

平成25年12月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成26年2月10日

上場会社名 株式会社ハウスフリーダム

上場取引所 福

コード番号 8996 URL <http://www.housefreedom.co.jp/>

代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 小島賢二

問合せ先責任者 (役職名) 取締役経理部長 (氏名) 太田伸一

TEL 072-336-0503

定時株主総会開催予定日 平成26年3月20日 配当支払開始予定日 平成26年3月24日

有価証券報告書提出予定日 平成26年3月20日

決算補足説明資料作成の有無 : 有

決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 平成25年12月期の連結業績(平成25年1月1日～平成25年12月31日)

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
25年12月期	6,114	3.0	257	15.1	298	15.8	276	80.0
24年12月期	5,936	△8.8	223	△47.6	257	△42.1	153	△42.9

(注) 包括利益 25年12月期 295百万円 (80.2%) 24年12月期 164百万円 (△39.2%)

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり 当期純利益	自己資本当期純利益 率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
25年12月期	67.59	67.43	16.3	5.3	4.2
24年12月期	37.56	37.46	9.9	5.2	3.8

(参考) 持分法投資損益 25年12月期 ー百万円 24年12月期 ー百万円

(注) 当社は、平成25年7月1日を効力発生日として、普通株式1株につき100株の割合で株式分割を行っております。1株当たり当期純利益につきましては、当該分割が前連結会計年度の期首に行われたと仮定して算定しております。

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
25年12月期	5,915	1,801	30.4	438.65
24年12月期	5,446	1,586	29.1	387.40

(参考) 自己資本 25年12月期 1,801百万円 24年12月期 1,586百万円

(注) 当社は、平成25年7月1日を効力発生日として、普通株式1株につき100株の割合で株式分割を行っております。1株当たり純資産につきましては、当該分割が前連結会計年度の期首に行われたと仮定して算定しております。

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
25年12月期	335	△527	81	1,518
24年12月期	△414	△531	864	1,628

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
24年12月期	—	0.00	—	20.00	20.00	81	53.2	5.3
25年12月期	—	0.00	—	20.00	20.00	82	29.7	4.8
26年12月期(予想)	—	0.00	—	20.00	20.00		70.3	

(注) 当社は、平成25年7月1日を効力発生日として、普通株式1株につき100株の割合で株式分割を行っております。平成25年12月期の期末配当金につきましては、当該分割を考慮した額を記載しております。また、前連結会計年度の期首に当該分割が行われたと仮定して、平成24年12月期の年間配当額を記載しております。当該分割の影響を加味し、遡及修正を行う前の配当額は2.000円であります。

3. 平成26年12月期の連結業績予想(平成26年1月1日～平成26年12月31日)

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり当期 純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期(累計)	3,014	△4.4	57	△71.0	42	△80.8	26	△81.8	6.37
通期	6,331	3.5	225	△12.3	192	△35.5	116	△57.8	28.47

※ 注記事項

(1) 期中における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動)： 無
新規 一社 (社名) 、 除外 一社 (社名)

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(3) 発行済株式数(普通株式)

① 期末発行済株式数(自己株式を含む)	25年12月期	4,106,000 株	24年12月期	4,096,000 株
② 期末自己株式数	25年12月期	0 株	24年12月期	0 株
③ 期中平均株式数	25年12月期	4,097,151 株	24年12月期	4,096,000 株

(注) 当社は、平成25年7月1日を効力発生日として、普通株式1株につき100株の割合で株式分割を行っております。上記の株式数につきましては、当該分割が前連結会計年度の期首に行われたと仮定して算定しております。

(参考) 個別業績の概要

1. 平成25年12月期の個別業績(平成25年1月1日～平成25年12月31日)

(1) 個別経営成績 (%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
25年12月期	5,433	2.4	219	1.5	311	△12.9	365	47.7
24年12月期	5,306	△7.6	216	△43.5	357	△12.0	247	6.9

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
25年12月期	89.31	89.10
24年12月期	60.50	60.34

(注) 当社は、平成25年7月1日を効力発生日として、普通株式1株につき100株の割合で株式分割を行っております。1株当たり四半期純利益につきましては、当該分割が前連結会計年度の期首に行われたと仮定して算定しております。

(2) 個別財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
25年12月期	5,901	1,801	30.5	438.67
24年12月期	4,862	1,497	30.8	365.70

(参考) 自己資本 25年12月期 1,801百万円 24年12月期 1,497百万円

(注) 当社は、平成25年7月1日を効力発生日として、普通株式1株につき100株の割合で株式分割を行っております。1株当たり純資産につきましては、当該分割が前連結会計年度の期首に行われたと仮定して算定しております。

2. 平成26年12月期の個別業績予想(平成26年1月1日～平成26年12月31日)

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	売上高		経常利益		当期純利益		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	
第2四半期(累計)	2,940	12.0	33	△86.3	17	△89.4	4.38
通期	6,174	13.6	172	△44.6	97	△73.3	23.84

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、財務諸表に対する監査手続が実施中です。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

上記に記載した予想数値は、現時点で入手可能な情報に基づき判断した見通しであり、多分に不確定な要素を含んでおります。実際の業績等は、業況の変化等により、上記予想数値と異なる場合があります。なお、上記予想に関する事項は添付資料の2ページを参照してください。

○添付資料の目次

1. 経営成績・財政状態に関する分析	2
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	3
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	4
(4) 事業等のリスク	4
2. 企業集団の状況	5
3. 経営方針	6
(1) 会社の経営の基本方針	6
(2) 目標とする経営指標	6
(3) 中長期的な会社の経営戦略	6
(4) 会社の対処すべき課題	6
(5) その他、会社の経営上重要な事項	6
4. 連結財務諸表	7
(1) 連結貸借対照表	7
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	9
連結損益計算書	9
連結包括利益計算書	10
(3) 連結株主資本等変動計算書	11
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	13
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	14
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	14
(連結貸借対照表関係)	16
(連結損益計算書関係)	16
(連結包括利益計算書関係)	17
(連結株主資本等変動計算書関係)	17
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	19
(リース取引関係)	19
(金融商品関係)	21
(有価証券関係)	25
(ストック・オプション等関係)	26
(税効果会計関係)	27
(企業結合等関係)	28
(資産除去債務関係)	29
(賃貸等不動産関係)	29
(セグメント情報等)	30
(関連当事者情報)	33
(1株当たり情報)	34
(重要な後発事象)	34
5. 個別財務諸表	35
(1) 貸借対照表	35
(2) 損益計算書	38
(3) 株主資本等変動計算書	41
(4) 個別財務諸表に関する注記事項	43
(重要な会計方針)	43
(貸借対照表関係)	44
(損益計算書関係)	44
(株主資本等変動計算書関係)	45
(リース取引関係)	46
(有価証券関係)	47
(税効果会計関係)	48
(企業結合等関係)	48
(資産除去債務関係)	48
(1株当たり情報)	49
(重要な後発事象)	49
6. その他	50
(1) 役員の異動	50
(2) その他	50

1. 経営成績・財政状態に関する分析

(1) 経営成績に関する分析

当連結会計年度におけるわが国経済は、政府の経済対策や日本銀行の金融政策等、各種政策の効果が発現する中で、為替相場も円安傾向に進み、株価も上昇するなど、景気は緩やかな回復基調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、金融緩和による住宅ローン金利の先高観が懸念される中、依然として住宅ローンは低金利で推移し、政府による住宅取得支援策の継続、消費税増税前の駆け込み需要もあって、新設住宅着工戸数は増加傾向で推移いたしました。

