



## 2023年12月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2024年2月13日

上場会社名 株式会社ハウスフリーダム 上場取引所 東 福  
 コード番号 8996 URL <https://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) 取締役管理本部長 (氏名) 河辺 豊 TEL 072-336-0503  
 定時株主総会開催予定日 2024年3月22日 配当支払開始予定日 2024年3月25日  
 有価証券報告書提出予定日 2024年3月22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. 2023年12月期の連結業績（2023年1月1日～2023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		親会社株主に帰属する 当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2023年12月期	11,788	△9.1	686	3.6	583	5.5	343	△18.3
2022年12月期	12,966	9.9	662	34.4	553	30.4	420	49.3

(注) 包括利益 2023年12月期 346百万円 (△17.6%) 2022年12月期 420百万円 (47.9%)

	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	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	%	%	%
2023年12月期	85.15	—	11.0	3.7	5.8
2022年12月期	104.19	—	14.5	3.8	5.1

(参考) 持分法投資損益 2023年12月期 ー百万円 2022年12月期 ー百万円

#### (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
2023年12月期	16,548	3,204	19.4	794.42
2022年12月期	15,103	3,035	20.1	752.52

(参考) 自己資本 2023年12月期 3,204百万円 2022年12月期 3,035百万円

#### (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
2023年12月期	181	△1,215	1,049	3,638
2022年12月期	△453	△554	845	3,622

### 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	%	%
2022年12月期	—	0.00	—	44.00	44.00	177	42.2	6.1
2023年12月期	—	0.00	—	40.00	40.00	161	47.0	5.2
2024年12月期(予想)	—	0.00	—	40.00	40.00		40.3	

(注) 2022年12月期期末配当金の内訳 普通配当40円00銭 記念配当4円00銭

### 3. 2024年12月期の連結業績予想（2024年1月1日～2024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		親会社株主に帰属 する当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期(累計)	5,800	18.8	300	27.6	250	34.2	165	71.0	40.91
通期	13,000	10.3	700	2.0	600	2.8	400	16.5	99.18

※ 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 ー社 （社名）、除外 ー社 （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：無
- ② ①以外の会計方針の変更：無
- ③ 会計上の見積りの変更：無
- ④ 修正再表示：無

(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）	2023年12月期	4,110,000株	2022年12月期	4,110,000株
② 期末自己株式数	2023年12月期	76,860株	2022年12月期	76,860株
③ 期中平均株式数	2023年12月期	4,033,140株	2022年12月期	4,033,140株

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

（将来に関する記述等についてのご注意）

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用に当たっての注意事項等については、添付資料P. 4「1. 経営成績等の概況（4）今後の見通し」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況 .....	2
(1) 当期の経営成績の概況 .....	2
(2) 当期の財政状態の概況 .....	3
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況 .....	3
(4) 今後の見通し .....	4
(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当 .....	4
2. 企業集団の状況 .....	5
3. 会計基準の選択に関する基本的な考え方 .....	6
4. 連結財務諸表及び主な注記 .....	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
(継続企業の前提に関する注記) .....	14
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項) .....	14
(追加情報) .....	16
(セグメント情報等) .....	17
(1株当たり情報) .....	21
(重要な後発事象) .....	21
5. その他 .....	22
(1) 役員の変動 .....	22
(2) その他 .....	22

## 1. 経営成績等の概況

### (1) 当期の経営成績の概況

当連結会計年度におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症が5類感染症へ移行したことにより社会経済活動の正常化が進み、緩やかに景気持ち直しの動きを見せました。しかしながら、世界的な金融引締め等が続く中、ウクライナ情勢の長期化、原材料及びエネルギー価格の高騰や為替相場における急激な円安等、依然として先行きは不透明な状況で推移しました。

