

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	近畿財務局長
【提出日】	平成29年3月24日
【事業年度】	第22期（自平成28年1月1日至平成28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18期	第19期	第20期	第21期	第22期
決算年月	平成24年12月	平成25年12月	平成26年12月	平成27年12月	平成28年12月
売上高 (千円)	5,936,092	6,272,334	6,822,707	6,061,454	7,273,370
経常利益 (千円)	257,739	298,568	336,169	96,921	257,668
親会社株主に帰属する当期純利益 (千円)	153,848	276,943	193,000	61,221	123,037
包括利益 (千円)	164,142	295,706	186,635	78,520	114,508
純資産額 (千円)	1,586,804	1,801,090	1,906,566	1,882,336	1,862,433
総資産額 (千円)	5,446,081	5,915,974	5,776,385	7,580,151	7,818,496
1株当たり純資産額 (円)	387.40	438.65	463.88	457.99	457.60
1株当たり当期純利益金額 (円)	37.56	67.59	46.97	14.90	30.05
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	37.46	67.43	46.96	-	-
自己資本比率 (%)	29.1	30.4	33.0	24.8	23.8
自己資本利益率 (%)	9.9	16.3	10.4	3.2	6.6
株価収益率 (倍)	10.9	6.5	9.4	27.5	12.5
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	414,063	335,797	1,603,061	221,818	370,860
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	531,343	527,055	688,461	649,679	196,322
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	864,956	81,580	283,131	601,066	131,050
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	1,628,630	1,518,952	2,150,420	1,879,989	2,185,578
従業員数 (人)	112	119	131	165	131
(外、平均臨時雇用者数)	(-)	(31)	(29)	(28)	(27)

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

- 第20期連結会計年度より不動産賃貸に関わる損益の表示方法の変更を行ったため、第19期連結会計年度については、当該表示方法の変更を反映した組替後の数値を記載しております。
- 第19期連結会計年度において1株につき100株の株式分割を行いました。第18期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額を算定しております。
- 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、第21期及び第22期は潜在株式が存在しないため記載しておりません。
- 「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日)等を適用し、当連結会計年度より、「当期純利益」を「親会社株主に帰属する当期純利益」としております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第18期	第19期	第20期	第21期	第22期
決算年月	平成24年12月	平成25年12月	平成26年12月	平成27年12月	平成28年12月
売上高 (千円)	5,306,884	5,579,605	6,657,210	5,319,983	5,624,558
経常利益 (千円)	357,501	311,537	357,997	99,332	285,213
当期純利益 (千円)	247,817	365,926	217,971	55,746	187,213
資本金 (千円)	328,112	328,362	328,842	328,842	328,842
発行済株式総数 (株)	40,960	4,106,000	4,110,000	4,110,000	4,110,000
純資産額 (千円)	1,497,920	1,801,189	1,931,635	1,901,930	2,004,409
総資産額 (千円)	4,862,638	5,901,642	5,773,739	6,590,022	6,671,474
1株当たり純資産額 (円)	365.70	438.67	469.98	462.76	492.48
1株当たり配当額 (円)	2,000.00	20.00	25.00	15.00	15.00
(うち1株当たり中間配当額)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
1株当たり当期純利益金額 (円)	60.50	89.31	53.04	13.56	45.72
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	60.34	89.10	53.04	-	-
自己資本比率 (%)	30.8	30.5	33.5	28.9	30.0
自己資本利益率 (%)	17.4	22.2	11.7	2.9	9.6
株価収益率 (倍)	6.8	4.9	8.3	30.2	8.2
配当性向 (%)	33.1	22.4	47.1	110.6	32.8
従業員数 (人)	103	110	114	130	105

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

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

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

4. 第19期事業年度において1株につき100株の株式分割を行いました。第18期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額を算定しております。

5. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、第21期及び第22期は潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2【沿革】

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

3【事業の内容】

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

当社グループの事業内容及び事業系統図は以下のとおりであり、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項」に掲げるセグメントの区分と同一であります。

(1) 不動産仲介事業

当社は、会社設立当初から不動産売買の仲介事業を行っており、不動産仲介事業はグループの中核事業として位置付けております。現在は、当社において大阪府、福岡県を主たる営業エリアとして9店舗を展開し、シティーホーム株式会社を通じて愛知県エリアで、戸建住宅・マンション、新築・中古物件等、あらゆる不動産物件を取扱っております。当該事業の特色は、店舗商圏を店舗から半径約2.5kmと限定し、地域の不動産情報を収集・把握・蓄積する地域密着型営業であります。

(2) 新築戸建分譲事業

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

(3) 建設請負事業

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

(4) 損害保険代理事業

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

(5) 不動産賃貸事業

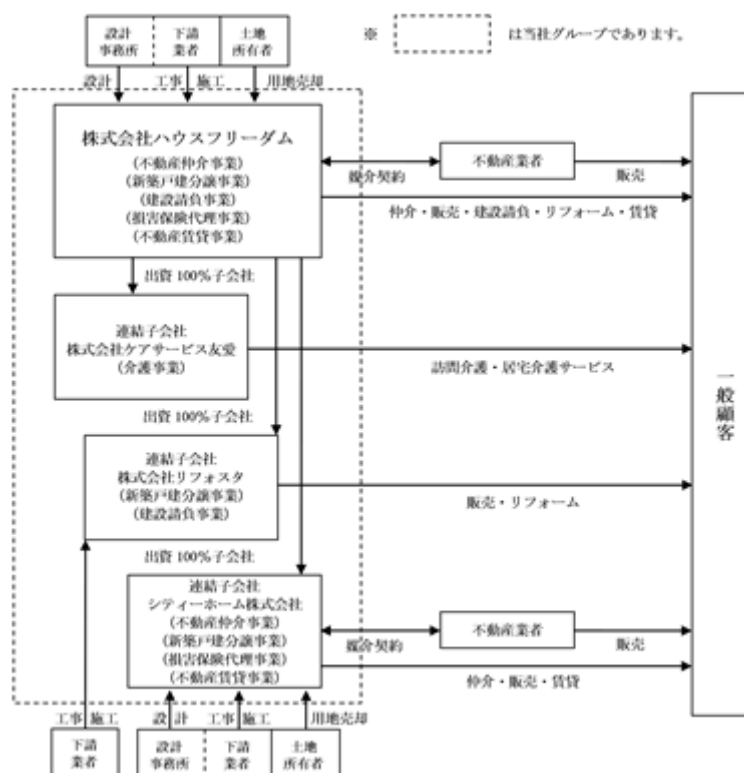
当社及びシティーホーム株式会社は、関西圏及び東海圏を中心として主に住居用マンションやオフィスビル等の不動産の仕入れ、開発、賃貸及び販売を行っております。

(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
(連結子会社) 株式会社リフォスタ	大阪府柏原市	10	建設請負事業	100	役員の兼任 資金援助
(連結子会社) シティーホーム株式会社	愛知県岡崎市	24	不動産仲介事業	100	役員の兼任 債務保証

(注) 主要な事業の内容欄には、セグメントの名称を記載しております。

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成28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	63 (-)
新築戸建分譲事業	13 (-)
建設請負事業	25 (-)
損害保険代理事業	- (-)
不動産賃貸事業	- (-)
介護事業	9 (27)
全社(共通)	21 (-)
合計	131 (27)

- (注) 1. 従業員数は就業人員数(嘱託社員5名を含む。)であり、臨時雇用者数(パートタイマー)は、()外数で記載しております。
2. 全社(共通)として記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。
3. 損害保険代理事業は、主たる業務である不動産仲介事業に従事する従業員がその業務を行っております。
4. 不動産賃貸事業は、全社(共通)に属している従業員がその業務を行っております。
5. 従業員数が前連結会計年度末と比べて34名減少したのは、当社深井店の堺店への統合に伴う退職等であります。

(2) 提出会社の状況

平成28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)
105	40.5	5.7	5,412

平成28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	53
新築戸建分譲事業	12
建設請負事業	21
損害保険代理事業	-
不動産賃貸事業	-
全社(共通)	19
合計	105

- (注) 1. 従業員数は就業人員数(嘱託社員5名を含む。)であります。
2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。
3. 全社(共通)として記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。
4. 従業員数が前事業年度末と比べて25名減少したのは、深井店の堺店への統合に伴う退職等であります。