このような事業環境の下、当社グループは、各店舗の保有する地域情報を充実させるとともに、お客様ニーズを的確に把握して分譲住宅の供給戸数を増加させることを目標に事業を推進致しました。新築戸建分譲事業における物件の供給及び販売につきましては、年間を通して概ね計画通りに進行したことで、前連結会計年度と比較して、売上高、利益面共に上回ることとなりました。

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6,114百万円（前期比3.0%増）、営業利益257百万円（同15.1%増）、経常利益298百万円（同15.8%増）となりました。また、当社の完全子会社株式会社ホルツハウスを吸収合併したことに伴い、当社買収以前に発生していた、株式会社ホルツハウスの繰越欠損金を引き継いだことにより、法人税等が減少し、当期純利益につきましては276百万円（同80.0%増）となりました。

事業の種類別セグメントの業績は、次のとおりであります。

①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414百万円（前期比11.8%増）、セグメント利益52百万円（同44.8%増）となりました。

②新築戸建分譲事業

新築戸建分譲事業におきましては、住宅の供給、販売が概ね計画通りに進行した事に伴い、売上高、利益面共に増収増益となりました。

この結果、当事業の売上高は5,511百万円（前期比3.9%増）、セグメント利益435百万円（同14.5%増）となりました。

③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。この事業における売上高は160百万円（前期比29.1%減）、セグメント利益19百万円（同48.7%減）となりました。

④損害保険代理事業

損害保険代理事業においては、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。この事業における売上高は42百万円（前期比6.0%増）、セグメント利益9百万円（同30.2%減）となりました。

⑤介護事業

介護事業につきましては、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。なお、株式会社ケアサービス友愛の株式取得日は、平成25年12月9日ですが、平成25年12月31日をみなし取得日としているため、当連結会計年度においては、貸借対照表のみを連結しており、当連結会計年度の損益に与える影響はございません。

〔次期の見通し〕

当社グループを取り巻く経営環境は、引き続き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、国内景気は回復基調で推移するものと予想されますが、海外経済の下振れ懸念が払拭されておらず、また円安の影響による原材料価格の上昇や消費税増税による消費減退懸念などが内在しております。

当不動産業界におきましても、住宅需要は堅調に推移するものと考えておりますが、競合他社との用地仕入れ競争は今後更に激化するものと予想され、また消費税増税を控えた駆け込み需要やその反動減など、販売環境についても不確定な要素が多く、先行きについては依然として不透明な状況であります。

このような状況下で当社グループは、中期的成長に向けた事業展開を図ってまいります。既存事業につきましては、収益力向上策を推進し、不動産仲介事業における中古住宅の流通量拡大、新築戸建分譲事業においては、堅調な低価格帯の住宅需要にマッチした物件の供給を継続してまいります。また、新規事業である介護事業につきましては既存事業とのシナジー効果を発揮して、住宅の分譲、施工能力を活かした、高齢者向け住宅の開発と、提供できる体制を構築してまいります。

しかしながら、上記のとおり用地仕入れ競争の激化及び不確定な要素を含む販売環境の影響を加味して、売上高については前期比増を見込むものの、利益面につきましては前期比減を予想しております。

以上のことから次期の連結会計年度においては、売上高6,331百万円(前期比3.5%増)、営業利益225百万円(同12.3%減)、経常利益192百万円(同35.5%減)、当期純利益116百万円(同57.8%減)を見込んでおります。

(2) 財政状態に関する分析

①資産、負債及び純資産の状況

(資産)

当連結会計年度末における資産は5,915百万円となり、前連結会計年度末と比較して469百万円増加しました。主な内容は、販売用不動産474百万円の増加、仕掛販売用不動産363百万円の減少、及び投資不動産316百万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は4,114百万円となり、前連結会計年度末と比較して255百万円増加しました。主な内容は、投資不動産の取得及び連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得資金である借入金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1,801百万円となり、前連結会計年度末と比較して214百万円増加しました。主な内容は、当期純利益276百万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。

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増加335百万円、投資活動による資金の減少527百万円、財務活動による資金の増加81百万円となり、資金は前連結会計年度末と比較して109百万円減少しました。この結果、当連結会計年度末の資金残高は1,518百万円となりました。

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)

当連結会計年度における営業活動による資金の増加は、335百万円となりました。これは、たな卸資産の増加108百万円、仕入債務の増加91百万円、法人税等の支払額93百万円及び税金等調整前当期純利益297百万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)

当連結会計年度における投資活動による資金の減少は、527百万円となりました。これは、投資不動産の取得による支出357百万円及び連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出164百万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)

当連結会計年度における財務活動による資金の増加は、81百万円となりました。これは主に、短期借入金の純減額325百万円、長期借入金の返済による支出662百万円、同借入による収入1,156百万円、社債の発行による収入98百万円、社債の償還による支出90百万円及び配当金の支払81百万円等によるものであります。

キャッシュ・フロー指数のトレンドは、以下のとおりであります。

	平成21年12月期	平成22年12月期	平成23年12月期	平成24年12月期	平成25年12月期
自己資本比率 (%)	28.6	29.2	34.9	29.1	30.4
時価ベースの自己資本比率(%)	23.9	31.3	40.6	30.8	30.7
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(年)	6.1	19.1	3.1	—	9.6
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	12.4	3.3	19.7	—	8.2

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー／利払い

(注) 1. いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

2. 株式時価総額は自己株式を除く発行済株式数をベースに計算しております。

3. キャッシュ・フローは、営業キャッシュ・フローを利用しております。

4. 有利子負債は連結貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っているすべての負債を対象としております。

5. 平成24年12月期のキャッシュ・フロー対有利子負債比率及びインタレスト・カバレッジ・レシオについては、営業キャッシュ・フローがマイナスのため記載しておりません。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社グループは、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。

平成25年12月期の利益配当金におきましては、1株当たり20円を実施する予定であります。

なお、平成26年12月期の年間配当金は、通期の業績見通しから、1株当たり20円とする予定であります。

(4) 事業等のリスク

当社グループの事業の状況、経営成績及び財政状態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、文中における将来に関する事項は、提出日現在において当社グループが判断したものであり不確実性を内包しているため、実際の結果と異なる場合があります。

①事業の環境について

不動産・住宅関連事業は、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。

②法的規制等について

当社グループの属する不動産業界は、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。

③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した場合には、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

④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。

2. 企業集団の状況

当社グループは、当社及び完全子会社である株式会社ケアサービス友愛の2社で構成されております。事業内容等による当社グループにおける位置付けは以下のとおりです。なお、平成25年10月1日付で当社を存続会社、株式会社ホルツハウスを消滅会社とする吸収合併を行い、株式会社ホルツハウスは解散いたしました。

当社(株式会社ハウスフリーダム)

