

【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】	2020年3月16日
【事業年度】	第25期（自 2019年1月1日 至 2019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21期	第22期	第23期	第24期	第25期
決算年月	2015年12月	2016年12月	2017年12月	2018年12月	2019年12月
売上高 (千円)	6,061,454	7,273,370	7,552,990	10,419,480	10,409,480
経常利益 (千円)	96,921	257,668	199,273	398,596	454,108
親会社株主に帰属する当期純利益 (千円)	61,221	123,037	97,741	214,388	271,924
包括利益 (千円)	78,520	114,508	96,668	204,186	276,900
純資産額 (千円)	1,882,336	1,862,433	1,898,021	2,020,809	2,198,650
総資産額 (千円)	7,580,151	7,818,496	8,544,381	9,229,881	10,101,853
1株当たり純資産額 (円)	457.99	457.60	466.35	496.52	545.15
1株当たり当期純利益金額 (円)	14.90	30.05	24.02	52.68	66.96
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	24.8	23.8	22.2	21.9	21.8
自己資本利益率 (%)	3.2	6.6	5.2	10.9	12.9
株価収益率 (倍)	27.5	12.5	21.6	7.1	7.2
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	221,818	370,860	239,644	164,043	354,440
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	649,679	196,322	182,761	235,406	55,598
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	601,066	131,050	303,447	272,990	607,369
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	1,879,989	2,185,578	2,066,618	2,739,059	2,936,389
従業員数 (人)	165	131	217	212	218
(外、平均臨時雇用者数)	(28)	(27)	(23)	(15)	(13)

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 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. 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を第25期の期首から適用しており、第24期に係る主要な経営指標等については、当該会計基準を遡って適用した後の指標等となっております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第21期	第22期	第23期	第24期	第25期
決算年月	2015年12月	2016年12月	2017年12月	2018年12月	2019年12月
売上高 (千円)	5,319,983	5,624,558	4,804,534	6,573,939	5,452,808
経常利益 (千円)	99,332	285,213	258,205	267,826	196,686
当期純利益 (千円)	55,746	187,213	170,905	106,585	83,681
資本金 (千円)	328,842	328,842	328,842	328,842	328,842
発行済株式総数 (株)	4,110,000	4,110,000	4,110,000	4,110,000	4,110,000
純資産額 (千円)	1,901,930	2,004,409	2,113,161	2,128,147	2,117,745
総資産額 (千円)	6,590,022	6,671,474	7,250,803	7,497,806	7,938,271
1株当たり純資産額 (円)	462.76	492.48	519.20	522.89	525.09
1株当たり配当額 (円)	15.00	15.00	20.00	20.00	25.00
(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)	13.56	45.72	41.99	26.19	20.61
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	28.9	30.0	29.1	28.4	26.7
自己資本利益率 (%)	2.9	9.6	8.3	5.0	3.9
株価収益率 (倍)	30.2	8.2	12.4	14.3	23.3
配当性向 (%)	110.6	32.8	47.6	76.4	121.3
従業員数 (人)	130	105	117	122	128
株主総利回り (%)	96.2	92.1	128.7	100.7	130.1
(比較指標: TOPIX) (%)	(109.9)	(107.9)	(129.1)	(106.2)	(122.3)
最高株価 (円)	470	409	555	538	512
最低株価 (円)	386	320	360	338	351

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 第25期の1株当たり配当額には、創立25周年記念配当5円を含んでおります。

3. 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。

4. 最高株価及び最低株価は福岡証券取引所におけるものです。

5. 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を第25期の期首から適用しており、第24期に係る主要な経営指標等については、当該会計基準を遡って適用した後の指標等となっております。

2【沿革】

年月	事項
1995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
1995年4月	建築工事業許可(大阪府知事(般-7)第98250号)取得
1996年3月	宅地建物取引業免許(大阪府知事(1)第44352号)取得
1997年5月	大阪府藤井寺市に「藤井寺店」を開設
2000年3月	大阪府松原市阿保四丁目1番に本社ビルを竣工
2001年11月	大阪府堺市に「堺店」を開設
2002年5月	大阪府八尾市に「八尾店」を開設
2002年8月	自社店舗を竣工し「藤井寺店」を移転
2003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
2004年11月	大阪府東大阪市に「東大阪店」を開設
2005年2月	宅地建物取引業免許(国土交通大臣(1)第7017号)取得
2005年3月	特定建設業許可(大阪府知事(特-16)第98250号)取得
2005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
2005年10月	福岡市中央区に「福岡店」を開設
2005年12月	一級建築士事務所登録(大阪府知事(イ)第21477号)取得
2006年2月	証券会員制法人福岡証券取引所Q-Board市場へ上場
2006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
2006年12月	堺市中区に「深井店」を開設
2007年7月	株式会社ホルツハウスの全株式取得
2008年4月	自社店舗を竣工し「八尾店」を移転
2011年1月	福岡市城南区に「城南店」を開設
2012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
2012年9月	大阪市淀川区に「大阪営業所」を開設
2013年10月	子会社「株式会社ホルツハウス」を吸収合併
2013年10月	福岡市中央区に「福岡支店」を開設
2013年11月	建築工事業許可(国土交通大臣(般-25)第25215号)取得
2013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
2014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
2014年6月	福岡市南区に「高宮店」を開設
2015年1月	自社店舗を竣工し「東大阪店」を移転
2015年3月	大阪府東大阪市に「東大阪営業所」を開設
2015年4月	建築工事業許可(国土交通大臣(特-27)第25215号)取得
2015年7月	「早良店」を福岡市早良区内に移転
2015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
2017年6月	株式会社アイデムホーム(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、シティーホーム株式会社及び株式会社アイDEMホームの5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9店舗を展開し、シティーホーム株式会社及び株式会社アイDEMホーム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、株式会社アイDEMホームにおいて、注文住宅及び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、シティーホーム株式会社及び株式会社アイDEMホームは、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

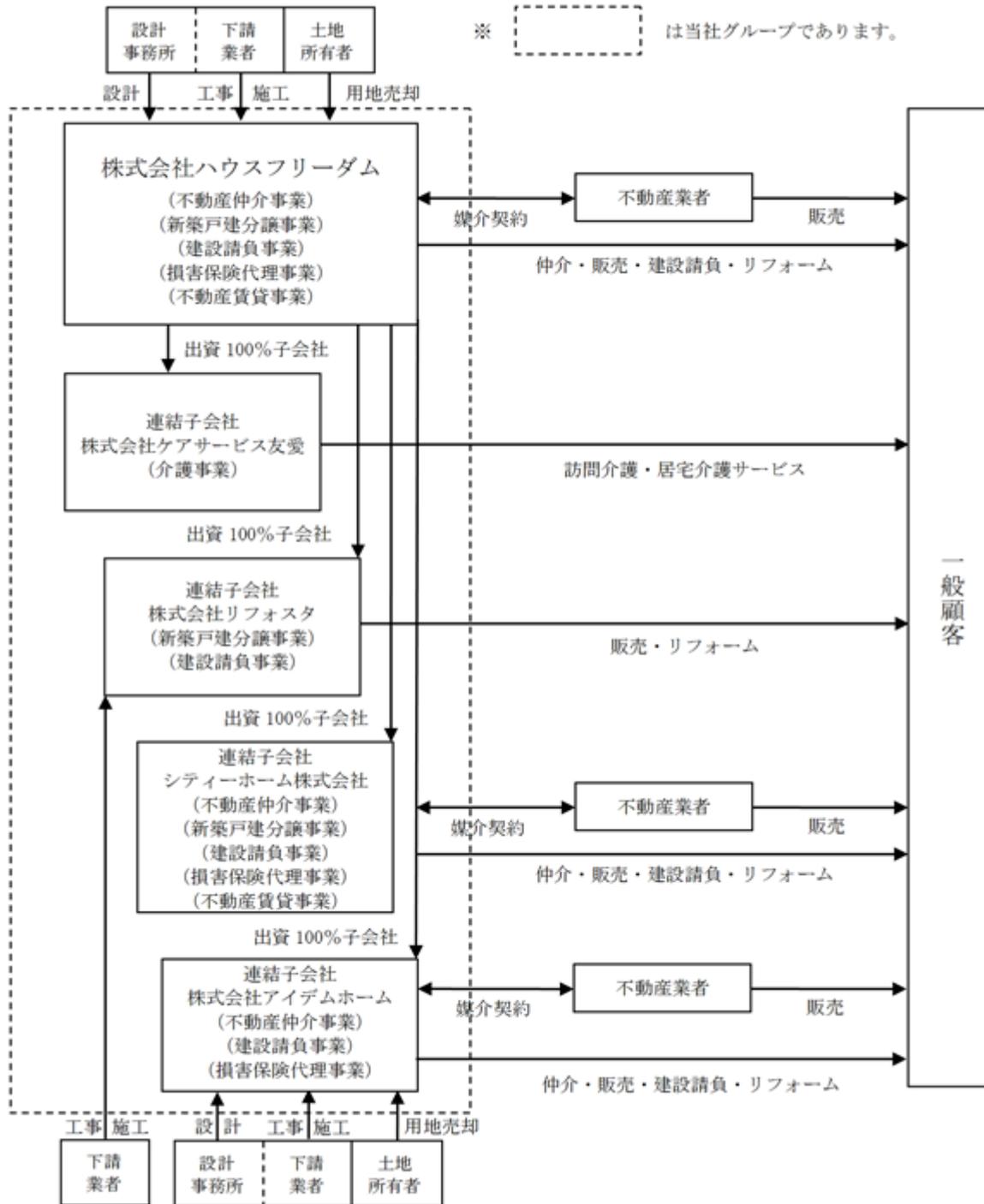
当社及びシティーホーム株式会社は、関西圏及び東海圏を中心として主に住居用マンションやオフィスビル等の不動産の仕入れ、開発、賃貸及び販売を行っております。

(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 資金援助
(連結子会社) 株式会社リフォスタ	大阪府東大阪市	10	新築戸建分譲事業 建設請負事業	100	役員の兼任 資金援助 債務保証
(連結子会社) シティーホーム株式会社 (注)2	愛知県岡崎市	24	不動産仲介事業 新築戸建分譲事業	100	役員の兼任 債務保証
(連結子会社) 株式会社アイデムホーム (注)3	名古屋市緑区	10	不動産仲介事業 建設請負事業	100	役員の兼任