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。

第2【事業の状況】

1【業績等の概要】

(1)業績

当連結会計年度におけるわが国経済は、政府による積極的な経済政策や日銀による金融緩和政策を背景に、高い水準にある企業収益や、雇用、所得環境の改善もあって、緩やかな回復基調が続いております。しかしながら、中国を始めとするアジア新興国や資源国等の経済の下振れ懸念、また、英国のEU離脱問題など、我が国の景気が下押しされるリスクが内在し、景気は先行き不透明な状況で推移いたしました。

当社グループの属する不動産業界におきましては、低金利で良好な資金調達環境を背景に、日銀によるマイナス金利の導入もあって、不動産市場への資金流入が更に加速し、不動産取引が拡大する等、不動産市況は概ね順調に推移いたしました。住宅需要につきましては、新設住宅着工戸数に持ち直しの動きがみられるものの、競合他社との販売競争は厳しく、また、消費マインドは依然として底堅い動きとなっており、今後につきましても不透明な状況となっております。

このような事業環境の下、当社グループは、中長期的な成長に向けた事業展開を推進いたしました。関西、福岡エリアに加え新たに進出した中部エリアにおいて、既存事業の収益力向上を図ると共に、6事業分野のシナジー効果を発揮して、新たな事業領域への進出を図りました。当連結会計年度では、事業エリアの拡大に伴う売上高の増加、仲介事業における中古住宅の仲介及びリフォームの獲得の拡大等が当初計画の通り進行したことに加えて、不動産賃貸事業における小規模賃貸アパートの開発及び販売等、新たな取り組みも概ね順調に推移したことから、売上高は前期比増となりました。また、新築戸建分譲事業における粗利益率の改善に加えて、販売費及び一般管理費におけるコスト削減活動の効果もあって、営業利益及び経常利益につきましては、前期を大きく上回る結果となりました。なお、当社の完全子会社である株式会社ケアサービス友愛の株式取得時に発生したのれんについて、同社の業績が当初策定した計画を下回っていることから、今後の事業計画及び回収可能性を慎重に検討した結果、当連結会計年度において33百万円の減損損失を計上いたしました。これを上回る利益の増加により、親会社株主に帰属する当期純利益につきましても、増益となりました。

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7,273百万円（前期比20.0%増）、営業利益300百万円（同141.4%増）、経常利益257百万円（同165.9%増）、親会社株主に帰属する当期純利益123百万円（同101.0%増）となりました。

〔セグメントの業績の概況〕

不動産仲介事業

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

この結果、当事業の売上高は631百万円（前期比19.9%増）、セグメント利益115百万円（同141.5%増）となりました。

新築戸建分譲事業

新築戸建分譲事業におきましては、お客様ニーズにマッチした分譲住宅の供給を目標に事業を推進しております。当連結会計年度におきましては、物件の供給は概ね昨年並みで推移いたしましたが、物件単価の上昇及び粗利益率の改善等を要因として、増収増益となりました。

この結果、当事業の売上高は5,031百万円（前期比19.6%増）、セグメント利益354百万円（同94.0%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713百万円（前期比28.0%増）、セグメント利益21百万円（同32.2%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38百万円（前期比29.6%減）、セグメント利益10百万円（同6.9%減）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、開発、賃貸及び販売を行っております。当連結会計年度につきましては、小規模賃貸アパートの開発及び販売等、新たな取り組みも概ね順調に推移したことから、増収増益となりました。

この結果、当事業の売上高は755百万円（前期比31.1%増）、セグメント利益169百万円（同4.6%増）となりました。

介護事業

介護事業におきましては、当社完全子会社である株式会社ケアサービス友愛を通して、訪問介護サービス及び居宅介護サービスを提供しております。当連結会計年度につきましては、利用者の減少等により、売上高、利益共に前期に比して減少となりました。

この結果、当事業の売上高は102百万円（前期比26.0%減）、セグメント損失は27百万円（前年同期はセグメント損失11百万円）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増加370百万円、投資活動による資金の減少196百万円、財務活動による資金の増加131百万円となり、資金は前連結会計年度末と比較して305百万円増加しました。この結果、当連結会計年度末の資金残高は2,185百万円となりました。

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)

営業活動の結果増加した資金は、370百万円（前期は221百万円の資金流出）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益223百万円、減価償却費をはじめとする非資金項目100百万円、たな卸資産の減少70百万円、仕入債務の減少52百万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、196百万円（前期は649百万円の資金流出）となりました。これは主に、有形固定資産の取得による支出199百万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、131百万円（前期は601百万円の資金流入）となりました。これは主に、短期借入金の純増額262百万円、長期借入金の返済による支出1,168百万円、同借入れによる収入1,060百万円等によるものであります。

2【受注及び販売の状況】

(1) 受注状況

当連結会計年度の受注状況をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28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	740,957	133.0	101,615	137.9
損害保険代理事業	-	-	-	-
合計	740,957	133.0	101,615	137.9

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

(2) 販売実績

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

セグメントの名称		当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28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	411	3	355,709	109.1
	兵庫県	1	1	1,095	-
	愛知県	86	59	87,553	322.9
	福岡県	176	26	187,443	107.9
	合計	674	83	631,801	119.9
新築戸建分譲事業	大阪府	97	17	2,347,179	82.5
	兵庫県	8	6	426,355	1,794.0
	京都府	-	2	-	-
	愛知県	48	31	996,823	266.3
	福岡県	38	11	1,217,713	144.2
	佐賀県	2	1	43,876	63.0
	合計	193	28	5,031,946	119.6
建設請負事業	大阪府	337	94	541,392	120.5
	福岡県	94	36	171,615	159.3
	合計	431	130	713,007	128.0
損害保険代理事業	大阪府	-	-	36,475	67.5
	愛知県	-	-	2,174	254.0
	合計	-	-	38,649	70.4
不動産賃貸事業	大阪府	-	-	736,369	129.6
	愛知県	-	-	18,895	231.0
	合計	-	-	755,264	131.1
介護事業		-	-	102,701	74.0
	合計	1,298	241	7,273,370	120.0

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

3【対処すべき課題】

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

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

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

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

4【事業等のリスク】

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

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

事業環境について

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

法的規制等について

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

分譲用地の取得について

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

有利子負債への依存について

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

5【経営上の重要な契約等】

記載すべき事項はありません。

6【研究開発活動】

記載すべき事項はありません。

7【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

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

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

(1)重要な会計方針及び見積り

当社グループの連結財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められている会計基準に基づき作成されております。この連結財務諸表を作成するにあたり重要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 業績等の概要 (1)業績」をご参照ください。

(3)経営成績に重要な影響を与える要因について

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

(4)経営戦略の現状と見通し

当社グループ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、国内景気は緩やかに回復していくものと期待されますが、消費マインドの弱さや、英国のEU離脱問題、また、中国を始めとするアジア新興国や資源国等の経済の下振れ懸念等が払拭されておらず、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、政府による経済政策や金融緩和政策の継続による、低金利で良好な資金調達環境を背景に、不動産取引については継続して活発化するものと予想されますが、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。

当社の基幹事業であります、不動産仲介事業の収益力は順調に改善しておりますが、これを更に進め、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、当連結会計年度より開始した小規模賃貸アパート及び高齢者向け住宅の開発・販売等、当社の展開する6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、中期的に検討しております関東エリアへの進出を図ってまいります。

(5)当連結会計年度の財政状態の分析

財政状態の分析

(資産)

当連結会計年度末における資産は7,818百万円となり、前連結会計年度末と比較して238百万円増加しました。主な内容は、「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 (追加情報)」に記載している保有目的の変更に伴う振替額を除いた、現金及び預金302百万円の増加、販売用不動産242百万円の増加、仕掛販売用不動産313百万円の減少、建物及び構築物(純額)156百万円の増加、及びのれん125百万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5,956百万円となり、前連結会計年度末と比較して258百万円増加しました。主な内容は、短期借入金262百万円の増加によるものであります。

(純資産)

当連結会計年度末における純資産は1,862百万円となり、前連結会計年度末と比較して19百万円減少しました。主な内容は、親会社株主に帰属する当期純利益123百万円の計上による増加、「企業結合に関する会計基準」等の改正の適用による取得関連費用の費用処理により58百万円の減少、及び剰余金の配当61百万円による減少であります。

キャッシュ・フローの分析

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

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当社グループ（当社及び連結子会社）の当連結会計年度における設備投資は226,526千円となりました。これは、不動産賃貸事業における賃貸不動産の取得217,029千円及び報告セグメントに帰属しない全社資産の取得9,496千円です。

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130,426千円を建物及び構築物77,182千円、機械及び装置5,228千円及び土地48,015千円に振り替えております。