不動産仲介事業

不動産の売買仲介及び販売代理を行っております。

新築戸建分譲事業

戸建分譲住宅及び中古物件の企画開発、建築、販売を行っております。

建設請負事業

注文住宅及びリフォームの請負を行っております。

損害保険代理事業

火災保険・地震保険等の保険代理業を行っております。

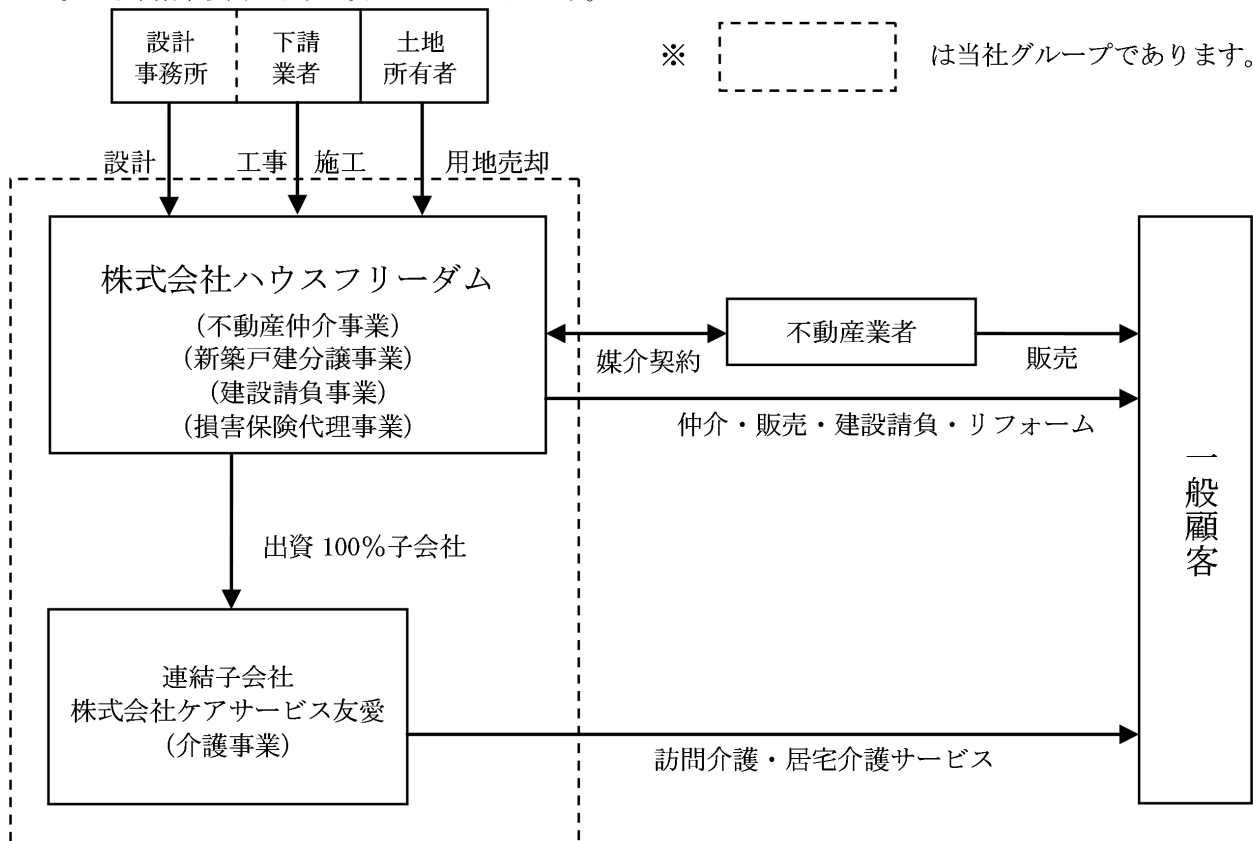
子会社(株式会社ケアサービス友愛)

介護事業

訪問介護・居宅介護サービスを行っております。

[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。



3. 経営方針

(1) 会社経営の基本方針

当社グループにおきましては、設立以来、住宅・不動産業界において、過去の慣習にとらわれずに新しい経営スタイルを確立すべく事業運営を行ってまいりました。

経営理念として、「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。」を掲げ、お客様と共に栄える企業へ成長するとともに「お客様に選ばれる満足度No.1の住宅会社」を目指しております。

現在では、関西・九州エリアに12拠点を展開し、地域密着スタイルの営業基盤の拡充が着実に進んでおります。また、お客様が一生にわたり安心して生活できる「住環境」を提供する為、当社は、平成25年12月9日付で介護事業へ参入いたしました。エリアを絞った地域密着戦略のもと、各商圏でのマーケットシェアを高め、住宅・不動産領域から介護領域まで、地域顧客のライフサイクルに合わせたサービスを提供し、生涯顧客化による長期的な収益向上を目指してまいります。

(2) 目標とする経営指標

当社グループにおきましては、売上高経常利益率7%を経営目標としております。その目標達成のため、不動産仲介事業の手数料収益の拡大や新築戸建分譲事業の収益性、生産性の向上等、積極的に推進してまいります。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

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、損害保険代理の4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、当社といたしましては新規事業領域への参入を目的に、平成25年12月9日付で株式会社ケアサービス友愛の発行済株式を100%取得し、介護事業へ参入いたしました。超高齢社会を迎えた日本において、住宅・不動産の提供のみならず、介護サービスを伴った「住環境」を提供してまいりたいと考えております。また、昨今では、低価格帯を中心とした住宅の購買意欲が堅調であることに加えて、政府による住宅政策の転換もあり、中古住宅の流通量及びリフォームの需要が拡大しております。

当社の中核事業である不動産仲介事業におきましては、これらのニーズに合った「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強化してまいります。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から、更なる品質の向上、生産の効率化に加え、資材購買の改善等、生産管理体制を強化し、経営資源を有効に活用して、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。

(4) 会社の対処すべき課題

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、住宅需要は堅調に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、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、今後も、品質の向上、生産の効率化、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。また、新たに参入した介護事業と既存事業とのシナジー効果を発揮して、住宅の分譲、施工能力を活かした高齢者向け住宅を開発し、提供できる体制を構築してまいります。

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。

(5) その他、会社の経営上重要な事項

該当事項はありません。

4. 連結財務諸表

(1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成24年12月31日)	当連結会計年度 (平成25年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,666,097	1,556,422
受取手形及び売掛金	6,015	31,728
販売用不動産	※ 224,901	※ 698,902
仕掛販売用不動産	※ 1,630,838	※ 1,267,145
未成工事支出金	5,766	3,627
繰延税金資産	36,832	51,729
その他	103,820	59,049
貸倒引当金	△3	△4
流動資産合計	3,674,268	3,668,600
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	159,009	163,113
減価償却累計額	△58,190	△68,230
建物及び構築物(純額)	※ 100,818	※ 94,883
車両運搬具	22,703	25,178
減価償却累計額	△15,317	△18,711
車両運搬具(純額)	7,385	6,466
工具、器具及び備品	23,554	22,230
減価償却累計額	△18,584	△18,441
工具、器具及び備品(純額)	4,969	3,789
土地	※ 127,303	※ 127,303
リース資産	—	3,450
減価償却累計額	—	△431
リース資産(純額)	—	3,018
有形固定資産合計	240,477	235,462
無形固定資産		
のれん	—	139,857
ソフトウェア	4,513	4,873
商標権	1,072	935
その他	179	179
無形固定資産合計	5,765	145,845
投資その他の資産		
投資有価証券	26,336	55,488
投資不動産	1,566,074	1,923,453
減価償却累計額	△133,695	△174,884
投資不動産(純額)	※ 1,432,379	※ 1,748,569
その他	46,059	42,959
貸倒引当金	△1,005	△1,005
投資その他の資産合計	1,503,768	1,846,011
固定資産合計	1,750,011	2,227,318
繰延資産		
社債発行費	21,801	20,055
繰延資産合計	21,801	20,055
資産合計	5,446,081	5,915,974

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成24年12月31日)	当連結会計年度 (平成25年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	533,709	573,578
短期借入金	※ 1,157,112	※ 831,600
1年内償還予定の社債	90,000	90,000
1年内返済予定の長期借入金	※ 454,929	※ 585,355
リース債務	—	560
未払法人税等	44,860	—
賞与引当金	57,036	57,121
製品保証引当金	24,357	24,252
その他	135,013	207,993
流動負債合計	2,497,018	2,370,460
固定負債		
社債	871,000	881,000
長期借入金	※ 465,277	※ 828,701
リース債務	—	2,520
繰延税金負債	4,896	15,259
資産除去債務	2,814	2,930
その他	18,270	14,010
固定負債合計	1,362,258	1,744,422
負債合計	3,859,277	4,114,883
純資産の部		
株主資本		
資本金	328,112	328,362
資本剰余金	173,210	173,460
利益剰余金	1,068,820	1,263,844
株主資本合計	1,570,142	1,765,666
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	16,662	35,424
その他の包括利益累計額合計	16,662	35,424
純資産合計	1,586,804	1,801,090
負債純資産合計	5,446,081	5,915,974