(注)1. 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. シティーホーム株式会社については、売上高(連結会社相互間の内部売上高を除く。)の連結売上高に占める割合が10%を超えております。

主要な損益情報等	(1) 売上高	2,517,388千円
	(2) 経常利益	156,920千円
	(3) 当期純利益	102,621千円
	(4) 純資産額	268,962千円
	(5) 総資産額	1,724,638千円

3. 株式会社アイデムホームについては、売上高(連結会社相互間の内部売上高を除く。)の連結売上高に占める割合が10%を超えております。

主要な損益情報等	(1) 売上高	1,554,461千円
	(2) 経常利益	249,831千円
	(3) 当期純利益	166,018千円
	(4) 純資産額	175,542千円
	(5) 総資産額	479,869千円

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

2019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	138	(-)
新築戸建分譲事業	16	(-)
建設請負事業	33	(-)
損害保険代理事業	-	(-)
不動産賃貸事業	-	(-)
介護事業	8	(13)
全社(共通)	23	(-)
合計	218	(13)

(注)1. 従業員数は就業人員数(嘱託社員3名を含む。)であり、臨時雇用者数(パートタイマー)は、年間の平均人数を()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。

(2) 提出会社の状況

2019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)
128	41.4	5.7	5,979

2019年12月31日現在

セグメントの名称	従業員数(人)
合計	128

- (注) 1. 従業員数は就業人員数(嘱託社員3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. 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。
5. 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。

(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【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

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判断したものであります。

(1) 経営方針

当社グループは、「我々は、住宅産業を通じて価値創造し、人々に夢と希望の創出を永続することが、社会貢献であり、企業としての宿命である」と考える。」を経営理念に掲げており、高品質・低価格の住宅を、お客様の求める地域で提供することに努め、『お客様に選ばれる満足度No.1の住宅会社』を目指すことを基本方針としております。

(2) 経営戦略

当社グループは、継続して中長期的な成長に向けた事業展開を推進し、関西、九州、中部エリアにおける既存事業の収益力向上と、6事業分野のシナジー効果を発揮した新たな事業領域への進出等により、売上高（及び営業利益）の拡大を図ってまいります。また、当社グループの強みである地域に密着した情報収集力を活かして、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。

(3) 目標とする経営指標

当社グループにおきましては、経営基盤の強化及び継続した企業価値向上を目標に、売上高経常利益率を重要指標と位置付け、売上高経常利益率7%を目標としております。各事業の収益力向上等営業収益の拡大に加えて、財務体質の強化を図り、中期経営計画の達成に努めてまいります。

(4) 会社の対処すべき課題

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、多様化する住宅需要に対応した高品質でより低価格な住宅の提供が求められている状況の下、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まいります。

2【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。

3【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

当連結会計年度における当社グループ（当社、連結子会社）の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フロー（以下、「経営成績等」という。）の状況の概要は次のとおりであります。

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判断したものであります。

経営成績等の状況の概要

(1) 財政状態及び経営成績の状況

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に、企業収益や雇用、所得環境の改善もあって、緩やかな回復が続いております。しかしながら、米国の通商問題をめぐる動向が世界経済に与える影響や、英国のEU離脱問題に伴う欧州経済の不確実性、また中国をはじめとするアジア新興国等の経済の動向によってわが国の景気が下押しされるリスクが内在し、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、依然として低金利で良好な資金調達環境を背景に、不動産市場への資金流入はまだまだ継続し、不動産市況は概ね順調に推移しております。しかしながら、住宅需要につきましては新設住宅着工戸数が概ね横ばいで推移する中、競合他社との販売競争は尚も厳しく、先行き不透明な状況が続いております。

このような事業環境の下、当社グループは、継続して中長期的な成長に向けた事業展開を推進し、関西、九州、中部エリアにおける既存事業の収益力向上及びエリア内における更なるシェア拡大と、新たな事業領域への進出を図ってまいりました。当連結会計年度の業績につきましては、基幹事業である不動産仲介事業が堅調に推移したことに加えて、新築戸建分譲事業において、関西エリアの大規模分譲プロジェクト及び中部エリアでの販売が好調に進んだことで、売上高につきましては概ね前期並みの結果となりました。一方、営業利益以下各段階利益につきましては、新築戸建分譲事業における収益性向上に伴った粗利益額の増加により、前期を上回る結果となりました。

この結果、当連結会計年度の財政状態及び経営成績は以下のとおりとなりました。

a. 財政状態

当連結会計年度末の資産合計は、前連結会計年度末に比べ871百万円増加し、10,101百万円となりました。

当連結会計年度末の負債合計は、前連結会計年度末に比べ694百万円増加し、7,903百万円となりました。

当連結会計年度末の純資産合計は、前連結会計年度末に比べ177百万円増加し、2,198百万円となりました。

b. 経営成績

当連結会計年度の経営成績は、売上高10,409百万円（前期比0.1%減）、営業利益506百万円（同13.3%増）、経常利益454百万円（同13.9%増）、親会社株主に帰属する当期純利益271百万円（同26.8%増）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。

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、当社グループ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1,688百万円（前期比1.1%減）、セグメント利益347百万円（同4.1%減）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、関西、福岡エリアに加え、中部エリアにおいても事業を推進し、関西エリアの大規模分譲プロジェクト及び中部エリアでの販売が好調に推移し、売上高、セグメント利益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7,366百万円（前期比10.9%増）、セグメント利益434百万円（同61.8%増）となりました。

建設請負事業

建設請負事業においては、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。

この結果、当事業の売上高は944百万円（前期比2.5%減）、セグメント利益52百万円（同16.3%減）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74百万円（前期比5.5%増）、セグメント利益21百万円（同4.0%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、賃貸及び販売に加えて、小規模賃貸アパートの開発及び販売を行っております。当連結会計年度において、賃貸不動産の販売実績が前年同連結会計年度より大幅に減少していることにより、当事業の売上高は265百万円（前期比72.4%減）、セグメント利益81百万円（同46.6%減）となりました。

介護事業

介護事業につきましては、当社の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71百万円（前期比3.9%増）、セグメント損失0百万円（前年同期はセグメント損失15百万円）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354百万円、投資活動による資金の減少55百万円、財務活動による資金の増加607百万円となり、資金は前連結会計年度末と比較して197百万円増加しました。この結果、当連結会計年度末の資金残高は2,936百万円となりました。

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、354百万円（前期は164百万円の資金流入）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益456百万円及びたな卸資産の増加827百万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、55百万円（前期は235百万円の資金流入）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106百万円及び定期預金の払戻による収入61百万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、607百万円（前期は272百万円の資金流入）となりました。これは主に、長期借入れによる収入1,795百万円、短期借入金の純増額220百万円、長期借入金の返済による支出1,328百万円及び配当金の支払額81百万円等によるものであります。

受注及び販売の実績

(1) 受注実績

当連結会計年度の受注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	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019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	948,715	100.4	174,620	102.7
損害保険代理事業	-	-	-	-
合計	948,715	100.4	174,620	102.7

- (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 2019年1月1日 至 2019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	320	17	300,850	100.3
	兵庫県	-	1	-	-
	奈良県	-	1	-	-
	愛知県	733	60	1,085,501	95.1
	福岡県	213	1	301,954	114.3
不動産仲介事業		1,266	78	1,688,304	98.9
新築戸建分譲事業	大阪府	106	12	3,281,323	105.3
	兵庫県	3	-	60,304	89.7
	京都府	-	2	-	-
	愛知県	109	34	2,457,957	163.5
	福岡県	59	12	1,566,432	82.0
新築戸建分譲事業		277	8	7,366,016	110.9
建設請負事業	大阪府	96	51	337,297	89.8
	愛知県	651	10	481,830	114.1
	福岡県	114	6	124,929	73.4
建設請負事業		861	35	944,056	97.5
損害保険代理事業	大阪府	-	-	33,663	107.6
	愛知県	-	-	40,347	103.7
損害保険代理事業		-	-	74,009	105.5
不動産賃貸事業	大阪府	-	-	263,568	27.7
	愛知県	-	-	2,018	20.7
不動産賃貸事業		-	-	265,585	27.6
介護事業		-	-	71,507	103.9
合計		2,404	105	10,409,480	99.9

- (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。

経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

経営者の視点による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な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」に記載しているのとおりであります。

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、固定資産の減損会計等について、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 経営方針、経営環境及び対処すべき課題等」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 2 事業等のリスク」をご参照ください。

(4)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は10,101百万円となり、前連結会計年度末と比較して871百万円増加しました。主な内容は、現金及び預金136百万円の増加、仕掛販売用不動産403百万円の増加、販売用不動産21百万円の増加、建物及び構築物199百万円の増加、土地206百万円の増加及びのれん68百万円の減少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は7,903百万円となり、前連結会計年度末と比較して694百万円増加しました。主な内容は、短期借入金220百万円の増加、営業未払金3百万円の減少、未払法人税等50百万円の減少及び長期借入金271百万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2,198百万円となり、前連結会計年度末と比較して177百万円増加しました。主な内容は、親会社株主に帰属する当期純利益271百万円の計上による増加、及び剰余金の配当81百万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 3 経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析 経営成績等の状況の概要 (2)キャッシュ・フローの状況」をご参照ください。

- 4【経営上の重要な契約等】
記載すべき事項はありません。
- 5【研究開発活動】
記載すべき事項はありません。

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113,878千円となりました。これは、不動産賃貸事業における賃貸不動産の取得74,181千円、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用車両等の取得等27,895千円及び報告セグメントに帰属しない全社資産の取得11,800千円であります。

なお、当連結会計年度において、保有目的の変更により、不動産賃貸事業において、販売用不動産316,190千円及び仕掛販売用不動産67,075千円を、建物及び構築物197,136千円、土地165,251千円及び建設仮勘定20,878千円へ振替えております。