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。

平成28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	46,956	62,029 (133.70)	3,966	112,952	36
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	11,506	30,845 (161.27)	506	42,858	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	8,898	34,428 (125.44)	363	43,689	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	40,929	56,482 (370.42)	6,363	103,775	12
賃貸不動産 (大阪府大東市)	不動産賃貸事業	賃貸不動産	53,076	100,258 (1,347.99)	-	153,334	-
賃貸不動産 (大阪市東住吉区)	不動産賃貸事業	賃貸不動産	320,295	129,134 (497.21)	-	449,430	-
賃貸不動産 (兵庫県尼崎市)	不動産賃貸事業	賃貸不動産	162,473	79,878 (255.33)	-	242,351	-
賃貸不動産 (堺市南区豊田)	不動産賃貸事業	賃貸不動産	204,032	105,861 (1,030.66)	6,780	316,673	-

(注) 1. 金額には消費税等は含まれておりません。

2. 帳簿価額のうち「その他」は「機械装置及び運搬具」、「工具、器具及び備品」及び「リース資産」の合計であります。

3. 上記の他、主要な賃借設備として以下のものがあります。

平成28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	6	3,996
早良店 (福岡市早良区)	不動産仲介事業 新築戸建分譲事業	事務所	6	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	5	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	5	4,444
福岡支店 (福岡市中央区)	新築戸建分譲事業 建設請負事業	事務所	12	4,800
高宮店 (福岡市南区)	不動産仲介事業 新築戸建分譲事業	事務所	6	5,160
大阪営業所 (大阪市淀川区)	新築戸建分譲事業	事務所	3	1,454

(注) 金額には消費税等は含まれておりません。

(2) 国内子会社

平成28年12月31日現在

会社名	事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額(千円)				従業員数 (人)
				建物及び 構築物	土地 (面積㎡)	その他	合計	
シティーホーム㈱	賃貸不動産 (愛知県名古屋市中)	不動産賃貸事業	賃貸不動産	170,587	67,125 (277.68)	527	238,240	-

- (注) 1. 金額には消費税等は含まれておりません。
2. 帳簿価額のうち「その他」は「機械装置及び運搬具」及び「工具、器具及び備品」の合計であります。
3. 上記の他、主要な賃借設備として以下のものがあります。

平成28年12月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	従業員数 (人)	当連結会計年度における 賃借料(千円)
シティーホーム㈱ (愛知県岡崎市)	全社 不動産仲介事業 新築戸建分譲事業 損害保険代理事業	事務所	13	7,366

(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) (平成28年12月31日)	提出日現在発行数(株) (平成29年3月24日)	上場金融商品取引所名又は 登録認可金融商品取引業協 会名	内容
普通株式	4,110,000	4,110,000	福岡証券取引所 (Q-Board市場)	(注)
計	4,110,000	4,110,000	-	-

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

(2)【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4)【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総数 増減数(株)	発行済株式総数 残高(株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金増減額 (千円)	資本準備金残高 (千円)
平成25年7月1日 (注)1	4,055,040	4,096,000	-	328,112	-	173,210
平成25年1月1日～ 平成25年12月31日 (注)2	10,000	4,106,000	250	328,362	250	173,460
平成26年1月1日～ 平成26年12月31日 (注)2	4,000	4,110,000	480	328,842	480	173,940

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

2. 新株予約権の行使による増加であります。

(6)【所有者別状況】

平成28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	6	1	2	899	914	-
所有株式数 (単元)	-	1,030	306	13,542	10	7	26,205	41,100	-
所有株式数の 割合(%)	-	2.51	0.74	32.95	0.02	0.02	63.76	100	-

(7) 【大株主の状況】

平成28年12月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式総数に 対する所有株式数 の割合(%)
山西 みき子	大阪府富田林市	965,000	23.48
株式会社オーエフコーポレーション	大阪府松原市天美我堂2丁目275	781,000	19.00
V Tホールディングス株式会社	愛知県名古屋市中区錦3丁目10-32	556,300	13.54
小島 賢二	大阪府松原市	204,000	4.96
森光 哲也	福岡県福岡市東区	200,000	4.87
ハウスフリーダム従業員持株会	大阪府松原市阿保4-1-34	164,000	3.99
増田 直樹	大阪府羽曳野市	120,000	2.92
日新火災海上保険株式会社	東京都千代田区神田駿河台2-3	100,000	2.43
若杉 精三郎	大分県別府市	60,000	1.46
軽本 勝	大阪府松原市	40,000	0.97
計	-	3,190,300	77.62

(注) 上記のほか、自己株式が40,000株あります。

(8) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成28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 40,000	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 4,070,000	40,700	権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式
単元未満株式	-	-	-
発行済株式総数	4,110,000	-	-
総株主の議決権	-	40,700	-

【自己株式等】

平成28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	40,000	-	40,000	0.97
計	-	40,000	-	40,000	0.97

(9) 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 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(平成28年5月10日)での決議状況 (取得期間 平成28年5月16日～平成28年11月30日)	40,000	16,000,000
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	40,000	14,555,400
残存決議株式の総数及び価額の総額	-	1,444,600
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)	-	9.03
当期間における取得自己株式	-	-
提出日現在の未行使割合	-	9.03

(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	40,000	-	40,000	-

3【配当政策】

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

剰余金の配当の回数については、定時株主総会にて1回もしくは中間配当を含めた2回を基本方針としており、これらの剰余金の配当の決定機関は、期末配当金については株主総会、中間配当金については取締役会であります。なお、当社は取締役会の決議により中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。

当事業年度の配当につきましては、上記方針に基づき1株当たり15円の配当を実施することを決定しました。この結果、当事業年度の連結配当性向は49.9%となりました。

当事業年度に係る剰余金の配当は、以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額(千円)	1株当たりの配当額(円)
平成29年3月24日 定時株主総会決議	61,050	15

4【株価の推移】

(1)【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第18期	第19期	第20期	第21期	第22期
決算年月	平成24年12月	平成25年12月	平成26年12月	平成27年12月	平成28年12月
最高(円)	49,400	55,000 491	474	470	409
最低(円)	38,150	40,000 423	413	386	320

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

2. 印は、株式分割(平成25年7月1日、1株 100株)による権利落後の最高・最低株価を示しております。

(2)【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成28年7月	8月	9月	10月	11月	12月
最高(円)	367	382	388	388	397	397
最低(円)	324	362	350	365	326	377

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

5【役員の状況】

男性 7名 女性 -名 (役員のうち女性の比率-%)

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(株)
代表取締役社長	-	小島 賢二	昭和44年10月30日生	昭和63年4月 松山商会 入社 平成2年2月 丸三住宅(株) 入社 平成4年10月 (有)燕京ハウジング 入社 平成7年3月 当社 設立 代表取締役社長(現任) 平成26年5月 (株)リフォスタ 代表取締役社長就任 平成27年1月 同社 取締役(現任)	(注)1	204,000
取締役	-	森光 哲也	昭和47年7月27日生	平成8年5月 インターナショナルSOSジャパン(株) 入社 平成11年12月 (株)ホンダベルノ東海 入社 (現:VTホールディングス(株)) 平成12年10月 当社 取締役経営企画室長 平成19年4月 当社 取締役副社長 管理部門統括担当 平成22年3月 当社 取締役 管理本部長 平成23年1月 当社 取締役 管理担当 人事総務部長 平成24年1月 当社 取締役 平成28年1月 当社 取締役 人事総務部兼経理部管掌(現任)	同上	200,000
取締役	福岡支店長・売買仲介部長	永田 雅美	昭和41年12月25日生	平成5年1月 富国ハウジング(株) 入社 平成7年3月 当社 設立 取締役 平成19年10月 (株)ホルツハウス 代表取締役就任(平成25年10月1日当社に吸収合併) 平成25年10月 当社 福岡支店長 平成27年1月 当社 売買仲介部長 平成27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	昭和54年11月27日生	平成14年4月 個人事業飲食店 開業 平成16年4月 桂経営ソリューションズ株式会社 入社 平成16年10月 株式会社ベッツホールディングス 入社 平成19年8月 株式会社セイクレスト 入社 平成20年9月 株式会社表の穂 入社 平成22年1月 当社 入社 平成24年1月 当社 人事総務部長 平成26年1月 当社 経営推進グループ長 平成27年1月 当社 経営企画室長(現任) 平成28年3月 当社 取締役(現任)	同上	3,300
監査役	-	櫻根 達也	昭和34年1月1日生	昭和57年3月 (株)堀内カラー現像所 入社 (現:(株)堀内カラー) 平成20年9月 当社 入社 総務部長 平成24年1月 当社 監査室長 平成27年3月 当社 監査役(現任)	(注)2	1,100
監査役 (注)5	-	伊藤 誠英	昭和35年9月27日生	平成8年10月 (株)ホンダベルノ東海 入社 (現:VTホールディングス(株)) 平成10年6月 同社 取締役 平成11年6月 同社 常務取締役 平成13年11月 当社 社外監査役(現任) 平成15年4月 (株)ホンダベルノ東海 (現:(株)ホンダカーズ東海)(注)4 取締役(現任) 平成20年6月 VTホールディングス(株)専務取締役(現任) 平成23年6月 (株)アーキッシュギャラリー代表取締役社長(現任)	(注)3	-