当社グループの属する不動産業界におきましては、継続する政策支援や低金利環境を背景に、不動産需要は底堅く推移しております。しかしながら、住宅需要につきまして新設住宅着工戸数は減少傾向で推移しており、急激な物価上昇や住宅ローン金利の先高観等に伴う住宅取得マインドの低下が懸念される中、販売競争は激化し、厳しい状況が続いております。また、ウッドショックによる木材価格の上昇は落ち着きつつあるものの、物価上昇に伴う建築資材全般に及ぶ仕入価格の高騰等、依然として先行き不透明な状況となっております。

このような事業環境の下、当社グループは、継続して中長期的な成長に向けた事業展開を推進し、既存事業の収益力向上、エリア内における更なるシェア拡大に加え、5事業分野のシナジー効果創出に向けた連携強化及び最適な事業ポートフォリオ構築に向けたストックビジネスの基盤整備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、当社グループの基幹事業である不動産仲介事業及び不動産賃貸事業における収益不動産販売は堅調に推移いたしましたが、新築戸建分譲事業において、販売件数が低調に推移したことで、売上高につきましては前期を下回る結果となりました。営業利益、経常利益につきましては、利益率の高い不動産賃貸事業の売上高が増加したことにより前期を上回りましたが、前期は一過性の特別利益が計上されていたため、親会社株主に帰属する当期純利益は前期を下回る結果となりました。

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11,788百万円（前期比9.1%減）、営業利益686百万円（同3.6%増）、経常利益583百万円（同5.5%増）、親会社株主に帰属する当期純利益343百万円（同18.3%減）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に、関西、福岡及び中部エリアにおいて事業を展開いたしました。

この結果、当事業の売上高は2,015百万円（前期比9.0%増）、セグメント利益286百万円（同15.3%減）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、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。当連結会計年度につきましては、大阪・福岡・愛知エリアの販売件数が減少したため、売上高は前期を下回りました。利益面においては売上高減少に加え、物価上昇に伴う建築資材全般の仕入価格高騰の影響により粗利益額が減少し、前期を下回る結果となりました。

その結果、売上高は6,389百万円（前期比24.1%減）、セグメント利益79百万円（同68.2%減）となりました。

#### ③建設請負事業

建設請負事業におきましては、注文住宅及びリフォームの請負事業を展開しております。当事業における売上高は1,123百万円（前期比9.7%減）、セグメント利益101百万円（同13.8%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。当事業における売上高は45百万円（前期比32.6%減）、セグメント利益11百万円（同31.0%減）となりました。

#### ⑤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。当連結会計年度につきましては、賃貸不動産の保有棟数増加に伴う賃貸収入の増加と販売用不動産16件の販売により、当事業における売上高は2,213百万円（前期比59.9%増）、セグメント利益654百万円（同64.1%増）となりました。

（2）当期の財政状態の概況

（資産）

当連結会計年度末における資産は16,548百万円となり、前連結会計年度末と比較して1,444百万円増加しました。主な内容は、建物及び構築物（純額）1,635百万円、土地1,259百万円、仕掛販売用不動産951百万円及び建設仮勘定536百万円が増加し、販売用不動産2,768百万円が減少したこと等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13,344百万円となり、前連結会計年度末と比較して1,275百万円増加しました。主な内容は、1年内返済予定の長期借入金751百万円及び短期借入金488百万円が増加したこと等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3,204百万円となり、前連結会計年度末と比較して168百万円増加しました。主な内容は、親会社株主に帰属する当期純利益343百万円の計上による増加、及び剰余金の配当177百万円による減少であります。

（3）当期のキャッシュ・フローの概況

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、前連結会計年度末と比較して16百万円増加し、3,638百万円となりました。

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主な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181百万円となりました。これは、税金等調整前当期純利益581百万円、棚卸資産の増加額485百万円、仕入債務の増加額144百万円、売上債権の減少66百万円及び利息の支払額114百万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1,215百万円となりました。これは、有形固定資産の取得による支出1,228百万円及び有形固定資産の売却による収入13百万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1,049百万円となりました。これは主に、長期借入れによる収入3,130百万円、長期借入金の返済による支出2,350百万円、短期借入金の純増額488百万円、配当金の支払額177百万円及び社債の償還による支出27百万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。