(2) 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24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
売上高	5,936,092	6,114,836
売上原価	4,525,774	4,637,011
売上総利益	1,410,318	1,477,824
販売費及び一般管理費	※1 1,186,931	※1 1,220,661
営業利益	223,387	257,162
営業外収益		
受取利息	1,055	883
受取手数料	26,820	26,830
不動産賃貸料	125,159	157,498
その他	9,508	8,004
営業外収益合計	162,543	193,216
営業外費用		
支払利息	30,594	40,740
支払保証料	14,621	14,718
不動産賃貸原価	78,710	92,751
その他	4,264	3,601
営業外費用合計	128,191	151,811
経常利益	257,739	298,568
特別利益		
固定資産売却益	※2 6,845	—
投資有価証券売却益	—	59
特別利益合計	6,845	59
特別損失		
固定資産除却損	※3 111	※3 7
減損損失	—	1,092
特別損失合計	111	1,099
税金等調整前当期純利益	264,473	297,528
法人税、住民税及び事業税	99,979	27,824
法人税等調整額	10,645	△7,239
法人税等合計	110,625	20,584
少数株主損益調整前当期純利益	153,848	276,943
当期純利益	153,848	276,943

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	153,848	276,943
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	10,294	18,762
その他の包括利益合計	※ 10,294	※ 18,762
包括利益	164,142	295,706
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	164,142	295,706
少数株主に係る包括利益	—	—

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 平成24年1月1日 至 平成24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	328,112	173,210	1,025,563	1,526,885
当期変動額				
新株の発行(新株予約権の行使)				
剰余金の配当			△110,592	△110,592
当期純利益			153,848	153,848
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)				
当期変動額合計	—	—	43,256	43,256
当期末残高	328,112	173,210	1,068,820	1,570,142

	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	6,368	6,368	1,533,253
当期変動額			
新株の発行(新株予約権の行使)			
剰余金の配当			△110,592
当期純利益			153,848
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	10,294	10,294	10,294
当期変動額合計	10,294	10,294	53,550
当期末残高	16,662	16,662	1,586,804

当連結会計年度(自 平成25年1月1日 至 平成25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	328,112	173,210	1,068,820	1,570,142
当期変動額				
新株の発行(新株予約権の行使)	250	250		500
剰余金の配当			△81,920	△81,920
当期純利益			276,943	276,943
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)				
当期変動額合計	250	250	195,023	195,523
当期末残高	328,362	173,460	1,263,844	1,765,666

	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	16,662	16,662	1,586,804
当期変動額			
新株の発行(新株予約権の行使)			500
剰余金の配当			△81,920
当期純利益			276,943
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	18,762	18,762	18,762
当期変動額合計	18,762	18,762	214,286
当期末残高	35,424	35,424	1,801,090

(4) 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24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25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	264,473	297,528
減価償却費	51,319	54,436
減損損失	—	1,092
貸倒引当金の増減額(△は減少)	1	0
賞与引当金の増減額(△は減少)	△11,436	△137
受取利息及び受取配当金	△1,881	△1,965
支払利息	30,594	40,740
投資有価証券売却損益(△は益)	—	△59
固定資産売却損益(△は益)	△6,845	—
固定資産除却損	111	7
売上債権の増減額(△は増加)	△8,811	34,541
たな卸資産の増減額(△は増加)	△666,156	△108,168
仕入債務の増減額(△は減少)	98,094	91,061
その他	19,506	55,828
小計	△231,030	464,906
利息及び配当金の受取額	1,825	2,020
利息の支払額	△34,416	△38,105
法人税等の支払額	△150,441	△93,023
営業活動によるキャッシュ・フロー	△414,063	335,797
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	△156,013	△156,004
定期預金の払戻による収入	156,002	156,002
有形固定資産の取得による支出	△13,510	△2,902
有形固定資産の売却による収入	14,283	—
投資不動産の取得による支出	△526,924	△357,379
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 △164,693
その他	△5,181	△2,077
投資活動によるキャッシュ・フロー	△531,343	△527,055
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)	356,709	△325,512
長期借入れによる収入	1,171,000	1,156,000
長期借入金の返済による支出	△580,189	△662,150
社債の発行による収入	145,486	98,190
社債の償還による支出	△105,000	△90,000
配当金の支払額	△110,649	△81,934
その他	△12,400	△13,012
財務活動によるキャッシュ・フロー	864,956	81,580
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)	△80,450	△109,678
現金及び現金同等物の期首残高	1,709,080	1,628,630
現金及び現金同等物の期末残高	※1 1,628,630	※1 1,518,952

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(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・・・・・・1社

連結子会社の名称 ㈱ケアサービス友愛

㈱ケアサービス友愛は、平成25年12月9日の株式取得により、当連結会計年度から連結の範囲に含めております。

なお、平成25年12月31日をみなし取得日としているため、当連結会計年度は貸借対照表のみを連結しております。

また、連結子会社でありました㈱ホルツハウスについては、平成25年10月1日付で当社に吸収合併されたため連結の範囲から除いております。

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

連結子会社の決算日は、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

① 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。

② 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）

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

① 有形固定資産及び投資不動産（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。

（会計上の見積りの変更と区別することが困難な会計方針の変更）

当社は、法人税法の改正に伴い、当連結会計年度より、平成25年1月1日以後取得した有形固定資産及び投資不動産について、改正後の法人税法に基づく減価償却方法に変更しております。

なお、これによる損益に与える影響は軽微であります。

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。

(3) 重要な引当金の計上基準

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。

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。

(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

① 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）

② 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リスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資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

① リース取引の会計処理

リース取引会計基準の改正適用初年度開始前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、引き続き通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

② 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（以下 控除対象外消費税等）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。

(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24年12月31日)	当連結会計年度 (平成25年12月31日)
販売用不動産	121,422千円	247,667千円
仕掛販売用不動産	1,306,741	1,064,647
建物及び構築物	77,480	74,604
土地	127,303	127,303
投資不動産	1,425,687	1,742,030
計	3,058,636	3,256,252

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24年12月31日)	当連結会計年度 (平成25年12月31日)
短期借入金	1,157,112千円	831,600千円
1年内返済予定の長期借入金	434,937	540,187
長期借入金	410,259	759,093
社債に対する被保証債務	762,000	871,000
計	2,764,309	3,001,880

(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24年1月1日 至平成24年12月31日)	当連結会計年度 (自平成25年1月1日 至平成25年12月31日)
給与手当	410,250千円	428,316千円
役員報酬	112,431	105,426
広告宣伝費	189,159	175,850
賞与引当金繰入額	53,039	53,238
製品保証引当金繰入額	10,383	8,434

※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24年1月1日 至平成24年12月31日)	当連結会計年度 (自平成25年1月1日 至平成25年12月31日)
投資不動産	6,845	—
計	6,845	—

※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24年1月1日 至平成24年12月31日)	当連結会計年度 (自平成25年1月1日 至平成25年12月31日)
工具、器具及び備品	29千円	7千円
建物及び構築物	65	—
車両運搬具	16	—
計	111	7

(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24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	15,776千円	29,152千円
組替調整額	—	—
税効果調整前	15,776	29,152
税効果額	△5,481	△10,389
その他有価証券評価差額金	10,294	18,762
その他の包括利益合計	10,294	18,762

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24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	40,960	—	—	40,960
合計	40,960	—	—	40,960
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24年3月23日 定時株主総会	普通株式	110,592	2,700	平成23年12月31日	平成24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
平成25年3月22日 定時株主総会	普通株式	81,920	利益剰余金	2,000	平成24年12月31日	平成25年3月25日