役名	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	昭和49年 8 月 5 日生	平成 9 年 4 月 朝日監査法人 入所 (現:有限責任あずさ監査法人) 平成12年11月 (株)ラクス 監査役(現任) 平成17年 3 月 松岡会計事務所代表 (現任) 平成21年 5 月 (株)ロックウェーブ 社外取締役(現任) 平成23年 4 月 朝日ライフサイエンス(株) 社外監査役 (現任) 平成27年 6 月 (株)アダチ 取締役(現任) 平成27年 8 月 アイサワ工業(株) 社外監査役(現任) 平成29年 3 月 当社 社外監査役(現任)	(注) 3	3,000
計						416,900

- (注) 1. 平成28年 3 月25日選任後、2年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時まで
2. 平成27年 3 月20日選任後、4年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時まで
3. 平成29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。

6【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1)【コーポレート・ガバナンスの状況】

企業統治の体制

a コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

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

b 企業統治の体制を採用する理由

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

c 会社の機関等の内容、内部統制システムの整備の状況及び子会社の業務の適正を確保するための体制整備の状況 会社の機関等の基本説明

(1)取締役会

原則として取締役4名と監査役2名の全役員が出席して毎月開催し、緊急を要する案件があれば機動的に臨時取締役会を開催しております。主に、法令・定款及び当社の規程に定める重要事項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・伝達その他、全社的な諸問題の審議・討議を行う機関としております。また、各部門・各店舗の予算実績対比及び進捗状況の報告・対策等の討議も行っております。

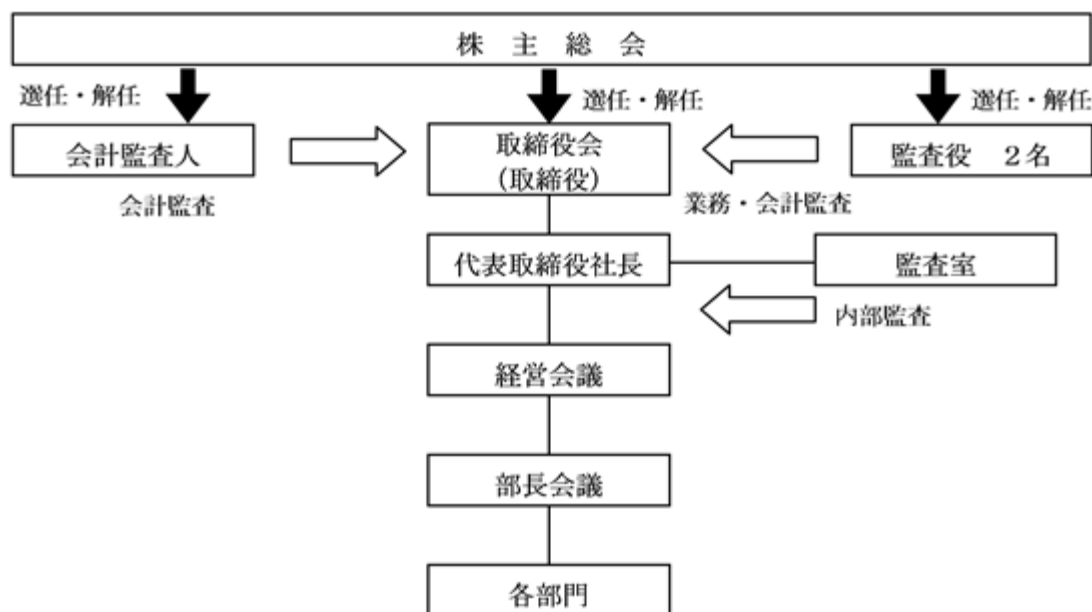
(4)監査役

当連結会計年度末における監査役は2名（内、常勤監査役1名）であります。監査役は、取締役会に出席して取締役の職務執行状況の妥当性・効率性等の検証と法令遵守状況等を常に確認しております。常勤監査役は、経営会議その他会議等にも出席し公正な立場をもって積極的・客観的な意見を述べ、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。

なお、平成29年3月24日開催の定時株主総会において、監査役会設置会社への移行を内容とする定款の変更が決議されたことにより、当社は同日付をもって、監査役会設置会社へと移行しております。この移行はコーポレート・ガバナンスの一層の強化を図るためであります。

当社の機関及び内部統制の関係を図示しますと、次のとおりであります。



(5)内部統制システムの整備状況

内部統制につきましては、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。

(6)会計監査の状況

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

業務を執行した公認会計士の氏名等

業務執行社員：

鳥居 陽、坂下 藤男

会計監査業務に係る補助者の構成：

公認会計士 3 名、その他 6 名

(7)取締役の定数

当社の取締役は、7名以内とする旨を定款に定めております。

(8)取締役の選任の決議要件

当社は、取締役の選任決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨を定款に定めております。また、選任決議は累積投票によらない旨を定款に定めております。

(9)自己株式の取得の決定機関

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

(10)剰余金の配当等の決定機関

当社は、会社法第454条第5項の規定により、取締役会の決議によって中間配当をすることができる旨を定款に定めております。これは、剰余金の中間配当等を取締役会の権限とすることにより、株主への機動的な利益還元を行うことを目的としております。

(11)取締役及び監査役の責任免除

当社は、会社法第426条第1項の規定により、取締役会の決議をもって同法第423条第1項の行為に関する取締役（取締役であった者を含む。）及び監査役（監査役であった者を含む。）の責任を法令の限度において免除することができる旨を定款に定めております。これは、取締役及び監査役が職務を遂行するにあたり、その能力を十分に発揮して、期待される役割を果たしうる環境を整備することを目的とするものであります。

(12)責任限定契約の内容の概要

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

(13)株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別決議要件について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上とする旨を定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

d リスク管理体制の整備の状況

当社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。

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

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

また、内部監査部門は「内部監査計画書」の作成時及び内部監査実施後のその結果報告等により、監査役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。

社外取締役及び社外監査役

当社は、社外取締役は選任しておりません。

当連結会計年度末日時点における当社の社外監査役は伊藤誠英氏1名であり、当社との間に、人的関係、資本関係又は取引関係その他の利害関係はありません。なお、c(4)に記載のとおり、平成29年3月24日付で監査役会設置会社へと移行したことに伴い、同日付で新たに松岡宏治氏を社外監査役に選任したことで、当社の社外監査役は2名体制となっております。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。

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

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

役員報酬等

a 役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額(千円)				対象となる 役員の員数 (人)
		基本報酬	ストック オプション	賞与	退職慰労金	
取締役	76,950	76,950	-	-	-	5
監査役 (社外監査役を除く。)	9,300	9,300	-	-	-	1
社外役員	3,000	3,000	-	-	-	1

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

b 役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針の内容及び決定方法

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

c 使用人兼務役員の使用人分給与のうち重要なもの

使用人兼務役員の使用人分給与のうち重要なものはないため記載しておりません。

株式の保有状況

a 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

銘柄数 1 銘柄

貸借対照表計上額の合計額 55,392千円

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

前事業年度

特定投資株式

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

当事業年度

特定投資株式

銘柄	株式数(数)	貸借対照表計上額(千円)	保有目的
VTホールディングス(株)	96,000	55,392	安定株主の確保

c 保有目的が純投資目的である投資株式

該当事項はありません。

(2) 【監査報酬の内容等】

【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に 基づく報酬(千円)	非監査業務に 基づく報酬(千円)	監査証明業務に 基づく報酬(千円)	非監査業務に 基づく報酬(千円)
提出会社	16,000	-	17,000	-
連結子会社	-	-	-	-
計	16,000	-	17,000	-

【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

該当事項はありません。

【監査報酬の決定方針】

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

第5【経理の状況】

1．連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

- (1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号）に基づいて作成しております。
- (2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号）に基づいて作成しております。