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。

2019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 不動産賃貸事業	統括事務施設 販売設備	41,581	62,029 (133.70)	10,577	114,188	43
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	9,975	30,845 (161.27)	226	41,048	4
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	7,125	34,428 (125.44)	107	41,661	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	33,115	56,482 (370.42)	3,394	92,992	18
賃貸不動産 (大阪府大東市)	不動産賃貸事業	賃貸不動産	47,161	100,258 (1,347.99)	-	147,419	-
賃貸不動産 (大阪府東住吉区)	不動産賃貸事業	賃貸不動産	295,866	129,134 (497.21)	-	425,000	-
賃貸不動産 (兵庫県尼崎市)	不動産賃貸事業	賃貸不動産	146,496	79,878 (255.33)	-	226,374	-
賃貸不動産 (堺市南区豊田)	不動産賃貸事業	賃貸不動産	185,922	105,861 (1,036.66)	4,651	296,435	-

(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。

2019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	9	6,000
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	4,539
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	13	1,600
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	7	5,160

(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

2019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(株) (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	9	7,467

(注) 金額には消費税等は含まれておりません。

2019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	従業員数 (人)	当連結会計年度における 賃借料(千円)
(株)アイデムホーム	本社・住まいる事業部・名古屋南店 (名古屋市長区)	全社 不動産仲介事業 建設請負事業 損害保険代理事業	事務所	22	6,319
	名古屋東店 (名古屋市中東区)	不動産仲介事業	事務所	11	4,599
	名古屋西店 (名古屋市西区)	不動産仲介事業	事務所	11	3,999
	春日井店 (愛知県春日井市)	不動産仲介事業	事務所	9	3,312
	中川店 (名古屋市中川区)	不動産仲介事業	事務所	10	2,857
	安城店 (愛知県安城市)	不動産仲介事業	事務所	9	4,680

(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

該当事項はありません。

(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) (2019年12月31日)	提出日現在発行数(株) (2020年3月16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】

【ストックオプション制度の内容】

第3回 新株予約権 2020年3月16日定時株主総会決議

決議年月日	2020年3月16日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社取締役(社外取締役を除く)(人数は未定)
新株予約権の数(個)	200を上限とする(注)1
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数(株)	普通株式 20,000を上限とする(注)1
新株予約権の行使時の払込金額(円)	(注)2
新株予約権の行使期間	付与決議日後2年を経過した日から当該付与決議日後10年を経過する日までの範囲で、取締役会で決定する期間とする。
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)	未定(注)3
新株予約権の行使の条件	新株予約権の割当を受けた者は、新株予約権の権利行使時においても、当社または当社関係会社の取締役、監査役または従業員であることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職、その他正当な理由があると取締役会が認めた場合は、この限りではない。 その他の新株予約権の行使の条件は、取締役会決議により決定する。
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡により取得する場合は、当社取締役会の承認を要する。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	未定(注)3

(注)1. 新株予約権の目的である株式の種類及び数

新株予約権の目的である株式の種類は普通株式とし、新株予約権1個あたりの目的である株式の数は100株とする。

また、当社が普通株式につき株式分割又は、株式併合等を行うことにより、株式数の変更をすることが適切な場合は、当社は必要と認める調整を行うものとする。

2. 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額

新株予約権1個あたりの行使に際して出資される財産の価額は、新株予約権を行使することにより交付を受けることができる株式1株当たりの払込金額(以下「行使価額」という。)に付与株式数を乗じた金額とする。

行使価額は、新株予約権発行の日の属する月の前月の各日(取引が成立していない日を除く。)における福岡証券取引所における当社普通株式の終値の平均値に1.05を乗じた金額(1円未満の端数は切り上げ)とする。ただし、その価額が本新株予約権の割当日の終値(取引が成立していない場合はそれに先立つ直近取引日の終値)を下回る場合は、当該終値を行使価額とする。なお、当社が当社普通株式につき株式分割または株式併合等を行うことにより、行使価額の変更をすることが適切な場合は、当社は必要と認める調整を行うものとする。

3. その他の新株予約権の内容等

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及び組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項は、新株予約権の募集事項を決定する取締役会において定めるものとする。

【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

【その他の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) 【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)
2014年1月1日～ 2014年12月31日 (注)	4,000	4,110,000	480	328,842	480	173,940

(注) 新株予約権の行使による増加であります。

(5) 【所有者別状況】

2019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	4	9	-	1	1,087	1,103	-
所有株式数 (単元)	-	1,002	294	13,715	-	3	26,083	41,097	300
所有株式数の 割合(%)	-	2.44	0.71	33.37	-	0.01	63.47	100	-

(注) 自己株式76,860株は、「個人その他」に768単元、「単元未満株式の状況」に60株含まれております。

(6) 【大株主の状況】

2019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(自己 株式を除く。)の 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	23.93
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	19.36
V Tホールディングス株式会社	愛知県名古屋市中区錦3丁目10-32	556,300	13.79
小島 賢二	大阪府松原市	204,000	5.06
森光 哲也	福岡県福岡市東区	200,000	4.96
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	127,700	3.17
増田 直樹	大阪府羽曳野市	120,000	2.98
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	2.48
若杉 精三郎	大分県別府市	60,000	1.49
軽本 勝	大阪府松原市	40,000	0.99
計	-	3,154,000	78.20

(注) 上記のほか、自己株式が76,860株あります。

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2019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 76,800	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 4,032,900	40,329	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	普通株式 300	-	-
発行済株式総数	4,110,000	-	-
総株主の議決権	-	40,329	-

【自己株式等】

2019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)ハウスフリーダム	大阪府松原市阿保四 丁目1番34号	76,800	-	76,800	1.87
計	-	76,800	-	76,800	1.87

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第3号に該当する普通株式の取得

(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】

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
取締役会(2019年5月16日)での決議状況 (取得期間 2019年5月27日~2019年12月20日)	40,000	20,000,000
当事業年度前における取得自己株式	-	-
当事業年度における取得自己株式	36,800	17,660,900
残存決議株式の総数及び価額の総額	3,200	2,339,100
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)	8.00	11.70
当期間における取得自己株式	-	-
提出日現在の未行使割合(%)	8.00	11.70

(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(株)	処分価額の総額(円)	株式数(株)	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	-	-	-	-
消却の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	76,860	-	76,860	-

(注) 当期間における取得自己株式には、2020年3月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取請求による株式数は含まれておりません。

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25円(普通配当20円、記念配当5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37.3%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)
2020年3月16日 定時株主総会決議	100,828	25

4【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1)【コーポレート・ガバナンスの概要】

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。

企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

a 企業統治の体制の概要

(1)取締役会

原則として取締役4名と監査役3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及び子会社の経営に関す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相互に監督しております。

当社の取締役は、子会社の取締役を兼務しており、子会社の業務執行が適切に行われていることを監督しています。

(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原則として月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（櫻根達也）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、当社グループの経営方針・経営計画、業績の進捗状況及び子会社の取締役等の職務の執行に係る報告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)監査役会

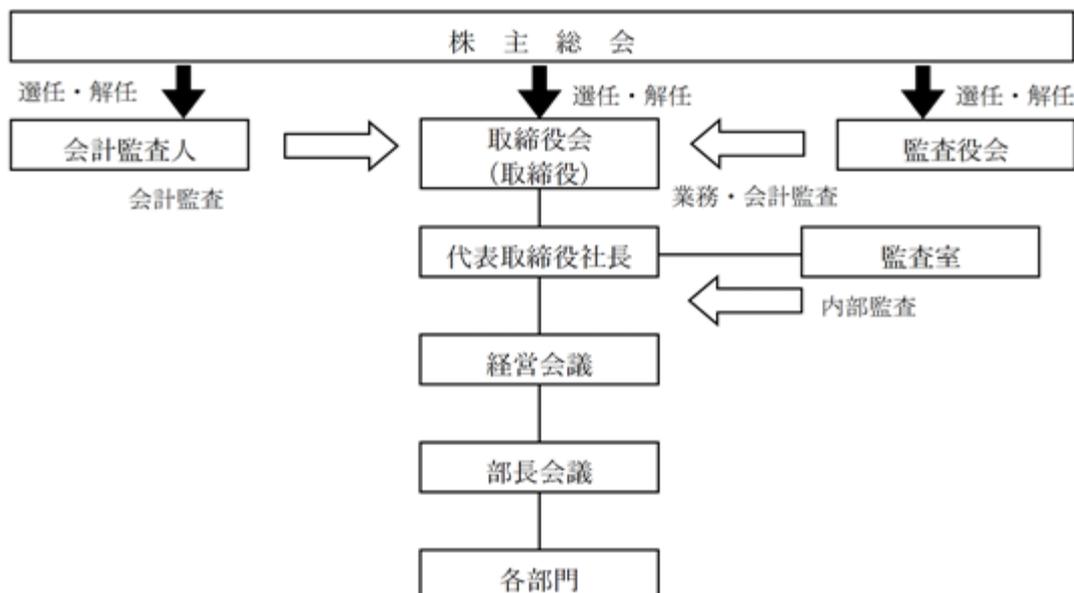
原則として常勤監査役1名と社外監査役2名の全監査役が出席して毎月開催しております。主に、監査に関する重要な事項について報告を受け、協議を行い、又は決議をしております。監査役は、取締役会に出席して取締役の職務執行状況の妥当性・効率性等の検証と法令遵守状況等を常に確認しております。常勤監査役は、経営会議その他会議等にも出席し公正な立場をもって積極的・客観的な意見を述べ、当社グループの業務監査を通じて業務執行の適法性・妥当性・健全性・効率性をチェックしております。

当社の常勤監査役は、子会社の監査役を兼務しており、取締役会その他会議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。

b 当該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。

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。



企業統治に関するその他の事項

(1)内部統制システムの整備状況

内部統制につきましては、当社グループの「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」を目的として内部統制システムを整備しております。

(2)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。

(3)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。

(4)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。

(5)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。

(6)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。

(7)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。

(8)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。

(9)リスク管理体制の整備の状況

当社グループ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「リスク管理規程」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リスク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。

(2) 【役員の状況】

役員一覧

男性 7名 女性 -名 (役員のうち女性の比率-%)

