480	480	480	7,124	128,726	135,851	136,811
当期末残高	328,842	173,940	173,940	7,124	1,392,669	1,399,793	1,902,575

	評価・換算差額等		純資産合計
	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	35,424	35,424	1,801,189
当期変動額			
新株の発行（新株予約権 の行使）			960
剰余金の配当			82,120
当期純利益			217,971
特別償却準備金の積立			-
特別償却準備金の取崩			-
税率変更による積立金の 調整額			-
株主資本以外の項目の当 期変動額（純額）	6,365	6,365	6,365
当期変動額合計	6,365	6,365	130,446
当期末残高	29,059	29,059	1,931,635

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			株主資本合計
		資本準備金	資本剰余金 合計	その他利益剰余金		利益剰余金 合計	
				特別償却 準備金	繰越利益 剰余金		
当期首残高	328,842	173,940	173,940	7,124	1,392,669	1,399,793	1,902,575
当期変動額							
新株の発行（新株予約権 の行使）							
剰余金の配当					102,750	102,750	102,750
当期純利益					55,746	55,746	55,746
特別償却準備金の積立				2,072	2,072	-	-
特別償却準備金の取崩				803	803	-	-
税率変更による積立金の 調整額				40	40	-	-
株主資本以外の項目の当 期変動額（純額）							
当期変動額合計	-	-	-	1,309	48,312	47,003	47,003
当期末残高	328,842	173,940	173,940	8,434	1,344,356	1,352,790	1,855,572

	評価・換算差額等		純資産合計
	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	29,059	29,059	1,931,635
当期変動額			
新株の発行（新株予約権 の行使）			
剰余金の配当			102,750
当期純利益			55,746
特別償却準備金の積立			-
特別償却準備金の取崩			-
税率変更による積立金の 調整額			-
株主資本以外の項目の当 期変動額（純額）	17,298	17,298	17,298
当期変動額合計	17,298	17,298	29,704
当期末残高	46,358	46,358	1,901,930

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 有価証券の評価基準及び評価方法

(1) 子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法を採用しております。

(2) 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)を採用しております。

2. たな卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産・仕掛販売用不動産・未成工事支出金

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)を採用しております。

3. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産及び賃貸不動産(リース資産を除く)

定率法によっております。

ただし、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。

(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、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づいております。

(3) リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

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。

4. 繰延資産の処理方法

社債発行費

社債の償還までの期間にわたる定額法によっております。

5. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

売上債権等の貸倒れによる損失に備えるため、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検討し、回収不能見込額を計上しております。

(2) 賞与引当金

従業員の賞与の支給に備えるため、当事業年度末に在籍している従業員に係る支給見込額のうち当事業年度が負担すべき金額を計上しております。

(3) 製品保証引当金

販売した住宅に対するアフターサービス及びクレーム費用の支出に備えるため、過去の実績に将来の見込みを加味した金額を計上しております。

6. 重要な収益及び費用の計上基準

完成工事高及び完成工事原価の計上基準

(1) 当事業年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事(工期がごく短期間のものを除く)

工事進行基準(工事の進捗率の見積りは原価比例法)

(2) その他の工事

工事完成基準

7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

税抜方式によっております。

ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税及び地方消費税については、投資その他の資産の「長期前払費用」に計上し、均等償却しております。

(追加情報)

(固定資産の保有目的の変更)

当事業年度において、賃貸不動産の一部について、保有目的を販売目的へと変更したことに伴い、固定資産として計上していた、建物(純額)181,990千円と土地284,975千円及び建設仮勘定93,208千円を、販売用不動産466,097千円及び仕掛販売用不動産94,076千円へ振り替えております。

なお、当該販売用不動産のうち、339,193千円は当事業年度において販売しており、販売時点の帳簿価額を不動産賃貸事業原価に計上しております。

(貸借対照表関係)

1 担保資産及び担保付債務

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	315,880千円	274,961千円
仕掛販売用不動産	503,424	1,143,356
建物	880,488	905,649
土地	932,804	924,791
計	2,632,598	3,248,758

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)
短期借入金	694,805千円	1,039,000千円
1年内返済予定の長期借入金	382,303	370,353
長期借入金	827,697	1,691,138
社債に対する被保証債務	671,000	629,800
計	2,575,805	3,730,292

2 保証債務

次の関係会社について、金融機関からの借入に対し債務保証を行っております。

	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)
-	- 千円 シティーホーム(株)	454,776千円

(損益計算書関係)

1 関係会社に対する営業外収益は、次のとおりであります。

	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)
雑収入	2,700千円	3,600千円

2 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

	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)
車両運搬具	9千円	787千円
工具、器具及び備品	-	1,088
計	9	1,876

3 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。

	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)
建物	856千円	1,092千円
工具、器具及び備品	6	-
処分費用	298	-
計	1,160	1,092