2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度（平成28年1月1日から平成28年12月31日まで）の連結財務諸表及び事業年度（平成28年1月1日から平成28年12月31日まで）の財務諸表について、三優監査法人により監査を受けております。

3．連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握できる体制を整備するため、監査法人等が主催するセミナーへの参加や会計専門誌の定期購読を行っております。

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成27年12月31日)	当連結会計年度 (平成28年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,913,463	2,215,955
受取手形及び売掛金	29,825	25,328
販売用不動産	1,124,985	1,476,305
仕掛販売用不動産	1,643,210	1,329,474
未成工事支出金	13,750	12,251
繰延税金資産	40,864	49,012
その他	88,755	73,217
貸倒引当金	2	1
流動資産合計	4,854,853	5,181,543
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,253,924	1,362,668
減価償却累計額	146,338	171,257
建物及び構築物(純額)	1,107,585	1,191,410
機械装置及び運搬具	39,034	50,625
減価償却累計額	23,735	27,020
機械装置及び運搬具(純額)	15,299	23,604
工具、器具及び備品	44,449	43,208
減価償却累計額	25,188	29,706
工具、器具及び備品(純額)	19,260	13,501
土地	1,001,720	973,554
リース資産	36,229	39,466
減価償却累計額	14,105	18,554
リース資産(純額)	22,123	20,912
建設仮勘定	6,396	330
有形固定資産合計	2,172,386	2,223,314
無形固定資産		
のれん	365,490	239,980
ソフトウェア	5,175	3,855
商標権	1,016	839
その他	559	343
無形固定資産合計	372,241	245,019
投資その他の資産		
投資有価証券	69,408	55,392
その他	101,385	104,029
貸倒引当金	2,883	2,972
投資その他の資産合計	167,910	156,448
固定資産合計	2,712,538	2,624,782
繰延資産		
社債発行費	12,566	12,035
その他	192	134
繰延資産合計	12,758	12,169
資産合計	7,580,151	7,818,496

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成27年12月31日)	当連結会計年度 (平成28年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	443,668	374,380
短期借入金	1,335,500	1,597,800
1年内償還予定の社債	31,200	31,200
1年内返済予定の長期借入金	601,907	623,489
リース債務	7,021	6,598
未払法人税等	46,981	103,763
賞与引当金	72,907	86,114
製品保証引当金	17,915	19,177
その他	228,227	264,532
流動負債合計	2,785,330	3,107,055
固定負債		
社債	698,600	767,400
長期借入金	2,164,520	2,034,589
リース債務	15,406	14,360
繰延税金負債	23,779	17,712
資産除去債務	5,633	5,426
その他	4,544	9,517
固定負債合計	2,912,484	2,849,006
負債合計	5,697,814	5,956,062
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	1,333,196	1,336,377
自己株式	-	14,555
株主資本合計	1,835,978	1,824,603
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	46,358	37,829
その他の包括利益累計額合計	46,358	37,829
純資産合計	1,882,336	1,862,433
負債純資産合計	7,580,151	7,818,496

【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27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
売上高	6,061,454	7,273,370
売上原価	4 4,366,684	5,253,302
売上総利益	1,694,770	2,020,068
販売費及び一般管理費	1 1,570,136	1 1,719,259
営業利益	124,634	300,809
営業外収益		
受取利息	628	320
受取手数料	18,092	21,871
違約金収入	3,550	4,315
保険解約返戻金	12,364	-
その他	5,009	7,025
営業外収益合計	39,645	33,533
営業外費用		
支払利息	43,198	65,163
支払保証料	8,844	7,990
その他	15,314	3,519
営業外費用合計	67,358	76,673
経常利益	96,921	257,668
特別利益		
固定資産売却益	2 2,514	2 217
特別利益合計	2,514	217
特別損失		
固定資産除却損	3 1,092	3 1,074
減損損失	-	5 33,553
特別損失合計	1,092	34,627
税金等調整前当期純利益	98,343	223,259
法人税、住民税及び事業税	48,558	101,615
法人税等還付税額	4,214	-
法人税等調整額	7,221	1,394
法人税等合計	37,122	100,221
当期純利益	61,221	123,037
親会社株主に帰属する当期純利益	61,221	123,037

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
当期純利益	61,221	123,037
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	17,298	8,528
その他の包括利益合計	17,298	8,528
包括利益	78,520	114,508
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	78,520	114,508
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 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日）

(単位：千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	328,842	173,940	1,374,724	-	1,877,506
会計方針の変更による累積的影響額					-
会計方針の変更を反映した当期首残高	328,842	173,940	1,374,724	-	1,877,506
当期変動額					
剰余金の配当			102,750		102,750
親会社株主に帰属する当期純利益			61,221		61,221
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	-	-	41,528	-	41,528
当期末残高	328,842	173,940	1,333,196	-	1,835,978

	その他の包括利益累計額		純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	その他の包括利益 累計額合計	
当期首残高	29,059	29,059	1,906,566
会計方針の変更による累積的影響額			-
会計方針の変更を反映した当期首残高	29,059	29,059	1,906,566
当期変動額			
剰余金の配当			102,750
親会社株主に帰属する当期純利益			61,221
自己株式の取得			-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	17,298	17,298	17,298
当期変動額合計	17,298	17,298	24,229
当期末残高	46,358	46,358	1,882,336

当連結会計年度（自 平成28年1月1日 至 平成28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	1,333,196	-	1,835,978
会計方針の変更による累積的影響額			58,206		58,206
会計方針の変更を反映した当期首残高	328,842	173,940	1,274,989	-	1,777,771
当期変動額					
剰余金の配当			61,650		61,650
親会社株主に帰属する当期純利益			123,037		123,037
自己株式の取得				14,555	14,555
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	-	61,387	14,555	46,831
当期末残高	328,842	173,940	1,336,377	14,555	1,824,603

	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	46,358	46,358	1,882,336
会計方針の変更による累積的影響額			58,206
会計方針の変更を反映した当期首残高	46,358	46,358	1,824,130
当期変動額			
剰余金の配当			61,650
親会社株主に帰属する当期純利益			123,037
自己株式の取得			14,555
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	8,528	8,528	8,528
当期変動額合計	8,528	8,528	38,303
当期末残高	37,829	37,829	1,862,433

【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27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28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	98,343	223,259
減価償却費	61,423	67,033
減損損失	-	33,553
貸倒引当金の増減額(は減少)	1,875	88
賞与引当金の増減額(は減少)	20,275	13,206
受取利息及び受取配当金	2,286	1,887
支払利息	43,198	65,163
固定資産売却損益(は益)	2,514	217
保険解約返戻金	12,364	-
固定資産除却損	1,092	1,074
売上債権の増減額(は増加)	2,216	23,633
たな卸資産の増減額(は増加)	350,974	70,487
仕入債務の増減額(は減少)	144,065	52,478
その他	52,035	32,692
小計	52,117	475,608
利息及び配当金の受取額	2,287	1,898
利息の支払額	49,061	65,706
法人税等の支払額又は還付額(は支払)	122,926	40,940
営業活動によるキャッシュ・フロー	221,818	370,860
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	120,652	121,705
定期預金の払戻による収入	123,000	124,802
有形固定資産の取得による支出	616,067	199,554
有形固定資産の売却による収入	4,372	401
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	2 75,919	-
保険積立金の解約による収入	39,410	-
その他	3,822	266
投資活動によるキャッシュ・フロー	649,679	196,322
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)	104,295	262,300
長期借入れによる収入	1,637,000	1,060,000
長期借入金の返済による支出	970,729	1,168,349
社債の発行による収入	176,924	98,190
社債の償還による支出	221,200	31,200
自己株式の取得による支出	-	14,555
配当金の支払額	102,679	61,706
その他	22,544	13,628
財務活動によるキャッシュ・フロー	601,066	131,050
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)	270,431	305,589
現金及び現金同等物の期首残高	2,150,420	1,879,989
現金及び現金同等物の期末残高	1 1,879,989	1 2,185,578

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

すべての子会社を連結しております。

連結子会社の数・・・3社

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

2. 持分法の適用に関する事項

非連結子会社及び関連会社がないため該当事項はありません。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の事業年度の末日は、連結決算日と一致しております。

4. 会計方針に関する事項

(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

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

個別法による原価法(貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法)を採用しております。

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産及び賃貸不動産(リース資産を除く)

定率法によっております。

ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く。)並びに平成28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、残存価額を零とする定額法を採用しております。