	2019年12月期	2020年12月期	2021年12月期	2022年12月期	2023年12月期
自己資本比率 (%)	21.8	24.8	20.0	20.1	19.4
時価ベースの自己資本比率 (%)	19.2	30.9	19.3	18.4	20.8
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	—	4.4	—	—	67.0
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	—	20.5	—	—	1.5

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. 2019年12月期、2021年12月期及び2022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。

#### (4) 今後の見通し

当社グループを取り巻く経営環境は、社会経済活動の正常化により、緩やかな景気回復が継続することが期待されます。しかしながら、ウクライナ情勢及び中東情勢の緊迫、海外景気の下振れが国内景気を下押しするリスク、また原材料及びエネルギー価格の高騰や金融資本市場の変動等、先行きについては不透明な状況が予想されます。

当不動産業界におきましても、住宅取得に係る各種政策は継続し、住宅需要を下支えすることが予想されるものの、住宅取得価格の上昇による取得マインドの低下、建築コストの上昇、国内金融政策の動向などが懸念され、住宅市場につきましては、引き続き厳しい経営環境が継続するものと予想されます。

このような状況下で当社グループは、中長期的成長に向けた事業展開に継続して取り組んでまいります。事業分野ごとの収益力向上策を継続して推進し、既存事業におけるエリア内のシェア拡大を図ってまいります。当社グループの基幹事業であります、不動産仲介事業の収益力は、エリアの拡大に伴って順調に成長しており、翌連結会計年度は更にエリア内の新築、中古住宅の仲介件数を増加させると共に、これに伴ったリフォーム獲得の拡大等を着実に推進してまいります。また、当社グループのサービスをご提供できるエリアが、関西、九州、中部及び沖縄エリアの主要地域で拡大しており、2023年9月には沖縄県那覇市に沖縄営業所を開設いたしました。沖縄エリアの体制を強化し、当該エリアにおける新築戸建分譲事業の拡大を図ってまいります。不動産賃貸事業は、2022年に収益不動産販売を本格化して以降、順調に事業拡大を続けており、翌連結会計年度においても、安定的な収益の拡大を図りながら中長期的成長に向け、バランスの取れた事業成長を進めてまいります。当社グループの展開する5事業分野のシナジー効果を発揮して、今後も需要が見込まれる事業を推進すると共に、需要の高いエリアへの進出等を計画し、実行してまいります。

以上から、次期の連結会計年度においては、売上高13,000百万円(前期比10.3%増)、営業利益700百万円(同2.0%増)、経常利益600百万円(同2.8%増)、親会社株主に帰属する当期純利益400百万円(同16.5%増)を見込んでおります。

#### (5) 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。

2023年12月期の利益配当金につきましては、1株当たり40円を実施する予定であります。

なお、2024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40円とする予定であります。

## 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リフォスタ、シティーホーム株式会社及び株式会社アイデムホームの4社で構成されております。主な事業内容別の当社グループにおける位置付けは、以下のとおりです。

当社(株式会社ハウスフリーダム)及び子会社(シティーホーム株式会社)

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

火災保険及び地震保険等の保険代理事業を行っております。

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、賃貸及び販売を行っております。

子会社(株式会社リフォスタ)

新築戸建分譲事業

中古物件の販売を行っております。

建設請負事業

リフォームの請負を行っております。

子会社(株式会社アイデムホーム)