(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488,246千円、前事業年度の貸借対照表計上額は関係会社株式199,586千円)は、市場価格がなく、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		
未払事業税	8,795千円	3,920千円
賞与引当金	17,771	23,365
製品保証引当金	6,115	5,843
投資有価証券	2,410	-
販売用不動産	-	2,256
その他	7,169	9,068
繰延税金資産小計	42,261	44,454
評価性引当額	4,055	2,229
繰延税金資産合計	38,206	42,225
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	12,348	18,857
その他	5,027	5,100
繰延税金負債合計	17,375	23,958
繰延税金資産の純額	20,830	18,266

(注) 前事業年度及び当事業年度における繰延税金資産の純額は、貸借対照表の以下の項目に含まれておりません。

	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)
流動資産 - 繰延税金資産	36,532千円	40,231千円
固定負債 - 繰延税金負債	15,702	21,964

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 (調整)	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の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。	35.6%
交際費等永久に損金に算入されない項目		0.9
受取配当金等永久に益金に算入されない項目		0.3
住民税均等割		6.9
税額控除		3.0
税率変更による影響		2.9
その他		1.3
税効果会計適用後の法人税等の負担率		44.3

3. 法人税等の税率の変更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日以降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35.6%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32.3%となっております。

なお、この税率変更により、繰延税金資産の金額(繰延税金負債の金額を控除した金額)が933千円減少し、その他有価証券評価差額金が1,976千円、法人税等調整額が2,909千円それぞれ増加しております。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【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	1,066,238	217,476	209,897	1,073,818	126,777	40,533	947,040
構築物	1,588	464	-	2,052	1,261	87	791
機械及び装置	15,777	-	-	15,777	2,926	1,719	12,850
車両運搬具	24,159	-	4,316	19,842	18,130	1,768	1,712
工具、器具及び備品	32,923	7,876	1,334	39,466	22,755	4,942	16,710
土地	972,347	242,944	284,975	930,317	-	-	930,317
リース資産	-	4,788	-	4,788	798	798	3,990
建設仮勘定	9,100	99,604	102,308	6,396	-	-	6,396
計	2,122,136	573,155	602,831	2,092,459	172,649	49,848	1,919,809
無形固定資産							
商標権	1,766	-	-	1,766	750	176	1,016
ソフトウェア	12,680	450	-	13,130	8,494	2,069	4,635
電話加入権	179	-	-	179	-	-	179
計	14,627	450	-	15,077	9,245	2,246	5,831
投資その他の資産							
長期前払費用	48,189	25,241	4,964	68,465	20,193	9,989	48,271
計	48,189	25,241	4,964	68,465	20,193	9,989	48,271
繰延資産							
社債発行費	20,253	3,075	7,205	16,124	3,557	5,452	12,566
計	20,253	3,075	7,205	16,124	3,557	5,452	12,566

(注) 1. 当期増加額のうち主なものは、次のとおりであります。

建物	賃貸不動産の取得	208,522千円
土地	賃貸不動産の取得	149,190千円
	賃貸不動産の開発用地の取得	93,754千円
建設仮勘定	賃貸不動産の開発原価	99,604千円

2. 当期減少額のうち主なものは、次のとおりであります。

建物	保有目的の変更に伴うたな卸資産への振替	205,001千円
土地	保有目的の変更に伴うたな卸資産への振替	284,975千円
建設仮勘定	保有目的の変更に伴うたな卸資産への振替	93,208千円

【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	1,040	2,059	-	34	3,065
賞与引当金	49,859	70,669	49,859	-	70,669
製品保証引当金	17,157	7,169	6,411	-	17,915

(注) 貸倒引当金の「当期減少額(その他)」は、一般債権の貸倒実績率による洗替額であります。

(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
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	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
株主名簿管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
取次所	三井住友信託銀行株式会社 全国本支店
買取手数料	無料
公告掲載方法	当社の公告方法は、電子公告とする。ただし、事故その他のやむを得ない事由により電子公告をすることができないときは、日本経済新聞に掲載する。 公告掲載URL http://www.housefreedom.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】

当社は、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する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20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20日近畿財務局長に提出

(2) 内部統制報告書及びその添付書類

平成27年3月20日近畿財務局長に提出

(3) 四半期報告書及び確認書

（第21期第1四半期）（自 平成27年1月1日 至 平成27年3月31日）平成27年5月15日近畿財務局長に提出

（第21期第2四半期）（自 平成27年4月1日 至 平成27年6月30日）平成27年8月11日近畿財務局長に提出

（第21期第3四半期）（自 平成27年7月1日 至 平成27年9月30日）平成27年11月13日近畿財務局長に提出

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25日

株式会社ハウスフリーダム

取締役会 御中

三優監査法人

代表社員 公認会計士 鳥居 陽 印
業務執行社員

業務執行社員 公認会計士 坂下 藤男 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ハウスフリーダムの平成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、株式会社ハウスフリーダム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、株式会社ハウスフリーダムの平成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、株式会社ハウスフリーダムが平成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 データは監査の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25日

株式会社ハウスフリーダム

取締役会 御中

三優監査法人

代表社員 公認会計士 鳥居 陽 印
業務執行社員

業務執行社員 公認会計士 坂下 藤男 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ハウスフリーダムの平成27年1月1日から平成27年12月31日までの第21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、株式会社ハウスフリーダムの平成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. XBR Lデータは監査の対象には含まれていません。