(3) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

売上債権等の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

賞与引当金

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

製品保証引当金

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

(4) 重要な収益及び費用の計上基準

完成工事高及び完成工事原価の計上基準

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

工事進行基準(工事の進捗率の見積りは原価比例法)

その他の工事

工事完成基準

(5) のれんの償却方法及び償却期間

のれんの償却については、投資効果の発現する期間を個別に見積り、定額法により償却することとしております。

(6) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクを負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(7) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

税抜方式によっております。

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

(会計方針の変更)

(企業結合に関する会計基準等の適用)

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日。以下、「企業結合会計基準」という。)、「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成25年9月13日。以下「連結会計基準」という。)及び「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成25年9月13日。以下「事業分離等会計基準」という。)等を当連結会計年度から適用し、取得関連費用を発生した連結会計年度の費用として計上する方法に変更しております。また、当期純利益等の表示の変更及び少数株主持分から非支配株主持分への表示の変更を行っております。当該表示の変更を反映させるため、前連結会計年度については、連結財務諸表の組替えを行っております。

企業結合会計基準等の適用については、企業結合会計基準第58 - 2項(3)、連結会計基準第44 - 5項(3)及び事業分離等会計基準第57 - 4項(3)に定める経過的な取扱いに従っており、過去の期間のすべてに新たな会計方針を遡及適用した場合の当連結会計年度の期首時点の累積的影響額を利益剰余金に加減しております。

この結果、当連結会計年度の期首において、のれん及び利益剰余金がそれぞれ58,206千円減少しております。また、当連結会計年度の営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益はそれぞれ6,470千円増加しております。

(平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱いの適用)

法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第32号 平成28年6月17日)を当連結会計年度に適用し、平成28年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。

なお、この変更による損益に与える影響はありません。

(未適用の会計基準等)

- ・「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日)

(1) 概要

繰延税金資産の回収可能性に関する取扱いについて、監査委員会報告第66号「繰延税金資産の回収可能性の判断に関する監査上の取扱い」の枠組み、すなわち企業を5つに分類し、当該分類に応じて繰延税金資産の計上額を見積る枠組みを基本的に踏襲した上で、次の取扱いについて必要な見直しが行われております。

- (分類1) から(分類5) に係る分類の要件をいずれも満たさない企業の取扱い
- (分類2) 及び(分類3) に係る分類の要件
- (分類2) に該当する企業におけるスケジュールリング不能な将来減算一時差異に関する取扱い
- (分類3) に該当する企業における将来の一時差異等加減算前課税所得の合理的な見積可能期間に関する取扱い
- (分類4) に係る分類の要件を満たす企業が(分類2) 又は(分類3) に該当する場合の取扱い

(2) 適用予定日

平成29年12月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

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

(表示方法の変更)

前連結会計年度において、「営業外収益」の「その他」に含めていた「違約金収入」は、営業外収益の総額の100分の10を超えたため、当連結会計年度より独立掲記することとしました。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財務諸表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、「営業外費用」の「その他」に表示していた8,559千円は、「違約金収入」3,550千円、「その他」5,009千円として組み替えております。

前連結会計年度において、独立掲記していた「営業外費用」の「社債発行費償却」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財務諸表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、「営業外費用」の「社債発行費償却」に表示していた5,452千円は、「その他」として組み替えております。

(追加情報)

(固定資産の保有目的の変更)

当連結会計年度において、賃貸不動産の一部について、自社利用から販売目的へと保有目的を変更したことに伴い、建物及び構築物(純額)150,228千円及び土地88,795千円を販売用不動産239,024千円へ振り替えております。

(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130,426千円を建物及び構築物(純額)77,182千円、機械装置及び運搬具(純額)5,228千円及び土地48,015千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 (平成27年12月31日)	当連結会計年度 (平成28年12月31日)
販売用不動産	697,106千円	1,322,032千円
仕掛販売用不動産	1,233,901	984,897
建物及び構築物	1,082,205	1,174,060
土地	991,917	963,751
計	4,005,130	4,444,742

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27年12月31日)	当連結会計年度 (平成28年12月31日)
短期借入金	1,329,500千円	1,597,800千円
1年内返済予定の長期借入金	557,245	509,989
長期借入金	1,975,404	1,756,074
社債に対する被保証債務	629,800	598,600
計	4,491,950	4,462,463

(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27年1月1日 至平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自平成28年1月1日 至平成28年12月31日)
給与手当	521,601千円	569,988千円
役員報酬	112,737	118,500
広告宣伝費	224,528	242,427
賞与引当金繰入額	63,151	76,205
製品保証引当金繰入額	7,169	7,630

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27年1月1日 至平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自平成28年1月1日 至平成28年12月31日)
機械装置及び運搬具	787千円	6千円
工具、器具及び備品	1,727	211
計	2,514	217

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27年1月1日 至平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自平成28年1月1日 至平成28年12月31日)
建物及び構築物	1,092千円	989千円
工具、器具及び備品	-	85
計	1,092	1,074

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

	前連結会計年度 (自平成27年1月1日 至平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自平成28年1月1日 至平成28年12月31日)
	6,823千円	-千円

5 減損損失

当連結会計年度において、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。

場所	用途	種類	金額
大阪府大阪市	-	のれん	33,553千円

(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。

(減損損失の認識に至った経緯)

株式会社ケアサービス友愛の株式取得時に想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価額まで減額し、当該減少額を特別損失に計上いたしました。

(回収可能価額の算定方法)

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7.4%で割り引いて算定しております。

(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27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	23,808千円	14,016千円
組替調整額	-	-
税効果調整前	23,808	14,016
税効果額	6,509	5,487
その他有価証券評価差額金	17,298	8,528
その他の包括利益合計	17,298	8,528

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成27年1月1日至平成27年12月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期首 株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	4,110,000	-	-	4,110,000
合計	4,110,000	-	-	4,110,000
自己株式				
普通株式	-	-	-	-
合計	-	-	-	-

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

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

(注) 1株当たり配当額には、記念配当5円が含まれております。

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

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

当連結会計年度（自 平成28年1月1日 至 平成28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（注）	-	40,000	-	40,000
合計	-	40,000	-	40,000

（注）普通株式の自己株式の株式数の増加40,000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
平成28年3月25日 定時株主総会	普通株式	61,650	15	平成27年12月31日	平成28年3月28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29年3月24日 定時株主総会	普通株式	61,050	利益剰余金	15	平成28年12月31日	平成29年3月27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27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
現金及び預金	1,913,463千円	2,215,955千円
預け入れ期間が3ヶ月超の定期預金	33,474	30,377
現金及び現金同等物	1,879,989	2,185,578

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27年1月1日 至 平成27年12月31日)

株式の取得により新たにシティーホーム㈱を連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びにシティーホーム㈱株式の取得価額とシティーホーム㈱取得のための支出(純額)との関係は、次のとおりであります。

流動資産	856,758千円
固定資産	293,636
のれん	262,350
流動負債	629,682
固定負債	494,403
シティーホーム㈱株式の取得価額	288,660
シティーホーム㈱の現金及び現金同等物	212,740
差引：シティーホーム㈱取得のための支出	75,919

当連結会計年度(自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)

該当事項はありません。

3 重要な非資金取引の内容

ファイナンス・リース取引に係る資産及び債務の額

	前連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
ファイナンス・リース取引に係る資産及び債務の額	5,100千円	8,896千円

(リース取引関係)

(借主側)

ファイナンス・リース取引

所有権移転外ファイナンス・リース取引

リース資産の内容

有形固定資産

主として、基幹システムサーバ等の工具、器具及び備品であります。

リース資産の減価償却の方法

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「4. 会計方針に関する事項(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

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

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

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

信用リスク（取引先の契約不履行等に係るリスク）の管理

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

市場リスク（金利等の変動リスク）の管理

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

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

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

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格が無い場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。

前連結会計年度（平成27年12月31日）

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1) 現金及び預金	1,913,463	1,913,463	-
(2) 受取手形及び売掛金	29,825	29,825	-
(3) 投資有価証券 その他有価証券	69,408	69,408	-
資産計	2,012,697	2,012,697	-
(1) 営業未払金	443,668	443,668	-
(2) 短期借入金	1,335,500	1,335,500	-
(3) リース債務(流動負債)	7,021	7,021	-
(4) 社債(*1)	729,800	730,937	1,137
(5) 長期借入金(*2)	2,766,428	2,768,178	1,750
(6) リース債務(固定負債)	15,406	15,406	-
負債計	5,297,825	5,300,713	2,888