当連結会計年度（自 平成25年1月1日 至 平成25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	40,960	4,065,040	—	4,106,000
合計	40,960	4,065,040	—	4,106,000
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4,065,040株は、平成25年7月1日付で実施した株式分割によるもの4,055,040株及び新株予約権の権利行使による新株の発行10,000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25年3月22日 定時株主総会	普通株式	81,920	2,000	平成24年12月31日	平成25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
平成26年3月20日 定時株主総会	普通株式	82,120	利益剰余金	20	平成25年12月31日	平成26年3月24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24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
	現金及び預金	1,666,097千円
預け入れ期間が3ヶ月超の定期預金	△37,467	△37,469
現金及び現金同等物	1,628,630	1,518,952

※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24年1月1日 至 平成24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25年1月1日 至 平成25年12月31日)

株式の取得により㈱ケアサービス友愛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㈱ケアサービス友愛株式の取得価額と㈱ケアサービス友愛取得のための支出(純額)との関係は次のとおりであります。

流動資産	59,823千円
固定資産	4,724
のれん	139,857
流動負債	△12,297
固定負債	△2,520
㈱ケアサービス友愛株式の取得価額	189,586
㈱ケアサービス友愛の現金及び現金同等物	△24,892
差引：㈱ケアサービス友愛取得のための支出	164,693

(リース取引関係)

(借主側)

1. 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

① リース資産の内容

有形固定資産

工具、器具及び備品であります。

② 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。

なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が、平成20年12月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっており、その内容は次のとおりであります。

(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額

(単位：千円)

	前連結会計年度(平成24年12月31日)		
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
ソフトウェア	21,200	18,373	2,826
合計	21,200	18,373	2,826

(注) 取得価額相当額は、未経過リース料期末残高の有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いいため、支払利子込み法により算定しております。

当連結会計年度(平成25年12月31日)

該当事項はありません。

(2) 未経過リース料期末残高相当額等

(単位:千円)

	前連結会計年度 (平成24年12月31日)	当連結会計年度 (平成25年12月31日)
未経過リース料期末残高相当額		
1年内	2,826	—
1年超	—	—
合計	2,826	—

(注) 未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高の有形固定資産の期末残高等に占める割合が低い
ため、支払利子込み法により算定しております。

(3) 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額及び減損損失

(単位:千円)

	前連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
支払リース料	4,240	2,826
減価償却費相当額	4,240	2,826

(4) 減価償却費相当額の算定方法

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

(減損損失について)

リース資産に配分された減損損失はありません。

2. オペレーティング・リース取引

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(単位:千円)

	前連結会計年度 (平成24年12月31日)	当連結会計年度 (平成25年12月31日)
1年内	1,851	—
1年超	—	—
合計	1,851	—

(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。借入金及び社債は、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

①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。

②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。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。

③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。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは含まれておりません（（注）2. 参照）。

前連結会計年度（平成24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	1,666,097	1,666,097	—
(2) 受取手形及び売掛金	6,015	6,015	—
(3) 投資有価証券 その他有価証券	26,336	26,336	—
資産計	1,698,448	1,698,448	—
(1) 営業未払金	533,709	533,709	—
(2) 短期借入金	1,157,112	1,157,112	—
(3) 未払法人税等	44,860	44,860	—
(4) リース債務 (流動負債)	—	—	—
(5) 社債 (*1)	961,000	960,924	△75
(6) 長期借入金 (*2)	920,206	920,253	46
(7) リース債務 (固定負債)	—	—	—
負債計	3,616,888	3,616,859	△28

(*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25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	1,556,422	1,556,422	—
(2) 受取手形及び売掛金	31,728	31,728	—
(3) 投資有価証券 その他有価証券	55,488	55,488	—
資産計	1,643,638	1,643,638	—
(1) 営業未払金	573,578	573,578	—
(2) 短期借入金	831,600	831,600	—
(3) リース債務 (流動負債)	560	560	—
(4) 社債 (*1)	971,000	971,033	33
(5) 長期借入金 (*2)	1,414,056	1,414,219	162
(6) リース債務 (固定負債)	2,520	2,520	—
負債計	3,793,315	3,793,511	196

(*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. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区分	前連結会計年度 (平成24年12月31日)	当連結会計年度 (平成25年12月31日)
非上場株式	0	—

これらについては、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、「(3) 投資有価証券」には含めておりません。

3. 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度（平成24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	1,666,097	—	—	—
受取手形及び売掛金	6,015	—	—	—
合計	1,672,112	—	—	—

当連結会計年度（平成25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	1,556,422	—	—	—
受取手形及び売掛金	31,728	—	—	—
合計	1,588,150	—	—	—

4. 社債、長期借入金、リース債務及びその他の有利子負債の連結決算日後の返済予定額
前連結会計年度（平成24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	1,157,112	—	—	—	—	—
社債	90,000	90,000	90,000	50,000	50,000	591,000
長期借入金	454,929	152,230	85,895	42,465	24,375	160,312
合計	1,702,041	242,230	175,895	92,465	74,375	751,312

当連結会計年度（平成25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	831,600	—	—	—	—	—
社債	90,000	90,000	50,000	50,000	145,000	546,000
長期借入金	585,355	143,267	87,377	65,091	58,309	474,657
リース債務	560	568	576	535	591	249
合計	1,507,515	233,835	137,953	115,626	203,900	1,020,906

(有価証券関係)
 その他有価証券

前連結会計年度(平成24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	26,336	4,192	22,144
	(2) 債券			
	① 国債・地方債等	—	—	—
	② 社債	—	—	—
	③ その他	—	—	—
	(3) その他	—	—	—
	小計	26,336	4,192	22,144
合計		26,336	4,192	22,144

当連結会計年度(平成25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	55,488	4,192	51,296
	(2) 債券			
	① 国債・地方債等	—	—	—
	② 社債	—	—	—
	③ その他	—	—	—
	(3) その他	—	—	—
	小計	55,488	4,192	51,296
合計		55,488	4,192	51,296

(ストック・オプション等関係)

1. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

	平成15年 スtock・オプション	平成16年 スtock・オプション
付与対象者の区分及び人数	取締役1名、従業員6名、子会社取締役1名	従業員2名
ストック・オプション数(注)	普通株式 236,000株	普通株式 8,000株
付与日	平成15年11月28日	平成16年4月13日
権利確定条件	付与日以降、権利確定日(権利行使期限の前日)まで継続して勤務していること。	付与日以降、権利確定日(権利行使期限の前日)まで継続して勤務していること。
対象勤務期間	自 平成15年11月28日 至 平成17年11月28日	自 平成16年4月13日 至 平成18年4月17日
権利行使期間	自 平成17年11月29日 至 平成25年11月27日	自 平成18年4月18日 至 平成26年4月16日

(注) 株式数に換算して記載しております。また、平成17年5月31日付で1株を5株に、平成17年9月30日付で1株を2株に、平成25年7月1日付で1株を100株に株式分割を行っておりますので、上記株数は全て株式分割後で記載しております。

(2) スtock・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

① スtock・オプションの数

	平成15年 スtock・オプション	平成16年 スtock・オプション
権利確定前 (株)		
前連結会計年度末	—	—
付与	—	—
失効	—	—
権利確定	—	—
未確定残	—	—
権利確定後 (株)		
前連結会計年度末	10,000	4,000
権利確定	—	—
権利行使	10,000	—
失効	—	—
未行使残	—	4,000

(注) 株式数に換算して記載しております。また、平成17年5月31日付で1株を5株に、平成17年9月30日付で1株を2株に、平成25年7月1日付で1株を100株に株式分割を行っておりますので、上記株数は全て株式分割後で記載しております。