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。

建設請負事業

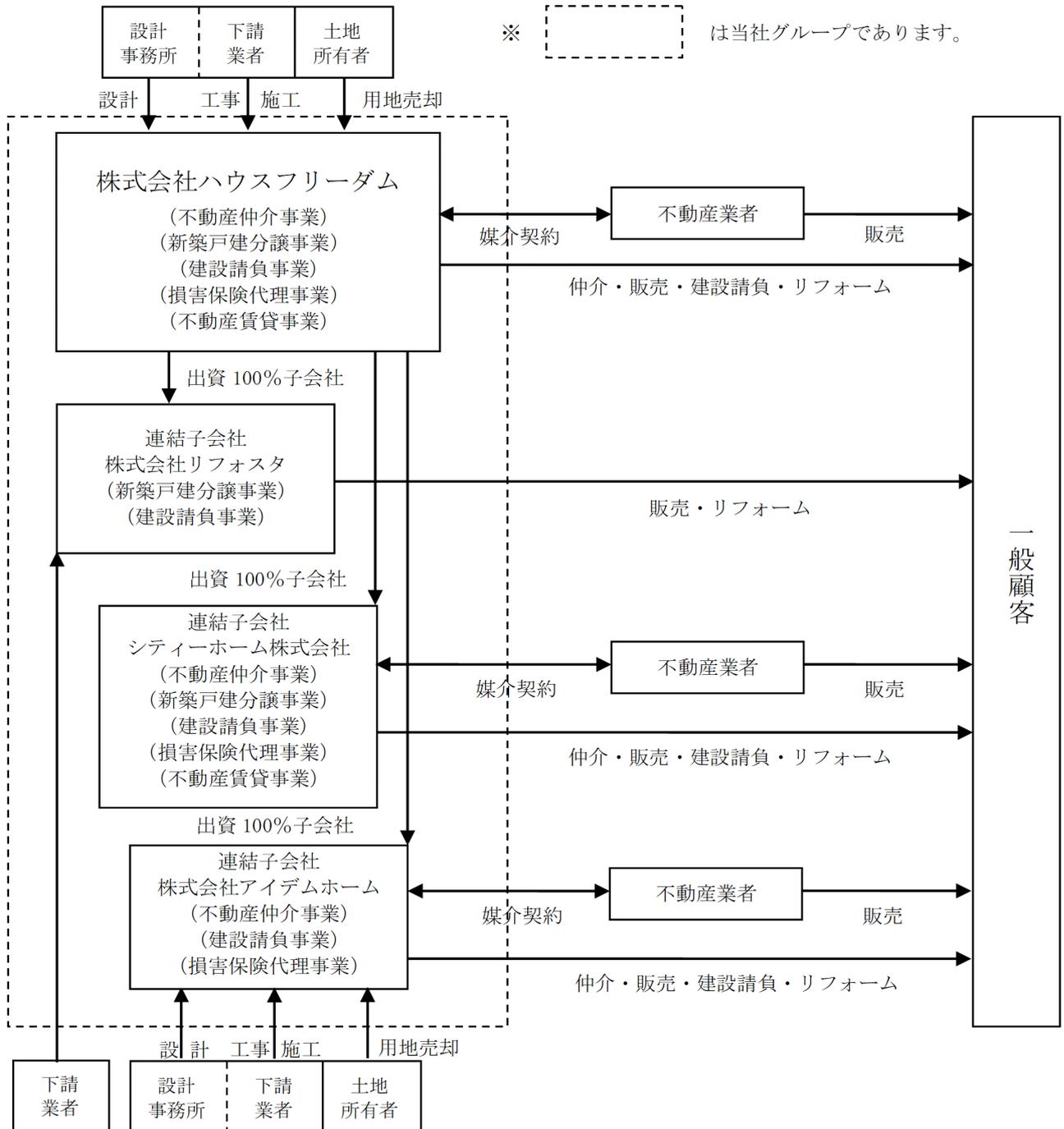
注文住宅及びリフォームの請負を行っております。

損害保険代理事業

火災保険及び地震保険等の保険代理業を行っております。

〔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. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、国内の同業他社との比較可能性を確保するため、会計基準につきましては日本基準を適用しております。

4. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2022年12月31日)	当連結会計年度 (2023年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	3,643,335	3,659,637
売掛金	10,779	10,260
販売用不動産	4,857,605	2,088,838
仕掛販売用不動産	4,456,558	5,408,200
未成工事支出金	56,528	47,816
その他	283,793	161,178
貸倒引当金	△45	△43
流動資産合計	13,308,555	11,375,889
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	505,984	2,351,050
減価償却累計額	△208,619	△418,600
建物及び構築物 (純額)	297,365	1,932,450
機械装置及び運搬具	49,507	58,873
減価償却累計額	△42,035	△51,106
機械装置及び運搬具 (純額)	7,472	7,766
工具、器具及び備品	91,854	70,395
減価償却累計額	△85,082	△65,693
工具、器具及び備品 (純額)	6,772	4,702
土地	1,074,142	2,333,586
リース資産	69,322	69,802
減価償却累計額	△37,548	△47,006
リース資産 (純額)	31,773	22,796
建設仮勘定	18,500	555,212
有形固定資産合計	1,436,026	4,856,514
無形固定資産		
のれん	59,650	37,281
ソフトウェア	4,802	2,817
商標権	76	36
その他	235	235
無形固定資産合計	64,765	40,370
投資その他の資産		
投資有価証券	45,312	49,632
繰延税金資産	77,397	67,229
その他	171,361	160,366
貸倒引当金	△4,214	△4,214
投資その他の資産合計	289,856	273,012
固定資産合計	1,790,647	5,169,898
繰延資産		
社債発行費	4,624	2,560
繰延資産合計	4,624	2,560
資産合計	15,103,827	16,548,347

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2022年12月31日)	当連結会計年度 (2023年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	304,237	404,915
短期借入金	3,559,750	4,047,970
1年内償還予定の社債	27,200	285,200
1年内返済予定の長期借入金	1,058,644	1,810,398
リース債務	9,361	9,391
未払法人税等	31,404	70,555
契約負債	100,490	165,615
賞与引当金	92,289	102,486
製品保証引当金	25,952	19,510
その他	569,028	405,721
流動負債合計	5,778,359	7,321,764
固定負債		
社債	585,200	300,000
長期借入金	5,658,490	5,685,922
リース債務	22,452	13,444
資産除去債務	15,824	15,792
繰延税金負債	1,521	—
その他	6,943	7,412
固定負債合計	6,290,431	6,022,572
負債合計	12,068,791	13,344,337
<b>純資産の部</b>		
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	2,533,901	2,699,879
自己株式	△32,246	△32,246
株主資本合計	3,004,437	3,170,415
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	30,598	33,595
その他の包括利益累計額合計	30,598	33,595
純資産合計	3,035,036	3,204,010
負債純資産合計	15,103,827	16,548,347

(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 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
売上高	12,966,610	11,788,006
売上原価	9,149,395	7,900,757
売上総利益	3,817,215	3,887,249
販売費及び一般管理費	3,154,817	3,200,885
営業利益	662,397	686,363
営業外収益		
受取利息	43	40
受取手数料	19,087	16,780
違約金収入	4,350	500
受取解決金	—	3,650
その他	13,991	7,323
営業外収益合計	37,472	28,294
営業外費用		
支払利息	111,654	119,055
支払保証料	10,926	9,459
その他	24,070	2,391
営業外費用合計	146,651	130,906
経常利益	553,218	583,751
特別利益		
固定資産売却益	—	2,737
長期未払金戻入益	45,565	—
特別利益合計	45,565	2,737
特別損失		
固定資産除却損	4,054	4,830
特別損失合計	4,054	4,830
税金等調整前当期純利益	594,729	581,658
法人税、住民税及び事業税	157,268	230,899
法人税等調整額	17,247	7,323
法人税等合計	174,516	238,223
当期純利益	420,213	343,435
親会社株主に帰属する当期純利益	420,213	343,435