(*1) 1年内償還予定の社債を含めております。

(*2) 1年内返済予定の長期借入金を含めております。

当連結会計年度（平成28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	2,215,955	2,215,955	-
(2) 受取手形及び売掛金	25,328	25,328	-
(3) 投資有価証券 その他有価証券	55,392	55,392	-
資産計	2,296,676	2,296,676	-
(1) 営業未払金	374,380	374,380	-
(2) 短期借入金	1,597,800	1,597,800	-
(3) リース債務(流動負債)	6,598	6,598	-
(4) 社債(*1)	798,600	795,173	3,426
(5) 長期借入金(*2)	2,658,078	2,657,940	137
(6) リース債務(固定負債)	14,360	14,360	-
負債計	5,449,818	5,446,253	3,564

(*1) 1年内償還予定の社債を含めております。

(*2) 1年内返済予定の長期借入金を含めております。

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券及びデリバティブ取引に関する事項

資 産

(1) 現金及び預金、(2) 受取手形及び売掛金

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

(3) 投資有価証券

これらの時価について、株式等は取引所の価格によっております。また、保有目的ごとの有価証券に関する事項については、注記事項「有価証券関係」をご参照下さい。

負 債

(1) 営業未払金、(2) 短期借入金

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

(3) リース債務（流動負債）及び(6) リース債務（固定負債）

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

(4) 社債

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

(5) 長期借入金

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

2. 金銭債権の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度（平成27年12月31日）

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

当連結会計年度（平成28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	2,215,955	-	-	-
受取手形及び売掛金	25,328	-	-	-
合計	2,241,284	-	-	-

3. 短期借入金、社債、長期借入金及びリース債務の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度（平成27年12月31日）

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	1,335,500	-	-	-	-	-
社債	31,200	31,200	126,200	17,200	17,200	506,800
長期借入金	601,907	754,717	178,313	160,650	127,843	942,996
リース債務	7,021	5,850	5,009	3,946	600	-
合計	1,975,629	791,767	309,522	181,797	145,643	1,449,796

当連結会計年度（平成28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	1,597,800	-	-	-	-	-
社債	31,200	126,200	17,200	17,200	117,200	489,600
長期借入金	623,489	312,685	233,022	200,195	151,047	1,137,639
リース債務	6,598	5,907	4,844	1,939	1,123	546
合計	2,259,087	444,792	255,067	219,334	269,370	1,627,785

(有価証券関係)
その他有価証券

前連結会計年度(平成27年12月31日)

	種類	連結貸借対照表計上額(千円)	取得原価(千円)	差額(千円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	69,408	4,192	65,216
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	69,408	4,192	65,216
合計		69,408	4,192	65,216

当連結会計年度(平成28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	55,392	4,192	51,200
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	55,392	4,192	51,200
合計		55,392	4,192	51,200

(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27年12月31日)	当連結会計年度 (平成28年12月31日)
繰延税金資産		
未払事業税	3,920千円	7,628千円
賞与引当金	24,128	26,629
製品保証引当金	5,843	5,849
販売用不動産	4,396	-
税務上の繰越欠損金	30,206	24,116
その他	13,805	15,084
繰延税金資産小計	82,301	79,308
評価性引当額	31,603	28,819
繰延税金資産合計	50,697	50,489
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	18,857	13,370
その他	7,421	5,818
繰延税金負債合計	26,279	19,189
繰延税金資産の純額	24,418	31,299

(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27年12月31日)	当連結会計年度 (平成28年12月31日)
流動資産 - 繰延税金資産	40,864千円	49,012千円
固定資産 - 繰延税金資産 (投資その他の資産 その他)	7,333	-
固定負債 - 繰延税金負債	23,779	17,712

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

	前連結会計年度 (平成27年12月31日)	当連結会計年度 (平成28年12月31日)
法定実効税率	35.6%	33.1%
(調整)		
評価性引当額	16.1	0.4
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.9	0.4
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.3	0.1
減損損失	-	5.0
のれん償却	8.2	5.0
住民税均等割	7.3	3.2
税額控除	3.1	3.7
税率変更による影響	3.3	1.3
その他	1.8	0.3
税効果会計適用後の法人税等の負担率	37.7	44.9

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」（平成28年法律第15号）及び「地方税法等の一部を改正する法律」（平成28年法律第13号）が平成28年3月29日に国会で成立し、平成28年4月1日以後に開始する連結会計年度から法人税率等の引下げが行われることとなりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、平成29年1月1日に開始する連結会計年度に解消が見込まれる一時差異等については32.3%から30.9%に、平成30年1月1日に開始する連結会計年度に解消が見込まれる一時差異等については30.3%に、平成31年1月1日に開始する連結会計年度以降に解消が見込まれる一時差異等については30.1%となっております。

なお、この税率変更により、繰延税金資産の金額（繰延税金負債の金額を控除した金額）が2,042千円減少し、その他有価証券評価差額金が965千円、法人税等調整額が3,008千円それぞれ増加しております。

（企業結合等関係）

該当事項はありません。

（資産除去債務関係）

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

（賃貸等不動産関係）

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

当該賃貸等不動産及び賃貸不動産として使用される部分を含む不動産に関する連結貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、以下のとおりであります。

（単位：千円）

			前連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28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	1,523,804	1,485,706
		期中増減額	38,097	68,412
		期末残高	1,485,706	1,554,118
	期末時価		1,343,410	1,423,785
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	74,379	287,100
		期中増減額	212,720	5,842
		期末残高	287,100	281,258
	期末時価		284,649	279,974

- （注）1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。
2. 賃貸等不動産のうち、前連結会計年度の主な増加は、不動産の取得（357,712千円）及び不動産の開発原価（6,396千円）であり、主な減少は、不動産の販売（339,193千円）、保有目的の変更に伴う仕掛販売用不動産への振替（34,018千円）及び減価償却費（28,996千円）であります。
- また、当連結会計年度の主な増加は、不動産の取得（125,197千円）及び保有目的の変更に伴う販売用不動産からの振替（217,006千円）であり、主な減少は保有目的の変更に伴う仕掛販売用不動産への振替（239,024千円）及び減価償却費（28,370千円）であります。
3. 賃貸不動産として使用される部分を含む不動産のうち、前連結会計年度の主な増加は、シティーホーム㈱を新たに連結の範囲に含めたことによるもの（215,446千円）であり、主な減少は、減価償却費（2,725千円）であります。また、当連結会計年度の主な減少は、減価償却費（5,842千円）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。）であります。ただし、第三者からの取得時や直近の評価時点から、一定の評価額や適切に市場価格を反映していると考えられる指標に重要な変動が生じていない場合には、当該評価額を用いて調整した金額によっております。

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

		前連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
賃貸等不動産	賃貸収益	149,830	111,427
	賃貸費用	72,562	49,306
	差額	77,267	62,120
	その他（売却損益等）	67,062	-
賃貸等不動産と して使用される 部分を含む不動産	賃貸収益	8,179	10,393
	賃貸費用	5,632	12,022
	差額	2,547	1,629

（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	賃貸不動産の仕入れ、建築、賃貸及び販売
介護事業	訪問介護サービス及び居宅介護サービスの提供

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

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。セグメント間の内部利益及び振替高は、市場実勢価格に基づいております。

(企業結合に関する会計基準等の適用)

(会計方針の変更)に記載のとおり、当連結会計年度から「企業結合に関する会計基準」等を適用し、取得関連費用を発生した連結会計年度の費用として計上する方法に変更しております。

この変更に伴い、従来の方法によった場合に比べ、当連結会計年度ののれんの償却が6,497千円減少しております。

(平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱いの適用)

(会計方針の変更)に記載のとおり、当連結会計年度から「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」を適用し、平成28年4月1日以後取得した建物付属設備及び構築物の減価償却方法を定率法から定額法へ変更したため、事業セグメントの減価償却方法を同様に変更しております。

この変更がセグメント利益またはセグメント損失に与える影響はありません。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産その他の項目の金額に関する情報
前連結会計年度（自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日）

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

(単位：千円)