② 単価情報

	平成15年 スtock・オプション	平成16年 スtock・オプション
権利行使価格 (円)	50	240
行使時平均株価 (円)	452	—
公正な評価単価(付与日) (円)	—	—

(注) 株式数に換算して記載しております。また、平成17年5月31日付で1株を5株に、平成17年9月30日付で1株を2株に、平成25年7月1日付で1株を100株に株式分割を行っておりますので、上記価格は全て株式分割後で記載しております。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (平成24年12月31日)	当連結会計年度 (平成25年12月31日)
繰延税金資産		
未払事業税	4,860千円	一千円
賞与引当金	21,717	21,712
製品保証引当金	9,264	9,022
投資有価証券	2,432	2,410
販売用不動産	1,884	3,414
税務上の繰越欠損金	128,548	22,685
その他	6,189	7,071
繰延税金資産小計	174,896	66,317
評価性引当額	△137,112	△13,570
繰延税金資産合計	37,784	52,746
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	△5,481	△15,871
その他	△366	△405
繰延税金負債合計	△5,847	△16,276
繰延税金資産の純額	31,936	36,469

(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24年12月31日)	当連結会計年度 (平成25年12月31日)
流動資産－繰延税金資産	36,832千円	51,729千円
固定負債－繰延税金負債	4,896	15,259

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

	前事業年度 (平成24年12月31日)	当事業年度 (平成25年12月31日)
法定実効税率		38.1%
(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。	
評価性引当額		0.2
交際費等永久に損金に算入されない項目		0.3
受取配当金等永久に益金に算入されない項目		△0.1
合併による繰越欠損金の引継		△33.1
住民税均等割		2.4
その他		△0.8
税効果会計適用後の法人税等の負担率		6.9

(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	株式会社ケアサービス友愛
事業の内容	介護事業

(2) 企業結合を行った理由

当社は、平成7年の創業以来、経営理念である「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ている。」に基づき、大阪府全域、福岡市街地域で住宅を提供してきました。

一方で、日本は超高齢社会を迎え、顧客が一生にわたり安心して生活できる環境を提供する為には、介護サービスを伴った住環境の構築が必要不可欠であり、ハウスフリーダムグループとして、お客様に満足と安心をもって生活できる住環境を提供して行くため、株式会社ケアサービス友愛の全株式を取得いたしました。

(3) 企業結合日

平成25年12月9日

(4) 企業結合の法的形式並びに結合後企業の名称

企業結合の法的形式	現金を対価とする株式取得
結合後企業の名称	株式会社ケアサービス友愛

(5) 取得した議決権比率

100%

(6) 取得企業を決定するに至った主な根拠

対価の種類が現金であるため、当該現金を交付した当社を取得企業としております。

2. 連結財務諸表に含まれる被取得企業の業績の期間

被取得企業の決算日である平成25年12月31日をみなし取得日としているため、当連結会計年度においては貸借対照表のみを連結しています。

3. 被取得企業の取得原価及びその内訳

取得の対価	163,543千円
<u>取得に直接要した費用</u>	<u>26,043千円</u>
取得原価	189,586千円

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

139,857千円

(2) 発生原因

取得原価が株式取得時の時価純資産を上回ったため、当該超過額をのれんとして計上しています。

(3) 償却方法及び償却期間

10年間に亘る均等償却

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

連結キャッシュ・フロー計算書関係の注記をご参照ください。

6. 企業結合が当連結会計年度の開始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

連結損益計算書に及ぼす影響の概算額に重要性がないため、記載を省略しております。

共通支配下の取引等

1. 取引の概要

(1) 対象となった事業の名称及びその事業の内容

事業の名称 新築戸建分譲事業

事業の内容 戸建分譲住宅の販売及び中古物件の企画開発、建築、販売

(2) 企業結合日

平成25年10月1日

(3) 企業結合の法的形式

当社を存続会社、株式会社ホルツハウス（当社の連結子会社）を消滅会社とする吸収合併

(4) 結合後企業の名称

株式会社ハウスフリーダム

(5) その他取引の概要に関する事項

当社の九州エリアにおける事業規模が年々拡大していることに対応するため、経営の効率化と事業基盤の強化を目的に、吸収合併を行いました。

2. 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号 平成20年12月26日）及び「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20年12月26日）に基づき、共通支配下の取引として処理しております。

(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)

当社は、京都市その他の地域において、賃貸用のマンション（土地を含む。）、賃貸用のオフィスビル（土地を含む。）を有しております。前連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は46,235千円（賃貸収益は営業外収益に、主な賃貸費用は営業外費用に計上）であります。当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は64,747千円（賃貸収益は営業外収益に、主な賃貸費用は営業外費用に計上）であります。

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

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	949,690	1,432,379
期中増減額	482,689	316,189
期末残高	1,432,379	1,748,569
期末時価	1,429,502	1,702,432

(注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。

2. 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加額は不動産取得（526,924千円）であり、主な減少額は不動産の一部売却（7,437千円）及び減価償却費（36,797千円）であります。当連結会計年度の主な増加額は不動産取得（357,379千円）であり、主な減少額は減価償却費（41,189千円）であります。

3. 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。

(セグメント情報等)

a. 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。

当社グループは、各店舗において、不動産に関する営業活動を行っており、取引の特性別に「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」及び「介護事業」の5事業を展開し、これら5つを報告セグメントとしております。

「不動産仲介事業」は、不動産仲介及び販売代理を行っております。「新築戸建分譲事業」は、戸建分譲住宅の販売及び中古物件の企画開発、建築、販売を行っております。「建設請負事業」は、注文住宅及びリフォームの請負を行っております。「損害保険代理事業」は、火災保険・地震保険等の保険代理業を行っております。

なお、当連結会計年度において、介護事業を営む㈱ケアサービス友愛の全株式を取得し連結子会社化したため、新たに「介護事業」を報告セグメントとして新設しております。

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

報告されているセグメントの会計処理方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。

(減価償却方法の変更)

当社は、法人税法の改正に伴い、当連結会計年度より、平成25年1月1日以後に取得した有形固定資産及び投資不動産について、改正後の法人税法に基づく減価償却方法に変更しております。

なお、これによる損益に与える影響は軽微であります。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度(自平成24年1月1日至平成24年12月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント						合計	調整額 (注)1 (注)3	連結 財務諸表 計上額 (注)2
	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	介護事 業	計			
売上高									
外部顧客への 売上高	362,071	5,307,017	227,038	39,965	—	5,936,092	5,936,092	—	5,936,092
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	8,233	—	—	—	—	8,233	8,233	(8,233)	—
計	370,304	5,307,017	227,038	39,965	—	5,944,326	5,944,326	(8,233)	5,936,092
セグメント利益	36,464	380,652	37,745	14,199	—	469,062	469,062	(245,675)	223,387
セグメント資産	119,230	2,514,294	12,842	17,855	—	2,664,223	2,664,223	2,781,858	5,446,081
その他の項目									
減価償却費	3,401	5,362	446	376	—	9,586	9,586	41,732	51,319
のれんの償却	—	559	—	—	—	559	559	—	559
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	6,978	5,848	700	772	—	14,300	14,300	528,027	542,327

(注) 1. セグメント利益の調整額△245,675千円には、セグメント間消去4,823千円及び報告セグメントに配分されない全社費用△250,498千円が含まれております。