役職名	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	1969年10月30日生	1988年4月 松山商会 入社 1990年2月 丸三住宅(株) 入社 1992年10月 (有)燕京ハウジング 入社 1995年3月 当社 設立 代表取締役社長(現任) 2014年5月 (株)リフォスタ 代表取締役社長就任 2015年1月 同社 取締役(現任)	(注) 1	204,000
取締役	森光 哲也	1972年7月27日生	1996年5月 インターナショナルSOSジャパン(株) 入社 1999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)) 2000年10月 当社 取締役経営企画室長 2007年4月 当社 取締役副社長 管理部門統括担当 2010年3月 当社 取締役 管理本部長 2011年1月 当社 取締役 管理担当 人事総務部長 2012年1月 当社 取締役 2016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 仲介 部長	永田 雅美	1966年12月25日生	1993年1月 富国ハウジング(株) 入社 1995年3月 当社 設立 取締役 2007年10月 (株)ホルツハウス 代表取締役就任 (2013年10月1日当社に吸収合併) 2013年10月 当社 福岡支店長 2015年1月 当社 福岡支店長兼売買仲介部長 2015年3月 当社 取締役 福岡支店長兼売買仲介部長 (現任)	同上	5,500
取締役 経営 企画 室長	河辺 豊	1979年11月27日生	2002年4月 個人事業飲食店 開業 2004年4月 桂経営ソリューションズ(株) 入社 2004年10月 (株)ベッツホールディングス 入社 2007年8月 (株)セイクレスト 入社 2008年9月 (株)麦の穂 入社 2010年1月 当社 入社 2012年1月 当社 人事総務部長 2014年1月 当社 経営推進グループ長 2015年1月 当社 経営企画室長 2016年3月 当社 取締役 経営企画室長(現任)	同上	3,300
監査役	櫻根 達也	1959年1月1日生	1982年3月 (株)堀内カラー現像所 入社 (現:(株)堀内カラー) 2008年9月 当社 入社 総務部長 2012年1月 当社 監査室長 2015年3月 当社 監査役(現任)	(注) 2	1,100
監査役 (注) 5	伊藤 誠英	1960年9月27日生	1996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)) 1998年6月 同社 取締役 1999年6月 同社 常務取締役 2001年11月 当社 社外監査役(現任) 2003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) 2008年6月 VTホールディングス(株)専務取締役 (現任) 2011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	-

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有 株式数(株)
監査役 (注) 5	松岡 宏治	1974年 8月 5日生	1997年 4月 朝日監査法人 入所 (現:有限責任あずさ監査法人) 2000年11月 (株)ラクス 監査役(現任) 2005年 3月 松岡会計事務所代表 (現任) 2009年 5月 (株)ロックウェーブ 社外取締役(現任) 2011年 4月 朝日ライフサイエンス(株) 社外監査役 (現任) 2015年 6月 (株)アダチ 取締役(現任) 2015年 8月 アイサワ工業(株) 社外監査役(現任) 2017年 3月 当社 社外監査役(現任)	(注) 3	3,000
計					416,900

- (注) 1. 2020年3月16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. 2019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
3. 2017年3月24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. 監査役伊藤誠英及び松岡宏治は、社外監査役であります。

社外役員の状況

当社の社外監査役は2名であります。

社外監査役は伊藤誠英氏及び松岡宏治氏の計2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。なお、社外監査役松岡宏治氏は、当社株式3,000株を所有しておりますが、僅少であり同氏の独立性に問題はないと判断しております。

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。

当社は社外取締役を選任しておりません。当社は、経営の意思決定機能を管理監督する機能を持つ取締役会に対し、監査役3名中の2名を社外監査役とすることで経営への監視機能を強化しています。コーポレート・ガバナンスにおいて、外部からの客観的、中立の経営監視の機能が重要と考えており、社外監査役2名による監査が実施されることにより、外部からの経営監視機能が十分に機能する体制が整っているため、現状の体制としております。

社外監査役による監査と内部監査、監査役監査及び会計監査との相互連携並びに内部統制部門との関係

当社では、社外監査役と監査役会開催時に意見交換を行っており、取締役会にて重要な意思決定のプロセス等を確認し、意見を述べております。社外監査役は他の監査役と常に連携を図るとともに、監査室及び会計監査人と相互連携並びに年間監査計画や監査結果などについての報告を受け、適宜情報交換を行っております。

(3) 【監査の状況】

監査役監査の状況

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・妥当性を監査しております。

なお、監査役松岡宏治は、公認会計士の資格を有し、財務及び会計に関する相当の知見を有しております。

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。

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、監査役及び会計監査人との定期的な情報交換を実施しております。

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。

a 業務を執行した公認会計士の氏名

鳥居 陽、米崎 直人

b 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

c 監査法人の選定方針と理由

当社は監査法人を選定するにあたり、監査法人の独立性、当社の事業内容を理解した上での専門性の有無、監査手続きの適切性等を総合的に検討した結果、三優監査法人は適格であると判断いたしました。

また、監査役会は会計監査人の選任に関する決議をしており、その際には監査役会が定めた「会計監査人の選任・解任等判断基準」に基づき、総合的に判断しております。

d 監査役及び監査役会による監査法人の評価

監査役会の定める評価基準に基づき、独立性、品質管理の状況、監査報酬、監査役や経営者とのコミュニケーションの状況、グループ監査の実施状況等を検討し、総合的に評価しております。

監査報酬の内容等

a 監査公認会計士等に対する報酬

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	19,000	-	19,000	-
連結子会社	-	-	-	-
計	19,000	-	19,000	-

b 監査公認会計士等と同一のネットワークに属する組織に対する報酬（aを除く）

該当事項はありません。

c その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

該当事項はありません。

d 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。

e 監査役会が会計監査人の報酬等に同意した理由

当社監査役会は、日本監査役協会が公表する「会計監査人との連携に関する実務指針」を踏まえ、監査方法及び監査内容等を確認し、検討した結果、会計監査人の報酬等につき、会社法第399条第1項及び第3項の同意を行っております。

(4) 【役員の報酬等】

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が、固定報酬である月額報酬と業績に連動する役員賞与で構成されています。

a 取締役の報酬

取締役の報酬限度額は、2006年3月31日開催の定時株主総会において年額150,000千円以内（ただし、使用人分給とは含まない。）と決議、2020年3月16日開催の株主総会においては、ストック・オプションとしての新株予約権に関する報酬等の額として年額20,000千円以内と決議しております。

当社の取締役の報酬等は月額報酬、役員賞与及びストック・オプションとしての新株予約権に関する報酬等で構成されておりますが、その総額は株主総会で決議された報酬限度額の範囲内としております。

月額報酬については、取締役会において承認された方法に基づき、委任を受けた代表取締役社長である小島賢二が各取締役の役位、職責、貢献度、業績等を総合的に勘案して決定しております。また、役員賞与及びストック・オプションについては、具体的な達成条件等は定めておりませんが、連結営業利益や連結経常利益等を総合的に考慮して支給額の総額を取締役会で決議し、各取締役への配分は代表取締役である小島賢二に一任しております。

当事業年度における取締役の報酬等を決定に関する活動といたしまして、月額報酬については、2019年3月22日開催の取締役会において、代表取締役である小島賢二に一任する旨を決議しております。また、役員賞与については、2020年1月20日開催の取締役会において、賞与の総額を決議しております。

b 監査役の報酬

監査役の報酬限度額は、2002年3月28日開催の定時株主総会において年額20,000千円以内と決議しております。

監査役の報酬については、株主総会で決議された報酬限度額の範囲内で、監査役の協議により各監査役の報酬を決定しており、2019年3月22日の協議により個別の報酬額を決定しております。

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)
		固定報酬	業績連動報酬	退職慰労金	
取締役	83,300	78,300	5,000	-	4
監査役 (社外監査役を除く。)	10,950	10,650	300	-	1
社外役員	6,300	6,000	300	-	2

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

使用人兼務役員の使用人分給のうち重要なもの

使用人兼務役員の使用人分給のうち重要なものはないため記載しておりません。

(5) 【株式の保有状況】

投資株式の区分の基準及び考え方

当社は、保有目的が純投資目的である投資株式は保有しておらず、純投資目的以外の目的である投資株式のみ保有しております。なお、純投資目的以外の目的である投資株式は、安定株主の確保のため保有しております。

保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

a . 保有方針及び保有の合理性を検証する方法並びに個別銘柄の保有の適否に関する取締役会等における検証の内容
当社グループは、安定株主の確保の観点から、資本コスト等を踏まえ当社グループの企業価値向上に資するかどうかの総合的な検証を、每期行っております。

b . 銘柄数及び貸借対照表計上額

	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(千円)
非上場株式	-	-
非上場株式以外の株式	1	46,656

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)

該当事項はありません。

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

該当事項はありません。

c . 特定投資株式及びみなし保有株式の銘柄ごとの株式数、貸借対照表計上額等に関する情報

特定投資株式

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株式の 保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (千円)	貸借対照表計上額 (千円)		
VTホールディングス (株)	96,000	96,000	安定株主の確保	有
	46,656	39,264		

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（2019年1月1日から2019年12月31日まで）の連結財務諸表及び事業年度（2019年1月1日から2019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 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,820,039	2,956,720
受取手形及び売掛金	20,944	24,661
販売用不動産	1,294,301	1,315,568
仕掛販売用不動産	2,346,386	2,749,680
未成工事支出金	20,016	39,409
その他	282,770	210,397
貸倒引当金	28	34
流動資産合計	6,784,429	7,296,402
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,276,539	1,526,135
減価償却累計額	276,271	326,849
建物及び構築物(純額)	1,000,268	1,199,286
機械装置及び運搬具	62,263	67,581
減価償却累計額	40,527	33,491
機械装置及び運搬具(純額)	21,735	34,089
工具、器具及び備品	90,211	89,688
減価償却累計額	69,136	74,943
工具、器具及び備品(純額)	21,075	14,745
土地	902,150	1,108,754
リース資産	32,767	32,767
減価償却累計額	23,541	28,142
リース資産(純額)	9,226	4,625
建設仮勘定	-	20,878
有形固定資産合計	1,954,456	2,382,379
無形固定資産		
のれん	312,309	243,316
ソフトウェア	2,291	2,739
商標権	486	309
その他	235	235
無形固定資産合計	315,322	246,601
投資その他の資産		
投資有価証券	39,264	46,656
繰延税金資産	51,825	48,609
その他	79,911	77,594
貸倒引当金	2,972	2,972
投資その他の資産合計	168,029	169,887
固定資産合計	2,437,809	2,798,867
繰延資産		
社債発行費	7,623	6,583
その他	19	-
繰延資産合計	7,642	6,583
資産合計	9,229,881	10,101,853