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
当期純利益	420,213	343,435
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	333	2,997
その他の包括利益合計	333	2,997
包括利益	420,546	346,432
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	420,546	346,432
非支配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 2022年1月1日 至 2022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	2,275,014	△32,246	2,745,550
当期変動額					
剰余金の配当			△161,325		△161,325
親会社株主に帰属する当期純利益			420,213		420,213
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)					
当期変動額合計	—	—	258,887	—	258,887
当期末残高	328,842	173,940	2,533,901	△32,246	3,004,437

	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	30,265	30,265	2,775,815
当期変動額			
剰余金の配当			△161,325
親会社株主に帰属する当期純利益			420,213
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	333	333	333
当期変動額合計	333	333	259,220
当期末残高	30,598	30,598	3,035,036

当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023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	2,533,901	△32,246	3,004,437
当期変動額					
剰余金の配当			△177,458		△177,458
親会社株主に帰属する当期純利益			343,435		343,435
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)					
当期変動額合計	—	—	165,977	—	165,977
当期末残高	328,842	173,940	2,699,879	△32,246	3,170,415

	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	30,598	30,598	3,035,036
当期変動額			
剰余金の配当			△177,458
親会社株主に帰属する当期純利益			343,435
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	2,997	2,997	2,997
当期変動額合計	2,997	2,997	168,974
当期末残高	33,595	33,595	3,204,010

(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 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	594,729	581,658
減価償却費	114,689	88,439
のれん償却額	45,680	22,369
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△29	△1
賞与引当金の増減額 (△は減少)	3,926	10,197
受取利息及び受取配当金	△2,228	△2,369
支払利息	111,654	119,055
固定資産売却損益 (△は益)	—	△2,737
固定資産除却損	4,054	4,830
売上債権の増減額 (△は増加)	△61,834	66,446
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△949,573	△485,663
仕入債務の増減額 (△は減少)	△38,329	144,060
その他	73,638	△150,343
小計	△103,622	395,941
利息及び配当金の受取額	2,228	2,369
利息の支払額	△113,470	△114,957
法人税等の支払額	△238,586	△101,906
営業活動によるキャッシュ・フロー	△453,450	181,448
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	△3,060	△240
定期預金の払戻による収入	4,680	—
有形固定資産の取得による支出	△555,040	△1,228,515
有形固定資産の売却による収入	—	13,939
その他	△895	△481
投資活動によるキャッシュ・フロー	△554,316	△1,215,297
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	107,500	488,220
長期借入れによる収入	3,759,236	3,130,050
長期借入金の返済による支出	△2,625,651	△2,350,864
社債の償還による支出	△207,200	△27,200
配当金の支払額	△160,745	△177,754
その他	△27,358	△12,539
財務活動によるキャッシュ・フロー	845,781	1,049,911
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△161,985	16,061
現金及び現金同等物の期首残高	3,784,677	3,622,691
現金及び現金同等物の期末残高	3,622,691	3,638,753

（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・・・3社

連結子会社の名称 ㈱リフォスタ、シティーホーム㈱、及び㈱アイDEM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
㈱アイDEM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

① 有価証券

その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

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 棚卸資産

通常の販売目的で保有する販売用不動産、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

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。

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

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。

(4) 重要な収益及び費用の計上基準

当社及び連結子会社の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は、以下のとおりであります。

① 不動産仲介事業

不動産仲介は、不動産の売買の際に、買主と売主の間に立ち、売買契約を成立させる事業であり、顧客との媒介契約に基づき取引条件の交渉・調整等の契約成立に向けての業務、重要事項説明に関する義務を負っております。