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。

3. セグメント資産の調整額は、各報告セグメントに配分されない全社資産2,781,858千円であります。

当連結会計年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント						合計	調整額 (注) 1 (注) 3	連結 財務諸表 計上額 (注) 2
	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	介護事業	計			
売上高									
外部顧客への 売上高	400,173	5,511,350	160,966	42,345	—	6,114,836	6,114,836	—	6,114,836
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	13,955	—	—	—	—	13,955	13,955	(13,955)	—
計	414,128	5,511,350	160,966	42,345	—	6,128,791	6,128,791	(13,955)	6,114,836
セグメント利益	52,785	435,787	19,357	9,914	—	517,845	517,845	(260,682)	257,162
セグメント資産	137,816	2,070,574	16,918	17,568	204,016	2,446,894	2,446,894	3,469,079	5,915,974
その他の項目									
減価償却費	4,680	4,146	421	480	—	9,728	9,728	44,708	54,436
減損損失	603	384	42	62	—	1,092	1,092	—	1,092
のれんの償却	—	—	—	—	—	—	—	—	—
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	2,343	1,494	165	242	—	4,246	4,246	358,029	362,275

(注) 1. セグメント利益の調整額△260,682千円には、セグメント間消去3,619千円及び報告セグメントに配分されない全社費用△264,301千円が含まれております。

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。

3. セグメント資産の調整額は、各報告セグメントに配分されない全社資産3,469,079千円であります。

b. 関連情報

前連結会計年度(自 平成24年1月1日 至 平成24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 平成25年1月1日 至 平成25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。

c. 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。

d. 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24年1月1日 至 平成24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25年1月1日 至 平成25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	介護事業	合計	調整額	合計
当期償却額	—	—	—	—	—	—	—	—
当期末残高	—	—	—	—	139,857	139,857	—	139,857

(注) 「介護事業」ののれんの当期末残高は、(株)ケアサービス友愛を新たに連結子会社としたことにより生じたものであります。

e. 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24年1月1日 至 平成24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 19.1	—	金融機関等の借入に対する債務の被保証	67,280	—	—

(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25年1月1日 至 平成25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	45,872	—	—

(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。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)		当連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	
1株当たり純資産額	387.40円	1株当たり純資産額	438.65円
1株当たり当期純利益金額	37.56円	1株当たり当期純利益金額	67.59円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	37.46円	潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	67.43円

(注) 1. 当社は、平成25年7月1日付で普通株式1株につき100株の割合で株式分割を実施しております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり純資産額、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。

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24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
1株当たり当期純利益金額	37円56銭	67円59銭
当期純利益(千円)	153,848	276,943
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)	153,848	276,943
期中平均株式数(株)	4,096,000	4,097,151
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	37円46銭	67円43銭
当期純利益調整額(千円)	—	—
普通株式増加数(株)	10,766	9,758
(うち新株予約権)	(10,766)	(9,758)
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。

5. 個別財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (平成24年12月31日)	当事業年度 (平成25年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,219,034	1,531,529
売掛金	6,015	7,748
販売用不動産	※ 181,883	※ 698,902
仕掛販売用不動産	※ 1,381,702	※ 1,267,145
未成工事支出金	156	3,627
前渡金	59,342	9,150
前払費用	14,925	17,558
繰延税金資産	36,832	44,046
その他	26,185	29,461
貸倒引当金	△3	△4
流動資産合計	2,926,076	3,609,165
固定資産		
有形固定資産		
建物	157,537	156,710
減価償却累計額	△57,135	△63,738
建物(純額)	※ 100,401	※ 92,972
構築物	1,451	1,588
減価償却累計額	△1,037	△1,108
構築物(純額)	414	480
車両運搬具	18,386	25,178
減価償却累計額	△11,707	△18,711
車両運搬具(純額)	6,679	6,466
工具、器具及び備品	23,239	21,457
減価償却累計額	△18,429	△17,707
工具、器具及び備品(純額)	4,809	3,750
土地	※ 127,303	※ 127,303
有形固定資産合計	239,607	230,973
無形固定資産		
商標権	1,072	935
ソフトウェア	4,506	4,873
電話加入権	179	179
無形固定資産合計	5,758	5,988

(単位：千円)

	前事業年度 (平成24年12月31日)	当事業年度 (平成25年12月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	26,336	55,488
関係会社株式	334,026	189,586
出資金	1,041	1,151
長期前払費用	19,961	19,314
差入保証金	15,696	20,008
投資不動産	1,404,195	1,923,453
減価償却累計額	△133,038	△174,884
投資不動産(純額)	※ 1,271,156	※ 1,748,569
その他	2,180	2,347
貸倒引当金	△1,005	△1,005
投資その他の資産合計	1,669,394	2,035,459
固定資産合計	1,914,760	2,272,421
繰延資産		
社債発行費	21,801	20,055
繰延資産合計	21,801	20,055
資産合計	4,862,638	5,901,642
負債の部		
流動負債		
営業未払金	432,249	573,578
短期借入金	※ 924,812	※ 831,600
1年内償還予定の社債	90,000	90,000
1年内返済予定の長期借入金	※ 445,554	※ 585,355
未払金	73,673	89,725
未払費用	14,018	15,974
未払法人税等	43,801	—
未払消費税等	—	8,686
未成工事受入金	2,000	21,000
前受金	15,157	35,882
預り金	7,997	16,828
賞与引当金	52,908	56,899
製品保証引当金	23,664	24,252
前受収益	5,937	8,668
その他	—	100
流動負債合計	2,131,776	2,358,551
固定負債		
社債	871,000	881,000
長期借入金	※ 336,215	※ 828,701
繰延税金負債	4,896	15,259
資産除去債務	2,814	2,930
その他	18,016	14,010
固定負債合計	1,232,942	1,741,902
負債合計	3,364,718	4,100,453

(単位：千円)

	前事業年度 (平成24年12月31日)	当事業年度 (平成25年12月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	328,112	328,362
資本剰余金		
資本準備金	173,210	173,460
資本剰余金合計	173,210	173,460
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	979,936	1,263,942
利益剰余金合計	979,936	1,263,942
株主資本合計	1,481,258	1,765,764
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	16,662	35,424
評価・換算差額等合計	16,662	35,424
純資産合計	1,497,920	1,801,189
負債純資産合計	4,862,638	5,901,642

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
売上高		
分譲事業売上高	4,669,575	4,816,079
請負売上高	227,038	160,966
仲介売上高	370,304	414,128
その他	39,965	42,345
売上高合計	5,306,884	5,433,519
売上原価		
分譲事業売上原価	3,858,176	3,968,897
請負売上原価	160,734	115,840
仲介売上原価	1,626	2,048
売上原価合計	4,020,537	4,086,786
売上総利益	1,286,346	1,346,733
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	184,267	170,992
製品保証引当金繰入額	9,939	7,756
貸倒引当金繰入額	1	0
役員報酬	88,401	88,442
給料及び手当	381,483	402,402
賞与	25,993	44,343
賞与引当金繰入額	48,911	51,388
法定福利費	71,903	77,707
租税公課	43,913	48,229
減価償却費	13,882	12,709
その他	201,062	223,022
販売費及び一般管理費合計	1,069,761	1,126,994
営業利益	216,584	219,738
営業外収益		
受取利息	585	572
受取配当金	※2 100,822	※2 51,078
受取手数料	26,611	26,430
違約金収入	6,128	4,256
不動産賃貸料	120,586	146,086
雑収入	7,577	6,927
営業外収益合計	262,311	235,350
営業外費用		
支払利息	23,003	31,652
社債利息	5,130	4,456
社債発行費償却	3,322	3,555
支払保証料	14,621	14,718
不動産賃貸原価	※1 74,373	※1 88,892
雑損失	942	276
営業外費用合計	121,394	143,552
経常利益	357,501	311,537

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
特別利益		
有価証券売却益	—	59
抱合せ株式消滅差益	—	75,148
特別利益合計	—	75,208
特別損失		
固定資産除却損	※3 111	※3 7
減損損失	—	1,092
特別損失合計	111	1,099
税引前当期純利益	357,390	385,645
法人税、住民税及び事業税	98,927	26,959
法人税等調整額	10,645	△7,239
法人税等合計	109,572	19,719
当期純利益	247,817	365,926