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	537,111	533,583
短期借入金	2,211,500	2,431,570
1年内償還予定の社債	17,200	27,200
1年内返済予定の長期借入金	705,686	901,511
リース債務	4,601	2,719
未払法人税等	113,200	62,821
賞与引当金	110,949	116,025
製品保証引当金	14,970	32,097
資産除去債務	1,427	1,427
その他	423,685	431,944
流動負債合計	4,140,332	4,540,900
固定負債		
社債	624,000	646,800
長期借入金	2,370,055	2,641,640
リース債務	4,584	1,864
資産除去債務	11,841	14,226
その他	58,257	57,771
固定負債合計	3,068,738	3,362,302
負債合計	7,209,071	7,903,203
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	1,506,058	1,696,584
自己株式	14,585	32,246
株主資本合計	1,994,255	2,167,120
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	26,554	31,530
その他の包括利益累計額合計	26,554	31,530
純資産合計	2,020,809	2,198,650
負債純資産合計	9,229,881	10,101,853

【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 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
売上高	10,419,480	10,409,480
売上原価	4,717,321	4,708,734
売上総利益	3,246,159	3,328,746
販売費及び一般管理費	1,279,272	1,282,589
営業利益	446,886	506,156
営業外収益		
受取利息	36	41
受取手数料	25,558	23,723
その他	13,208	8,547
営業外収益合計	38,802	32,312
営業外費用		
支払利息	73,148	70,872
支払保証料	8,154	8,081
その他	5,789	5,406
営業外費用合計	87,092	84,360
経常利益	398,596	454,108
特別利益		
固定資産売却益	2,29,861	2,1,899
特別利益合計	29,861	1,899
特別損失		
固定資産除却損	3,3,787	3,0
減損損失	5,39,113	-
特別損失合計	42,900	0
税金等調整前当期純利益	385,557	456,008
法人税、住民税及び事業税	171,120	183,282
法人税等調整額	49	801
法人税等合計	171,169	184,084
当期純利益	214,388	271,924
親会社株主に帰属する当期純利益	214,388	271,924

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
当期純利益	214,388	271,924
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	10,201	4,976
その他の包括利益合計	10,201	4,976
包括利益	204,186	276,900
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	204,186	276,900
非支配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 2018年1月1日 至 2018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	328,842	173,940	1,373,069	14,585	1,861,266
当期変動額					
剰余金の配当			81,398		81,398
親会社株主に帰属する当期純利益			214,388		214,388
自己株式の取得					-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	-	132,989	-	132,989
当期末残高	328,842	173,940	1,506,058	14,585	1,994,255

	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	36,755	36,755	1,898,021
当期変動額			
剰余金の配当			81,398
親会社株主に帰属する当期純利益			214,388
自己株式の取得			-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	10,201	10,201	10,201
当期変動額合計	10,201	10,201	122,788
当期末残高	26,554	26,554	2,020,809

当連結会計年度（自 2019年1月1日 至 2019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	328,842	173,940	1,506,058	14,585	1,994,255
当期変動額					
剰余金の配当			81,398		81,398
親会社株主に帰属する当期純利益			271,924		271,924
自己株式の取得				17,660	17,660
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	-	190,525	17,660	172,864
当期末残高	328,842	173,940	1,696,584	32,246	2,167,120

	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	26,554	26,554	2,020,809
当期変動額			
剰余金の配当			81,398
親会社株主に帰属する当期純利益			271,924
自己株式の取得			17,660
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	4,976	4,976	4,976
当期変動額合計	4,976	4,976	177,840
当期末残高	31,530	31,530	2,198,650

【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 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019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	385,557	456,008
減価償却費	77,121	70,525
減損損失	39,113	-
のれん償却額	75,580	68,992
貸倒引当金の増減額(は減少)	7	6
賞与引当金の増減額(は減少)	1,607	5,075
受取利息及び受取配当金	1,890	1,994
支払利息	73,148	70,872
固定資産売却損益(は益)	29,861	1,899
固定資産除却損	3,787	0
売上債権の増減額(は増加)	24,114	42,151
たな卸資産の増減額(は増加)	337,502	827,220
仕入債務の増減額(は減少)	27,152	114,298
その他	117,876	37,834
小計	353,278	41,017
利息及び配当金の受取額	1,890	1,994
利息の支払額	76,096	74,678
法人税等の支払額	115,029	240,739
営業活動によるキャッシュ・フロー	164,043	354,440
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	121,501	1,151
定期預金の払戻による収入	122,400	61,800
有形固定資産の取得による支出	6,376	106,963
有形固定資産の売却による収入	230,749	2,639
その他	10,134	11,923
投資活動によるキャッシュ・フロー	235,406	55,598
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)	839,700	220,070
長期借入れによる収入	1,393,500	1,795,591
長期借入金の返済による支出	1,739,513	1,328,182
社債の発行による収入	-	49,245
社債の償還による支出	126,200	17,200
自己株式の取得による支出	-	17,660
配当金の支払額	81,423	81,248
その他	13,073	13,245
財務活動によるキャッシュ・フロー	272,990	607,369
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)	672,440	197,330
現金及び現金同等物の期首残高	2,066,618	2,739,059
現金及び現金同等物の期末残高	2,739,059	2,936,389

【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・・・4社

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

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

連結子会社の決算日が連結決算日と異なる会社は次のとおりであります。

会社名	決算日
(株)アイデムホーム	9月30日 *

*：連結決算日現在で本決算に準じた仮決算を行った財務諸表を基礎としております。

4. 会計方針に関する事項

(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

連結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。

たな卸資産

販売用不動産、仕掛販売用不動産、及び未成工事支出金

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。

(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。

ただし、1998年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く。)並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物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て、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、当連結会計年度に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)

- ・「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 平成30年3月30日)
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 平成30年3月30日)

(1) 概要

収益認識に関する包括的な会計基準であります。収益は、次の5つのステップを適用し認識されます。

ステップ1：顧客との契約を識別する。

ステップ2：契約における履行義務を識別する。

ステップ3：取引価格を算定する。

ステップ4：契約における履行義務に取引価格を配分する。

ステップ5：履行義務を充足した時に又は充足するにつれて認識する。

(2) 適用予定日

2022年12月期の期首より適用予定であります。

(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あります。

(表示方法の変更)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用に伴う変更)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日。以下「税効果会計基準一部改正」という。)を当連結会計年度の期首から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更するとともに、税効果会計関係注記を変更しております。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動資産」の「繰延税金資産」が62,834千円減少し、「投資その他の資産」の「繰延税金資産」が62,834千円増加しております。

なお、同一納税主体の繰延税金資産と繰延税金負債を相殺して表示しており、変更前と比べて総資産が11,109千円減少しております。

また、税効果会計関係注記において、税効果会計基準一部改正第3項から第5項に定める「税効果会計に係る会計基準」注解(注8)(評価性引当額の合計額を除く。)及び同注解(注9)に記載された内容を追加しております。ただし、当該内容のうち前連結会計年度に係る内容については、税効果会計基準一部改正第7項に定める経過的な取扱いに従って記載しておりません。

(連結損益計算書)

前連結会計年度において、独立掲記しておりました「営業外収益」の「違約金収入」は金額的重要性が乏しくなったため、当連結会計年度においては「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結損益計算書の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、「営業外収益」に表示していた「違約金収入」100千円は、「その他」として組み替えております。

(追加情報)

(たな卸資産の保有目的の変更)

当連結会計年度において、たな卸資産の一部について、販売目的から自社利用へと保有目的を変更したことに伴い、販売用不動産316,190千円及び仕掛販売用不動産67,075千円を、建物及び構築物(純額)197,136千円、土地165,251千円及び建設仮勘定20,878千円に振り替えております。

(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 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
販売用不動産	1,049,935千円	931,695千円
仕掛販売用不動産	1,989,841	2,394,030
建物及び構築物	929,811	1,090,818
土地	896,625	1,087,631
計	4,866,214	5,504,175

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
短期借入金	2,211,500千円	2,284,570千円
1年内返済予定の長期借入金	519,814	600,498
長期借入金	1,898,481	2,097,246
社債に対する被保証債務	541,200	524,000
計	5,170,996	5,506,314

(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 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
給与手当	998,949千円	989,580千円
役員報酬	151,171	162,620
広告宣伝費	454,270	485,240
賞与引当金繰入額	100,608	138,933
製品保証引当金繰入額	1,420	27,362

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 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
建物及び構築物	9,024千円	-千円
機械装置及び運搬具	775	1,899
土地	20,061	-
計	29,861	1,899

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 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
建物及び構築物	697千円	- 千円
工具、器具及び備品	2,609	-
車両運搬具	-	0
リース資産	479	-
計	3,787	0

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 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
	5,063千円	4,335千円

5 減損損失

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。

前連結会計年度(自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)

場所	用途	種類	金額
愛知県名古屋市緑区	事務所	建物及び構築物・その他 (投資その他の資産)	6,173千円
大阪府大阪市平野区	-	のれん	32,940
合計	-	-	39,113

(資産のグルーピングの方法)

当社グループは、原則として、営業設備については事業所を基準としてグルーピングを行っており、賃貸不動産及び遊休資産については個別物件単位ごとにグルーピングを行っております。また、のれんについては、関連する事業用資産を含むより大きな単位でグルーピングを行っております。

(減損損失の認識に至った経緯)

事務所については、株式会社アイデムホームの一部営業店舗の退去及び本社移転の意思決定により除却を予定している資産について、帳簿価額を回収可能額まで減額し、当該減少額を減損損失に計上いたしました。その内訳は、建物及び構築物5,543千円及び、その他(投資その他の資産)629千円であります。