当該履行義務は、媒介契約により成立した不動産売買契約に関する物件が引き渡される一時点で充足されるものであるため、当該引渡時点において収益を計上しております。

② 新築戸建分譲事業

戸建住宅及び戸建用地の販売は、用地の仕入れから企画、設計、施工監理、販売までを自社一貫体制にて行った戸建住宅または戸建用地を顧客に販売する事業であり、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引渡しを行う義務を負っております。当該履行義務は、物件が引渡される一時点で充足されるため、当該引渡時点において収益を計上しております。

③ 建設請負事業

注文住宅及びリフォーム工事の請負は、請負契約に基づき顧客と合意した仕様の各種工事を行う義務を負っております。当該請負契約においては、当社の義務の履行により資産が創出され又は増価し、資産の創出又は増価につれて顧客が当該資産を支配することから、当該履行義務は、一定期間にわたり充足される履行義務であり、工事の進捗に応じて充足されるものであります。したがって、注文住宅及びリフォーム工事においては、履行義務の充足に係る進捗度を合理的に見積り、当該進捗度に基づき一定の期間にわたり収益を認識しております。なお、履行義務の充足に係る進捗度の見積りは、発生原価が工事の進捗度と概ね比例関係にあると考えられることから、発生原価に基づくインプット法に基づいて見積っております。また、履行義務の充足に係る進捗度を合理的に見積ることができないが、発生する費用を回収することが見込まれる場合には、原価回収基準にて収益を計上しております。

なお、受注から工事完了までの期間がごく短期間の請負契約については、完全に履行義務を充足した時点で収益を認識しております。

④ 損害保険代理事業

損害保険会社等との保険代理店委託契約に基づき、損害保険契約に係る代理店収入を収受しております。当該代理店収入は、損害保険契約の開始時に履行義務が充足されると判断し、当該時点で収益を認識しております。

⑤ 不動産賃貸事業

主に住居用マンションやオフィスビル等の不動産に係る賃貸収入及び不動産の販売収入であります。賃貸収入は、不動産の賃貸（オペレーティングリース）から生じる収益であり、「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号）等の範囲に含まれるリース取引として、リース契約期間に基づくリース契約上の収受すべき月当たりのリース料を基準として、その経過期間に対応するリース料を収益として計上しております。

不動産の販売収入は、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引渡しを行う義務を負っており、当該履行義務は、物件が引渡される一時点で充足されることから、不動産の引渡時点において収益を計上しております。

(5) のれんの償却方法及び償却期間

のれんの償却については、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

控除対象外消費税等の会計処理

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。

(追加情報)

(棚卸資産の保有目的の変更)

当連結会計年度において、販売用不動産の一部について、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2,269,739千円を、建物及び構築物(純額)1,551,309千円、機械装置及び運搬具(純額)2,815千円及び土地715,614千円に振り替えております。

(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」及び「不動産賃貸事業」の5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

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及び収益の分解情報  
前連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント						調整額 (注) 1	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	不動産 賃貸事業	計		
売上高								
顧客との契約から生じ る収益	1,848,914	8,420,145	1,244,909	68,099	1,045,559	12,627,628	—	12,627,628
その他の収益 (注) 3	—	—	—	—	338,982	338,982	—	338,982
外部顧客への売上高	1,848,914	8,420,145	1,244,909	68,099	1,384,541	12,966,610	—	12,966,610
セグメント間の内部売 上高又は振替高	12,658	—	201,517	—	—	214,175	△214,175	—
計	1,861,573	8,420,145	1,446,426	68,099	1,384,541	13,180,786	△214,175	12,966,610
セグメント利益	337,626	250,374	117,617	17,111	398,584	1,121,313	△458,916	662,397
セグメント資産	314,770	5,034,568	108,726	14,047	5,808,267	11,280,379	3,823,447	15,103,827
その他の項目								
減価償却費	21,265	6,792	3,057	756	78,397	110,269	4,419	114,689
のれんの償却	23,217	20,132	2,331	—	—	45,680	—	45,680
有形固定資産及び無形 固定資産の増加額	2,234	1,067	464	—	568,115	571,882	2,184	574,067