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24年1月1日 至 平成24年12月31日)		当事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
1. 土地及び建物購入費		2,506,043	64.9	2,527,282	63.7
2. 材料費		326,298	8.5	349,805	8.8
3. 労務費		30,922	0.8	30,871	0.8
4. 外注費		965,033	25.0	1,028,233	25.9
5. 経費		29,879	0.8	32,703	0.8
計		3,858,176	100.0	3,968,897	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24年1月1日 至 平成24年12月31日)		当事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
1. 材料費		37,142	23.1	22,363	19.3
2. 労務費		4,718	2.9	1,741	1.5
3. 外注費		114,038	71.0	89,706	77.4
4. 経費		4,834	3.0	2,028	1.8
計		160,734	100.0	115,840	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24年1月1日 至 平成24年12月31日)		当事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
仲介手数料		1,626	100.0	2,048	100.0

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)

(単位:千円)

	株主資本					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 繰越利益剰余金	利益剰余金合計	
当期首残高	328,112	173,210	173,210	842,710	842,710	1,344,032
当期変動額						
新株の発行(新株予約権の行使)						
剰余金の配当				△110,592	△110,592	△110,592
当期純利益				247,817	247,817	247,817
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)						
当期変動額合計	—	—	—	137,225	137,225	137,225
当期末残高	328,112	173,210	173,210	979,936	979,936	1,481,258

	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	6,368	6,368	1,350,400
当期変動額			
新株の発行(新株予約権の行使)			
剰余金の配当			△110,592
当期純利益			247,817
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	10,294	10,294	10,294
当期変動額合計	10,294	10,294	147,519
当期末残高	16,662	16,662	1,497,920

当事業年度（自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日）

(単位：千円)

	株主資本					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 繰越利益剰余金	利益剰余金合計	
当期首残高	328,112	173,210	173,210	979,936	979,936	1,481,258
当期変動額						
新株の発行（新株予約権の行使）	250	250	250			500
剰余金の配当				△81,920	△81,920	△81,920
当期純利益				365,926	365,926	365,926
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）						
当期変動額合計	250	250	250	284,006	284,006	284,506
当期末残高	328,362	173,460	173,460	1,263,942	1,263,942	1,765,764

	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	16,662	16,662	1,497,920
当期変動額			
新株の発行（新株予約権の行使）			500
剰余金の配当			△81,920
当期純利益			365,926
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	18,762	18,762	18,762
当期変動額合計	18,762	18,762	303,268
当期末残高	35,424	35,424	1,801,189

(4) 個別財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(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。

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。

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）

3. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産及び投資不動産（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。

（会計上の見積りの変更と区別することが困難な会計方針の変更）

当社は、法人税法の改正に伴い、当事業年度より、平成25年1月1日以後に取得した有形固定資産及び投資不動産について、改正後の法人税に基づく減価償却方法に変更しております。

なお、これによる損益に与える影響は軽微であります。

(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。

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

(1) リース取引の会計処理

リース取引会計基準の改正適用初年度開始前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、引き続き通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

(2) 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（以下 控除対象外消費税等）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。

(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。

	前事業年度 (平成24年12月31日)	当事業年度 (平成25年12月31日)
販売用不動産	99,460千円	247,667千円
仕掛販売用不動産	1,086,951	1,064,647
建物	77,480	74,604
土地	127,303	127,303
投資不動産	1,264,465	1,742,030
計	2,655,661	3,256,252

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成24年12月31日)	当事業年度 (平成25年12月31日)
短期借入金	924,812千円	831,600千円
1年内返済予定の長期借入金	425,562	540,187
長期借入金	281,197	759,093
社債に対する被保証債務	762,000	871,000
計	2,393,571	3,001,880

(損益計算書関係)

※1 不動産賃貸原価の内容は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
減価償却費	36,140千円	39,710千円
管理費	8,929	12,144
広告費	3,551	4,293
その他	25,752	32,744
計	74,373	88,892

※2 関係会社との取引に係るものが次のとおり含まれております。

	前事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
受取配当金	100,000千円	50,000千円

※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24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
工具、器具及び備品	29千円	7千円
建物	65	—
車両運搬具	16	—
計	111	7

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項
該当事項はありません。

当事業年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項
該当事項はありません。

(リース取引関係)

(借主側)

1. 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

該当事項はありません。

なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が、平成20年12月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっており、その内容は次のとおりであります。

(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額

(単位：千円)

	前事業年度 (平成24年12月31日)		
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
ソフトウェア	21,200	18,373	2,826
合計	21,200	18,373	2,826

(注) 取得価額相当額は、未経過リース料期末残高の有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。

当連結会計年度 (平成25年12月31日)

該当事項はありません。

(2) 未経過リース料期末残高相当額等

(単位：千円)

	前事業年度 (平成24年12月31日)	当事業年度 (平成25年12月31日)
未経過リース料期末残高相当額		
1年内	2,826	—
1年超	—	—
合計	2,826	—

(注) 未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高の有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。

(3) 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額及び減損損失

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
支払リース料	4,240	2,826
減価償却費相当額	4,240	2,826

(4) 減価償却費相当額の算定方法

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

(減損損失について)

リース資産に配分された減損損失はありません。

2. オペレーティング・リース取引

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(単位：千円)

	前事業年度 (平成24年12月31日)	当事業年度 (平成25年12月31日)
1年内	1,851	—
1年超	—	—
合計	1,851	—

(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189,586千円、前事業年度の貸借対照表計上額は関係会社株式334,026千円）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24年12月31日)	当事業年度 (平成25年12月31日)
繰延税金資産		
未払事業税	4,860千円	千円
賞与引当金	20,110	21,627
製品保証引当金	8,994	9,022
投資有価証券	2,410	2,410
販売用不動産	1,884	3,005
税務上の繰越欠損金	—	8,089
その他	5,665	7,466
繰延税金資産小計	43,926	51,621
評価性引当額	△6,142	△6,660
繰延税金資産合計	37,784	44,961
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	△5,481	△15,871
その他	△366	△303
繰延税金負債合計	△5,847	△16,174
繰延税金資産の純額	31,936	28,786

(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24年12月31日)	当事業年度 (平成25年12月31日)
流動資産－繰延税金資産	36,832千円	44,046千円
固定負債－繰延税金負債	4,896	15,259

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

	前事業年度 (平成24年12月31日)	当事業年度 (平成25年12月31日)
法定実効税率	40.6%	38.0%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.2	0.2
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	△11.4	△5.0
住民税均等割	0.6	1.7
抱合せ株式消滅差益	—	△7.4
合併による繰越欠損金の引継	—	△22.2
その他	0.7	△0.4
税効果会計適用後の法人税等の負担率	30.7	5.1

(企業結合等関係)

連結財務諸表「注記事項(企業結合等関係)」に記載しているため、注記を省略しております。

(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。

(1株当たり情報)

	前事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
1株当たり純資産額	365.70円	438.67円
1株当たり当期純利益金額	60.50円	89.31円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	60.34円	89.10円

(注) 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
1株当たり当期純利益金額	60円50銭	89円31銭
当期純利益(千円)	247,817	365,926
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)	247,817	365,926
期中平均株式数(株)	4,096,000	4,097,151
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	60円34銭	89円10銭
当期純利益調整額(千円)	—	—
普通株式増加数(株)	10,766	9,758
(うち新株予約権)	(10,766)	(9,758)
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。

6. その他

(1) 役員の変動

① 代表取締役の変動

該当事項はありません。

② その他役員の変動

該当事項はありません。

(2) その他

該当事項はありません。