また、のれんについては、株式会社ケアサービス友愛について予定していた収益が見込めなくなったため、帳簿価額を回収可能額まで減額し、当該減少額を減損損失に計上いたしました。

(回収可能価額の算定方法)

事務所の回収可能価額は、使用価値により測定しておりますが、将来キャッシュ・フローが見込めないため、回収可能価額は零としております。

また、のれんの回収可能価額は使用価値により測定しており、将来の事業計画に基づく将来キャッシュ・フローを4.8%で割り引いて算定しております。

当連結会計年度(自 2019年1月1日 至 2019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)
その他の包括利益に係る税効果額

	前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
その他有価証券評価差額金:		
当期発生額	14,592千円	7,392千円
組替調整額	-	-
税効果調整前	14,592	7,392
税効果額	4,390	2,415
その他有価証券評価差額金	10,201	4,976
その他の包括利益合計	10,201	4,976

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2018年1月1日 至 2018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	40,060	-	-	40,060
合計	40,060	-	-	40,060

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
2018年3月23日 定時株主総会	普通株式	81,398	20	2017年12月31日	2018年3月26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
2019年3月22日 定時株主総会	普通株式	81,398	利益剰余金	20	2018年12月31日	2019年3月25日

当連結会計年度（自 2019年1月1日 至 2019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	40,060	36,800	-	76,860
合計	40,060	36,800	-	76,860

（注）普通株式の自己株式の株式数の増加36,800株は、取締役会決議による自己株式の取得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

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
2019年3月22日 定時株主総会	普通株式	81,398	20	2018年12月31日	2019年3月25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
2020年3月16日 定時株主総会	普通株式	100,828	利益剰余金	25	2019年12月31日	2020年3月17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。

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
現金及び預金	2,820,039千円	2,956,720千円
預け入れ期間が3ヶ月超の定期預金	80,980	20,331
現金及び現金同等物	2,739,059	2,936,389

(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. 会計方針に関する事項 (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

営業債権である受取手形及び売掛金は、ほとんどが1年以内の決済期日であります。受取手形及び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

当社グループは受取手形及び売掛金について、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（2018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	2,820,039	2,820,039	-
(2) 受取手形及び売掛金	20,944	20,944	-
(3) 投資有価証券 その他有価証券	39,264	39,264	-
資産計	2,880,248	2,880,248	-
(1) 営業未払金	537,111	537,111	-
(2) 短期借入金	2,211,500	2,211,500	-
(3) リース債務(流動負債)	4,601	4,601	-
(4) 社債(*1)	641,200	639,009	2,190
(5) 長期借入金(*2)	3,075,742	3,076,105	363
(6) リース債務(固定負債)	4,584	4,584	-
負債計	6,474,739	6,472,912	1,826

(*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（2019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	2,956,720	2,956,720	-
(2) 受取手形及び売掛金	24,661	24,661	-
(3) 投資有価証券 その他有価証券	46,656	46,656	-
資産計	3,028,038	3,028,038	-
(1) 営業未払金	533,583	533,583	-
(2) 短期借入金	2,431,570	2,431,570	-
(3) リース債務(流動負債)	2,719	2,719	-
(4) 社債(*1)	674,000	676,091	2,091
(5) 長期借入金(*2)	3,543,151	3,543,293	142
(6) リース債務(固定負債)	1,864	1,864	-
負債計	7,186,889	7,189,122	2,233

(*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及び有価証券
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（2018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	2,820,039	-	-	-
受取手形及び売掛金	20,944	-	-	-
合計	2,840,984	-	-	-

当連結会計年度（2019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	2,956,720	-	-	-
受取手形及び売掛金	24,661	-	-	-
合計	2,981,382	-	-	-

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(2018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	2,211,500	-	-	-	-	-
社債	17,200	17,200	117,200	197,200	17,200	275,200
長期借入金	705,686	523,259	416,295	284,350	417,725	728,426
リース債務	4,601	2,719	1,318	480	66	-
合計	2,938,988	543,178	534,813	482,030	434,991	1,003,626

当連結会計年度(2019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	2,431,570	-	-	-	-	-
社債	27,200	127,200	207,200	27,200	285,200	-
長期借入金	901,511	435,456	376,297	853,190	273,806	702,889
リース債務	2,719	1,318	480	66	-	-
合計	3,363,000	563,974	583,977	880,456	559,006	702,889

(有価証券関係)
その他有価証券

前連結会計年度(2018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	39,264	4,192	35,072
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	39,264	4,192	35,072
合計		39,264	4,192	35,072

当連結会計年度(2019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	46,656	4,192	42,464
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	46,656	4,192	42,464
合計		46,656	4,192	42,464

(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 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
繰延税金資産		
未払事業税	9,310千円	6,609千円
賞与引当金	35,296	36,822
製品保証引当金	5,460	9,829
税務上の繰越欠損金(注)	21,818	22,715
その他	41,655	36,255
繰延税金資産小計	113,541	112,232
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額(注)	-	21,906
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	-	26,803
評価性引当額小計	48,806	48,709
繰延税金資産合計	64,734	63,522
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	8,517	10,933
その他	4,391	3,979
繰延税金負債合計	12,908	14,913
繰延税金資産の純額	51,825	48,609

(注) 税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額

当連結会計年度(2019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)	合計 (千円)
税務上の繰越欠 損金()	-	-	7,173	-	-	15,541	22,715
評価性引当額	-	-	7,173	-	-	14,732	21,906
繰延税金資産	-	-	-	-	-	808	808

() 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

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 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
法定実効税率	30.9%	30.6%
(調整)		
評価性引当額	2.9	0.2
減損損失	2.6	-
のれん償却	6.0	4.6
連結子会社との税率差異	1.8	3.2
住民税均等割	1.8	1.5
税額控除	-	1.2
その他	1.7	1.5
税効果会計適用後の法人税等の負担率	44.4	40.4

(資産除去債務関係)

資産除去債務のうち連結貸借対照表に計上しているもの

1. 当該資産除去債務の概要

店舗等の不動産賃貸借契約に伴う原状回復義務等であります。

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を該当する固定資産の耐用年数(10年~22年)に基づいて見積り、割引率はそれぞれの年数に応じた国債利回り(0.042%~1.65%)を使用して資産除去債務の金額を計算しております。

3. 当該資産除去債務の総額の増減

	前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
期首残高	14,135千円	13,268千円
有形固定資産の取得に伴う増加額	154	2,315
時の経過による調整額	58	69
資産除去債務の履行による減少額	1,080	-
期末残高	13,268	15,653

(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。

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 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019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	1,522,436	1,490,835
		期中増減額	31,600	422,593
		期末残高	1,490,835	1,913,428
	期末時価		1,209,335	1,694,448
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	275,415	69,709
		期中増減額	205,705	1,167
		期末残高	69,709	68,542
	期末時価		70,565	69,397

(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減少は、減価償却(31,600千円)であります。

また、当連結会計年度の主な増加は販売用不動産から賃貸不動産への保有目的の変更(383,266千円)及び賃貸等不動産の新規取得(74,181千円)であり、主な減少は減価償却費(34,854千円)であります。

3. 賃貸等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、賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産の売却(199,863千円)及び減価償却費(5,842千円)であります。

また、当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。

4. 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。)及び簡便的に公示価格等の適切な指標に基づき算定した金額であります。

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 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
賃貸等不動産	賃貸収益	133,982	136,875
	賃貸費用	65,438	69,908
	差額	68,544	66,967
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	7,799	-
	賃貸費用	14,770	2,074
	差額	6,971	2,074

(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が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	住居用マンション及びオフィスビル等賃貸不動産の仕入、開発、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 2018年1月1日 至 2018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	1,707,362	6,642,850	968,214	70,163	962,058	68,830	10,419,480
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	10,880	-	653	-	3,252	-	14,786
計	1,718,242	6,642,850	968,868	70,163	965,310	68,830	10,434,266
セグメント利益 又は損失()	362,852	268,458	62,991	20,246	153,068	15,877	851,740
セグメント資産	530,682	3,836,972	83,911	19,645	1,806,780	25,718	6,303,710
その他の項目							
減価償却費	24,461	6,774	2,702	951	38,058	745	73,694
減損損失	5,556	-	617	-	-	32,940	39,113
のれんの償却	59,856	4,473	4,662	-	-	6,588	75,580
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	5,783	1,372	550	9	-	-	7,716

(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	10,419,480	-	10,419,480
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	14,786	(14,786)	-
計	10,434,266	(14,786)	10,419,480
セグメント利益 又は損失()	851,740	(404,853)	446,886
セグメント資産	6,303,710	2,926,170	9,229,881
その他の項目			
減価償却費	73,694	3,426	77,121
減損損失	39,113	-	39,113
のれんの償却	75,580	-	75,580
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	7,716	2,050	9,766

(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7,708千円及び各報告セグメントに配分していない全社費用 412,562千円であります。
 - (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. セグメント利益又は損失()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 2019年1月1日 至 2019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	1,688,304	7,366,016	944,056	74,009	265,585	71,507	10,409,480
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	6,195	-	32,434	-	1,988	-	40,618
計	1,694,499	7,366,016	976,491	74,009	267,574	71,507	10,450,098
セグメント利益 又は損失（ ）	347,930	434,446	52,747	21,048	81,794	234	937,733
セグメント資産	428,448	4,391,438	81,344	19,513	1,917,232	25,753	6,863,731
その他の項目							
減価償却費	17,333	6,771	1,953	754	38,214	475	65,502
減損損失	-	-	-	-	-	-	-
のれんの償却	59,856	4,473	4,662	-	-	-	68,992
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	18,762	6,691	1,864	578	74,181	-	102,078

（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	10,409,480	-	10,409,480
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	40,618	(40,618)	-
計	10,450,098	(40,618)	10,409,480
セグメント利益 又は損失（ ）	937,733	(431,576)	506,156
セグメント資産	6,863,731	3,238,122	10,101,853
その他の項目			
減価償却費	65,502	5,023	70,525
減損損失	-	-	-
のれんの償却	68,992	-	68,992
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	102,078	11,800	113,878