(注) 1. 調整額の内容は、以下のとおりです。

- (1) セグメント利益の調整額は、セグメント間取引消去25,480千円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△484,396千円であります。
  - (2) セグメント資産の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産であり、その主なものは各報告セグメントに帰属しない親会社及び子会社における余剰運用資金（現金及び預金）であります。
  - (3) その他の項目の「減価償却費」の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産に係る減価償却費であります。
  - (4) その他の項目の「有形固定資産及び無形固定資産の増加額」の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産の取得によるものであります。
2. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。
3. その他の収益には、「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号）に基づく賃貸料収入が含まれております。

当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント						調整額 (注) 1	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	不動産 賃貸事業	計		
売上高								
顧客との契約から生じる収益	2,015,558	6,389,584	1,123,738	45,927	1,841,141	11,415,950	—	11,415,950
その他の収益 (注) 3	—	—	—	—	372,055	372,055	—	372,055
外部顧客への売上高	2,015,558	6,389,584	1,123,738	45,927	2,213,197	11,788,006	—	11,788,006
セグメント間の内部売上高又は振替高	11,223	—	130,985	—	—	142,208	△142,208	—
計	2,026,781	6,389,584	1,254,723	45,927	2,213,197	11,930,214	△142,208	11,788,006
セグメント利益	286,081	79,722	101,406	11,800	654,038	1,133,049	△446,685	686,363
セグメント資産	304,299	5,387,941	68,522	13,440	6,286,481	12,060,684	4,487,663	16,548,347
その他の項目								
減価償却費	19,272	5,131	2,665	429	56,911	84,411	4,028	88,439
のれんの償却	2,236	20,132	—	—	—	22,369	—	22,369
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	1,743	3,209	533	11	1,204,747	1,210,245	1,190	1,211,435

(注) 1. 調整額の内容は、以下のとおりです。

- (1)セグメント利益の調整額は、セグメント間取引消去45,934千円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△492,620千円であります。
  - (2)セグメント資産の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産であり、その主なものは各報告セグメントに帰属しない親会社及び子会社における余剰運用資金(現金及び預金)であります。
  - (3)その他の項目の「減価償却費」の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産に係る減価償却費であります。
  - (4)その他の項目の「有形固定資産及び無形固定資産の増加額」の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産の取得によるものであります。
2. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。
3. その他の収益には、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号)に基づく賃貸料収入が含まれております。

**【関連情報】**

前連結会計年度（自 2022年1月1日 至 2022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 2023年1月1日 至 2023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】**

前連結会計年度（自 2022年1月1日 至 2022年12月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2023年1月1日 至 2023年12月31日）

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度（自 2022年1月1日 至 2022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	小計	調整額	合計
当期償却額	23,217	20,132	2,331	-	-	45,680	-	45,680
当期末残高	5,965	53,685	-	-	-	59,650	-	59,650

当連結会計年度（自 2023年1月1日 至 2023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	小計	調整額	合計
当期償却額	2,236	20,132	-	-	-	22,369	-	22,369
当期末残高	3,728	33,553	-	-	-	37,281	-	37,281

【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。

（1株当たり情報）

前連結会計年度 （自 2022年1月1日 至 2022年12月31日）		当連結会計年度 （自 2023年1月1日 至 2023年12月31日）	
1株当たり純資産額	752.52円	1株当たり純資産額	794.42円
1株当たり当期純利益金額	104.19円	1株当たり当期純利益金額	85.15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 2022年1月1日 至 2022年12月31日）	当連結会計年度 （自 2023年1月1日 至 2023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）	420,213	343,435
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）	420,213	343,435
普通株式の期中平均株式数（株）	4,033,140	4,033,140

（重要な後発事象）

該当事項はありません。

5. その他

- (1) 役員の変動  
未定であります。
- (2) その他  
該当事項はありません。