(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5,810千円及び各報告セグメントに配分していない全社費用 437,386千円であります。
- (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. セグメント利益又は損失()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 2018年1月1日 至 2018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。

当連結会計年度(自 2019年1月1日 至 2019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 2018年1月1日 至 2018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	59,856	4,473	4,662	-	-	6,588	75,580	-	75,580
当期末残高	266,165	29,825	16,318	-	-	-	312,309	-	312,309

当連結会計年度（自 2019年1月1日 至 2019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	59,856	4,473	4,662	-	-	-	68,992	-	68,992
当期末残高	206,309	25,351	11,655	-	-	-	243,316	-	243,316

【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）

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 2018年1月1日 至 2018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。

当連結会計年度（自 2019年1月1日 至 2019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）
主要株主	山西 みき子	-	-	-	（被所有） 直接 23.9	-	不動産の仕入	63,133	-	-
主要株主が議決権の過半数を所有している会社等	㈱アンジェリーナ	-	1,000	不動産業等	-	-	不動産の販売	97,566	-	-

（注）1．上記金額には、消費税等が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

(1) 不動産の仕入価額については、不動産鑑定評価額を基準として、当事者間で協議のうえ決定しております。

(2) 不動産の販売価額については、近隣相場や過去の第三者に対する取引事例を考慮し、当事者間で協議のうえ決定しております。

(1 株当たり情報)

前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)		当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	
1株当たり純資産額	496.52円	1株当たり純資産額	545.15円
1株当たり当期純利益金額	52.68円	1株当たり当期純利益金額	66.96円

(注) 1. 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 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	214,388	271,924
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益 (千円)	214,388	271,924
普通株式の期中平均株式数(株)	4,069,940	4,061,085

(重要な後発事象)

新株予約権の付与

2020年3月16日開催の定時株主総会において、会社法第236条、第238条及び第239条の規定に基づき、当社の取締役に対して、ストック・オプションとして新株予約権を発行すること及び新株予約権の募集事項の決定を当社取締役会に委任することを決議いたしました。その内容は、「第4 提出会社の状況 1 株式等の状況 (2) 新株予約権等の状況 スtockオプション制度の内容」に記載しております。

【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13回無担保社債	2014年9月30日	361,200 (17,200)	344,000 (17,200)	6ヶ月円 T I B O R	無担保社債	2024年9月30日
㈱ハウスフリーダム	第14回無担保社債	2015年9月30日	180,000	180,000	0.55	無担保社債	2022年9月30日
㈱ハウスフリーダム	第15回無担保社債	2016年2月25日	100,000	100,000	0.88	無担保社債	2021年2月25日
シティーホーム㈱	第1回無担保社債	2019年7月25日	-	50,000 (10,000)	0.27	無担保社債	2024年7月25日
合計	-	-	641,200 (17,200)	674,000 (27,200)	-	-	-

(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. 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)
27,200	127,200	207,200	27,200	285,200

【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	2,211,500	2,431,570	1.193	-
1年以内に返済予定の長期借入金	705,686	901,511	0.983	-
1年以内に返済予定のリース債務	4,601	2,719	-	-
長期借入金 (1年以内に返済予定のものを除く。)	2,370,055	2,641,640	1.283	2021年～2041年
リース債務 (1年以内に返済予定のものを除く。)	4,584	1,864	-	2021年～2023年
その他有利子負債	-	-	-	-
合計	5,296,428	5,979,305	-	-

(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、リース料総額に含まれる利息相当額を定額法により各連結会計年度に配分しているため、記載しておりません。

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	435,456	376,297	853,190	273,806
リース債務	1,318	480	66	-

【資産除去債務明細表】

本明細表に記載すべき事項が連結財務諸表規則第15条の23に規定する注記事項として記載されているため、資産除去債務明細表の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)	2,489,209	5,199,616	8,013,879	10,409,480
税金等調整前四半期(当期)純利益金額(千円)	176,714	302,415	443,792	456,008
親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益金額(千円)	111,818	188,604	277,805	271,924
1株当たり四半期(当期)純利益金額(円)	27.47	46.34	68.32	66.96

(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)	27.47	18.87	21.97	1.45

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 (2018年12月31日)	当事業年度 (2019年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,030,956	2,016,946
売掛金	5,825	15,957
販売用不動産	1,715,940	1,395,489
仕掛販売用不動産	1,606,161	2,110,965
未成工事支出金	10,457	28,199
前渡金	151,687	22,800
前払費用	27,469	34,796
1年内回収予定の関係会社長期貸付金	-	30,000
その他	20,962	47,220
貸倒引当金	2	32
流動資産合計	4,569,458	4,702,344
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,184,384	1,416,723
減価償却累計額	228,110	272,273
建物(純額)	1,956,273	1,144,450
構築物	2,052	2,052
減価償却累計額	1,536	1,606
構築物(純額)	516	446
機械及び装置	27,786	27,786
減価償却累計額	9,906	12,016
機械及び装置(純額)	17,879	15,769
車両運搬具	20,338	20,357
減価償却累計額	20,090	10,186
車両運搬具(純額)	247	10,171
工具、器具及び備品	38,890	39,603
減価償却累計額	31,941	34,052
工具、器具及び備品(純額)	6,948	5,551
土地	1,902,150	1,099,301
リース資産	4,788	4,788
減価償却累計額	3,670	4,628
リース資産(純額)	1,117	159
建設仮勘定	-	20,878
有形固定資産合計	1,885,133	2,296,727
無形固定資産		
商標権	486	309
ソフトウェア	2,291	2,739
電話加入権	179	179
無形固定資産合計	2,957	3,229

(単位：千円)

	前事業年度 (2018年12月31日)	当事業年度 (2019年12月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	39,264	46,656
関係会社株式	718,534	643,529
出資金	1,241	1,241
関係会社長期貸付金	185,000	155,000
長期前払費用	31,374	21,255
差入保証金	20,117	26,120
繰延税金資産	36,111	35,253
その他	4,147	4,147
貸倒引当金	3,157	3,127
投資その他の資産合計	1,032,632	930,075
固定資産合計	2,920,724	3,230,032
繰延資産		
社債発行費	7,623	5,894
繰延資産合計	7,623	5,894
資産合計	7,497,806	7,938,271
負債の部		
流動負債		
営業未払金	452,627	435,796
短期借入金	1,123,200	1,446,120
1年内償還予定の社債	17,200	17,200
1年内返済予定の長期借入金	578,692	477,451
リース債務	957	159
未払金	102,893	112,266
未払費用	22,412	23,838
未払法人税等	57,016	16,741
未払消費税等	47,731	-
未成工事受入金	3,158	5,228
前受金	33,513	60,522
預り金	22,697	25,182
前受収益	1,189	1,189
賞与引当金	92,540	97,731
製品保証引当金	14,970	32,097
流動負債合計	2,570,801	2,751,525
固定負債		
社債	624,000	606,800
長期借入金	2,168,144	2,453,253
リース債務	159	-
資産除去債務	2,918	5,274
その他	3,634	3,672
固定負債合計	2,798,857	3,068,999
負債合計	5,369,659	5,820,525

(単位：千円)

	前事業年度 (2018年12月31日)	当事業年度 (2019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	4,539	3,112
繰越利益剰余金	1,608,856	1,612,566
利益剰余金合計	1,613,396	1,615,678
自己株式	14,585	32,246
株主資本合計	2,101,593	2,086,214
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	26,554	31,530
評価・換算差額等合計	26,554	31,530
純資産合計	2,128,147	2,117,745
負債純資産合計	7,497,806	7,938,271

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
売上高		
分譲事業売上高	4,472,910	4,061,310
請負売上高	542,563	488,480
仲介売上高	576,600	608,127
不動産賃貸事業収入	950,589	261,227
その他	31,274	33,662
売上高合計	6,573,939	5,452,808
売上原価		
分譲事業売上原価	3,773,104	3,328,082
請負売上原価	401,037	377,828
仲介売上原価	4,123	1,485
不動産賃貸事業原価	764,106	162,927
売上原価合計	4,942,372	3,870,324
売上総利益	1,631,566	1,582,484
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	238,772	265,220
製品保証引当金繰入額	1,420	27,362
貸倒引当金繰入額	0	0
役員報酬	93,150	94,950
給料及び手当	455,583	463,886
賞与	46,672	52,033
賞与引当金繰入額	80,083	85,250
法定福利費	92,633	97,943
租税公課	80,606	75,522
減価償却費	13,103	14,305
その他	332,172	282,197
販売費及び一般管理費合計	1,434,198	1,458,672
営業利益	197,368	123,811
営業外収益		
受取利息	2,829	2,717
受取配当金	101,851	101,948
受取手数料	24,710	23,035
違約金収入	100	400
雑収入	8,739	9,055
営業外収益合計	138,230	137,156
営業外費用		
支払利息	54,566	50,466
社債利息	3,005	2,308
社債発行費償却	2,040	1,729
支払保証料	8,154	8,081
雑損失	5	1,695
営業外費用合計	67,771	64,281
経常利益	267,826	196,686
特別利益		
固定資産売却益	-	2,1694
特別利益合計	-	1,694
特別損失		
子会社株式評価損	100,887	75,004
特別損失合計	100,887	75,004
税引前当期純利益	166,939	123,376
法人税、住民税及び事業税	64,158	41,251
法人税等調整額	3,805	1,556
法人税等合計	60,353	39,694
当期純利益	106,585	83,681

【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 2018年1月1日 至 2018年12月31日)		当事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019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		2,415,737	64.0	2,010,900	60.4
2. 材料費		312,208	8.3	303,395	9.1
3. 労務費		66,148	1.8	50,689	1.5
4. 外注費		936,239	24.8	919,971	27.7
5. 経費		42,769	1.1	43,124	1.3
計		3,773,104	100.0	3,328,082	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 2018年1月1日 至 2018年12月31日)		当事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
1. 材料費		45,382	11.3	40,580	10.8
2. 労務費		31,719	7.9	38,603	10.2
3. 外注費		311,528	77.7	282,346	74.7
4. 経費		12,406	3.1	16,299	4.3
計		401,037	100.0	377,828	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 2018年1月1日 至 2018年12月31日)		当事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
仲介手数料		4,123	100.0	1,485	100.0

不動産賃貸事業原価

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)		当事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
1. 土地建物販売原価		683,217	89.4	83,419	51.2
2. 減価償却費		34,876	4.6	37,723	23.2
3. 管理費		3,369	0.4	4,719	2.9
4. その他		42,642	5.6	37,065	22.7
計		764,106	100.0	162,927	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2018年1月1日 至 2018年12月31日）

（単位：千円）

	株主資本							自己株式	株主資本合計
	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	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	5,937	1,582,271	1,588,209	14,585	2,076,405	
当期変動額									
剰余金の配当					81,398	81,398		81,398	
当期純利益					106,585	106,585		106,585	
特別償却準備金の 取崩				1,398	1,398	-		-	
自己株式の取得								-	
株主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)									
当期変動額合計	-	-	-	1,398	26,585	25,187	-	25,187	
当期末残高	328,842	173,940	173,940	4,539	1,608,856	1,613,396	14,585	2,101,593	

	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	36,755	36,755	2,113,161
当期変動額			
剰余金の配当			81,398
当期純利益			106,585
特別償却準備金の 取崩			-
自己株式の取得			-
株主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)	10,201	10,201	10,201
当期変動額合計	10,201	10,201	14,985
当期末残高	26,554	26,554	2,128,147

当事業年度(自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)

(単位:千円)

	株主資本							自己株式	株主資本合計
	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	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	4,539	1,608,856	1,613,396	14,585	2,101,593	
当期変動額									
剰余金の配当					81,398	81,398		81,398	
当期純利益					83,681	83,681		83,681	
特別償却準備金の 取崩				1,427	1,427	-		-	
自己株式の取得							17,660	17,660	
株主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)									
当期変動額合計	-	-	-	1,427	3,709	2,282	17,660	15,378	
当期末残高	328,842	173,940	173,940	3,112	1,612,566	1,615,678	32,246	2,086,214	

	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	26,554	26,554	2,128,147
当期変動額			
剰余金の配当			81,398
当期純利益			83,681
特別償却準備金の 取崩			-
自己株式の取得			17,660
株主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)	4,976	4,976	4,976
当期変動額合計	4,976	4,976	10,401
当期末残高	31,530	31,530	2,117,745

【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(リース資産を除く)

定率法によっております。

ただし、1998年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く。)並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については定額法によっております。

なお、取得価額10万円以上20万円未満の有形固定資産については3年間で均等償却をしております。

(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、当事業年度に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。

(表示方法の変更)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用に伴う変更)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日。以下「税効果会計基準一部改正」という。)を当事業年度の期首から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しております。

この結果、前事業年度の貸借対照表において、「流動資産」の「繰延税金資産」46,446千円は、「固定負債」の「繰延税金負債」10,334千円と相殺して、「投資その他の資産」の「繰延税金資産」36,111千円として表示しており、変更前と比べて総資産が10,334千円減少しております。

また、税効果会計関係注記において、税効果会計基準一部改正第4項に定める「税効果会計に係る会計基準」注解(注8)(1)(評価性引当額の合計額を除く。)に記載された内容を追加しております。ただし、当該内容のうち前事業年度に係る内容については、税効果会計基準一部改正第7項に定める経過的な取扱いに従って記載しておりません。

(追加情報)

(たな卸資産の保有目的の変更)

当事業年度において、たな卸資産の一部について、販売目的から自社利用へと保有目的を変更したことに伴い、販売用不動産301,741千円及び仕掛販売用不動産67,075千円を、建物(純額)186,042千円、土地161,895千円及び建設仮勘定20,878千円に振り替えております。

(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 (2018年12月31日)	当事業年度 (2019年12月31日)
販売用不動産	505,415千円	133,716千円
仕掛販売用不動産	1,347,925	1,805,877
建物	929,811	1,090,818
土地	896,625	1,087,631
計	3,679,777	4,118,044

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2018年12月31日)	当事業年度 (2019年12月31日)
短期借入金	1,123,200千円	1,349,120千円
1年内返済予定の長期借入金	424,572	219,615
長期借入金	1,873,441	2,077,198
社債に対する被保証債務	541,200	524,000
計	3,962,414	4,169,933

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 (2018年12月31日)	当事業年度 (2019年12月31日)
シティーホーム(株)	124,274千円	シティーホーム(株) 115,990千円
㈱リフォスタ	26,900千円	㈱リフォスタ 70,100千円

(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 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
受取配当金	100,000千円	100,000千円
雑収入	6,580	6,440

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 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
車両運搬具	- 千円	1,694千円

(有価証券関係)

1. 子会社株式及び関連会社株式

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643,529千円、前事業年度の貸借対照表計上額は関係会社株式718,534千円)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。

2. 減損処理を行った有価証券

前事業年度において、子会社株式及び関連会社株式について、100,887千円減損処理を行っております。

当事業年度において、子会社株式及び関連会社株式について、75,004千円減損処理を行っております。

なお、時価を把握する事が極めて困難と認められる有価証券については、財政状態の悪化等により実質価額が著しく低下した場合には、回復可能性を考慮して減損処理を行っております。

(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

	前事業年度 (2018年12月31日)	当事業年度 (2019年12月31日)
繰延税金資産		
子会社株式評価損	30,355千円	53,866千円
賞与引当金	28,339	29,930
未払法定福利費	4,432	4,794
製品保証引当金	4,527	9,829
その他	12,067	6,698
繰延税金資産小計	79,723	105,118
評価性引当額	32,409	56,669
繰延税金資産合計	47,313	48,448
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	8,517	10,933
その他	2,684	2,262
繰延税金負債合計	11,201	13,195
繰延税金資産の純額	36,111	35,253

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 (2018年12月31日)	当事業年度 (2019年12月31日)
法定実効税率	30.9%	30.6%
(調整)		
評価性引当額	18.7	19.2
受取配当金	18.6	24.9
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.8	1.1
住民税均等割	3.8	4.9
役員報酬	0.6	1.4
その他	0.1	0.1
税効果会計適用後の法人税等の負担率	36.2	32.2

(重要な後発事象)

連結財務諸表の「注記事項(重要な後発事象)」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しておりません。

【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	1,184,384	232,339	-	1,416,723	272,273	44,162	1,144,450
構築物	2,052	-	-	2,052	1,606	69	446
機械及び装置	27,786	-	-	27,786	12,016	2,109	15,769
車両運搬具	20,338	12,147	12,128	20,357	10,186	2,224	10,171
工具、器具及び備品	38,890	713	-	39,603	34,052	2,110	5,551
土地	902,150	197,150	-	1,099,301	-	-	1,099,301
リース資産	4,788	-	-	4,788	4,628	957	159
建設仮勘定	-	20,878	-	20,878	-	-	20,878
計	2,180,390	463,229	12,128	2,631,491	334,763	51,635	2,296,727
無形固定資産							
商標権	1,766	-	-	1,766	1,457	176	309
ソフトウェア	15,390	1,478	-	16,868	14,129	1,030	2,739
電話加入権	179	-	-	179	-	-	179
計	17,337	1,478	-	18,815	15,586	1,206	3,229
投資その他の資産							
長期前払費用	85,479	4,863	6,119	84,224	62,969	10,764	21,255
計	85,479	4,863	6,119	84,224	62,969	10,764	21,255
繰延資産							
社債発行費	17,933	-	3,769	14,164	8,270	1,729	5,894
計	17,933	-	3,769	14,164	8,270	1,729	5,894

(注) 当期増加額のうち、主な内容

たな卸資産から固定資産への振替による増加は以下のとおりであります。

建物 186,042千円

土地 161,895千円

建設仮勘定 20,878千円

【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	3,159	187	-	187	3,159
賞与引当金	92,540	97,731	92,540	-	97,731
製品保証引当金	14,970	27,362	10,235	-	32,097

(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24期）（自 2018年1月1日 至 2018年12月31日）2019年3月22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

2019年3月22日近畿財務局長に提出

(3) 四半期報告書及び確認書

（第25期第1四半期）（自 2019年1月1日 至 2019年3月31日）2019年5月15日近畿財務局長に提出

（第25期第2四半期）（自 2019年4月1日 至 2019年6月30日）2019年8月9日近畿財務局長に提出

（第25期第3四半期）（自 2019年7月1日 至 2019年9月30日）2019年11月14日近畿財務局長に提出

(4) 臨時報告書

2019年3月28日近畿財務局長に提出

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。

(5) 訂正臨時報告書

2019年3月29日近畿財務局長に提出

2019年3月28日に提出の臨時報告書に係る訂正臨時報告書であります。

(6) 自己株券買付状況報告書

報告期間（自 2019年5月1日 至 2019年5月31日）2019年6月12日近畿財務局長に提出

報告期間（自 2019年6月1日 至 2019年6月30日）2019年7月12日近畿財務局長に提出

報告期間（自 2019年7月1日 至 2019年7月31日）2019年8月7日近畿財務局長に提出

報告期間（自 2019年8月1日 至 2019年8月31日）2019年9月9日近畿財務局長に提出

報告期間（自 2019年9月1日 至 2019年9月30日）2019年10月9日近畿財務局長に提出

報告期間（自 2019年10月1日 至 2019年10月31日）2019年11月11日近畿財務局長に提出

報告期間（自 2019年11月1日 至 2019年11月30日）2019年12月13日近畿財務局長に提出

報告期間（自 2019年12月1日 至 2019年12月31日）2020年1月15日近畿財務局長に提出

(7) 訂正自己株券買付状況報告書

2019年6月28日近畿財務局長に提出

2019年6月12日に提出の自己株券買付状況報告書に係る訂正自己株券買付状況報告書であります。

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

2020年3月16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

指 定 社 員
業務執行社員 公認会計士 鳥居 陽 印

指 定 社 員
業務執行社員 公認会計士 米崎 直人 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2019年1月1日から2019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2019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2019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2019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

2020年3月16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

指 定 社 員
業務執行社員 公認会計士 鳥居 陽 印

指 定 社 員
業務執行社員 公認会計士 米崎 直人 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2019年1月1日から2019年12月31日までの第25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2019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 データは監査の対象には含まれていません。