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

(注) 1. 調整額の内容は、以下のとおりです。

- (1) セグメント利益又は損失()の調整額は、セグメント間取引消去2,449千円及び各報告セグメントに配分していない全社費用 301,902千円であります。
 - (2) セグメント資産の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産であり、その主なものは各報告セグメントに帰属しない親会社及び子会社における余剰運用資金(現金及び預金)であります。
 - (3) その他の項目の「減価償却費」の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産に係る減価償却費であります。
 - (4) その他の項目の「有形固定資産及び無形固定資産の増加額」の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産の取得によるものであります。
2. セグメント利益又は損失()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 平成28年1月1日 至 平成28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	631,801	5,031,946	713,007	38,649	755,264	102,701	7,273,370
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	11,272	-	-	-	7,200	-	18,472
計	643,073	5,031,946	713,007	38,649	762,464	102,701	7,291,842
セグメント利益 又は損失（ ）	115,292	354,199	21,496	10,855	169,393	27,902	643,335
セグメント資産	407,295	2,300,406	104,649	17,671	2,606,231	96,750	5,533,005
その他の項目							
減価償却費	12,668	11,982	5,311	683	31,214	762	62,622
減損損失	-	-	-	-	-	33,553	33,553
のれんの償却	17,895	4,473	-	-	-	11,381	33,750
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	2,260	3,963	-	56	353,852	-	360,132

（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	7,273,370	-	7,273,370
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	18,472	(18,472)	-
計	7,291,842	(18,472)	7,273,370
セグメント利益 又は損失（ ）	643,335	(342,526)	300,809
セグメント資産	5,533,005	2,285,490	7,818,496
その他の項目			
減価償却費	62,622	4,411	67,033
減損損失	33,553	-	33,553
のれんの償却	33,750	-	33,750
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	360,132	3,216	363,349

(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7,115千円及び各報告セグメントに配分していない全社費用 349,642千円であります。
 - (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 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、特定の顧客への売上高であって、連結損益計算書の10%以上を占めるものがないため、記載を省略しております。

当連結会計年度(自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、特定の顧客への売上高であって、連結損益計算書の10%以上を占めるものがないため、記載を省略しております。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度（自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日）

（単位：千円）

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

当連結会計年度（自 平成28年1月1日 至 平成28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	17,895	4,473	-	-	-	11,381	33,750	-	33,750
当期末残高	157,665	39,416	-	-	-	42,899	239,980	-	239,980

【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27年1月1日 至 平成27年12月31日）

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

当連結会計年度（自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日）

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

（1株当たり情報）

前連結会計年度 （自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日）		当連結会計年度 （自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日）	
1株当たり純資産額	457.99円	1株当たり純資産額	457.60円
1株当たり当期純利益金額	14.90円	1株当たり当期純利益金額	30.05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。

3. (会計方針の変更)に記載のとおり、企業結合に関する会計基準等を適用し、当該会計基準等に定める経過的な取扱いに従っております。この結果、当連結会計年度の1株当たり純資産額は14.30円減少し、1株当たり当期純利益金額は1.58円増加しております。

	前連結会計年度 （自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日）	当連結会計年度 （自 平成28年1月1日 至 平成28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）	61,221	123,037
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）	61,221	123,037
期中平均株式数（株）	4,110,000	4,094,985

（重要な後発事象）

該当事項はありません。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率(%)	担保	償還期限
㈱ハウスフリーダム	第10回無担保社債	平成23年3月31日	37,000 (14,000)	23,000 (14,000)	0.93	無担保社債	平成30年3月30日
㈱ハウスフリーダム	第12回無担保社債	平成25年9月25日	100,000	100,000	0.90	無担保社債	平成30年9月25日
㈱ハウスフリーダム	第13回無担保社債	平成26年9月30日	412,800 (17,200)	395,600 (17,200)	6ヶ月円 T I B O R	無担保社債	平成36年9月30日
㈱ハウスフリーダム	第14回無担保社債	平成27年9月30日	180,000	180,000	0.55	無担保社債	平成34年9月30日
㈱ハウスフリーダム	第15回無担保社債	平成28年2月25日	-	100,000	0.88	無担保社債	平成33年2月25日
合計	-	-	729,800 (31,200)	798,600 (31,200)	-	-	-

(注) 1. ()内の金額は内数で、1年以内の償還予定額であります。

2. 連結決算日後5年間の償還予定額は以下のとおりです。

1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
31,200	126,200	17,200	17,200	117,200

【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	1,335,500	1,597,800	1.24	-
1年以内に返済予定の長期借入金	601,907	623,489	1.25	-
1年以内に返済予定のリース債務	7,021	6,598	1.41	-
長期借入金 (1年以内に返済予定のものを除く。)	2,164,520	2,034,589	1.53	平成30年～平成53年
リース債務 (1年以内に返済予定のものを除く。)	15,406	14,360	1.41	平成30年～平成35年
その他有利子負債	-	-	-	-
合計	4,124,357	4,276,837	-	-

(注) 1. 平均利率については、期末借入金残高等に対する加重平均利率を記載しております。

2. リース債務の平均利率については、支払利子込み法により計上されているリース債務(1年内6,014千円、1年超13,568千円)を除いて計算しております。

3. 長期借入金及びリース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)の連結決算日後5年間の返済予定額は以下のとおりであります。

	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	312,685	233,022	200,195	151,047
リース債務	5,907	4,844	1,939	1,123

【資産除去債務明細表】

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

(2)【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
売上高(千円)	1,540,590	3,144,812	4,688,438	7,273,370
税金等調整前四半期(当期)純利益金額又は四半期純損失金額(千円)	61,315	54,279	10,184	223,259
親会社株主に帰属する当期純利益金額及び親会社株主に帰属する四半期純損失金額(千円)	47,593	46,170	11,334	123,037
1株当たり当期純利益金額又は四半期純損失金額(円)	11.58	11.24	2.76	30.05

(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)	11.58	0.35	8.52	32.98

2【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (平成27年12月31日)	当事業年度 (平成28年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,604,227	1,853,147
売掛金	7,665	5,611
販売用不動産	1,680,615	1,899,205
仕掛販売用不動産	1,144,139	1,006,111
未成工事支出金	12,027	10,175
前渡金	13,237	13,290
前払費用	27,392	28,313
繰延税金資産	40,231	43,897
1年内回収予定の関係会社長期貸付金	-	30,000
その他	12,563	10,563
貸倒引当金	2	1
流動資産合計	3,842,097	3,900,313
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,073,818	1,182,561
減価償却累計額	126,777	145,006
建物(純額)	1,947,040	1,037,555
構築物	2,052	2,052
減価償却累計額	1,261	1,367
構築物(純額)	791	685
機械及び装置	15,777	27,786
減価償却累計額	2,926	4,802
機械及び装置(純額)	12,850	22,983
車両運搬具	19,842	19,842
減価償却累計額	18,130	19,683
車両運搬具(純額)	1,712	159
工具、器具及び備品	39,466	38,466
減価償却累計額	22,755	26,547
工具、器具及び備品(純額)	16,710	11,919
土地	1,930,317	1,902,150
リース資産	4,788	4,788
減価償却累計額	798	1,755
リース資産(純額)	3,990	3,032
建設仮勘定	6,396	-
有形固定資産合計	1,919,809	1,978,485
無形固定資産		
商標権	1,016	839
ソフトウェア	4,635	3,585
電話加入権	179	179
無形固定資産合計	5,831	4,604

(単位：千円)

	前事業年度 (平成27年12月31日)	当事業年度 (平成28年12月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	69,408	55,392
関係会社株式	488,246	488,246
出資金	1,241	1,241
関係会社長期貸付金	180,000	150,000
長期前払費用	48,271	59,039
差入保証金	21,521	21,121
その他	4,091	4,147
貸倒引当金	3,063	3,152
投資その他の資産合計	809,716	776,035
固定資産合計	2,735,358	2,759,126
繰延資産		
社債発行費	12,566	12,035
繰延資産合計	12,566	12,035
資産合計	6,590,022	6,671,474
負債の部		
流動負債		
営業未払金	425,282	331,500
短期借入金	1,039,000	1,960,200
1年内償還予定の社債	1,31,200	1,31,200
1年内返済予定の長期借入金	1,403,723	1,490,705
リース債務	957	957
未払金	97,120	105,767
未払費用	18,685	19,865
未払法人税等	46,692	103,318
未払消費税等	22,874	29,293
未成工事受入金	4,573	14,420
前受金	23,227	25,184
預り金	15,432	14,504
前受収益	1,332	1,328
賞与引当金	70,669	84,347
製品保証引当金	17,915	19,177
流動負債合計	2,218,688	2,231,770
固定負債		
社債	1,698,600	1,767,400
長期借入金	1,1,740,428	1,1,642,681
リース債務	3,032	2,074
繰延税金負債	21,964	15,900
資産除去債務	3,096	2,862
その他	2,281	4,375
固定負債合計	2,469,402	2,435,294
負債合計	4,688,091	4,667,065

(単位：千円)

	前事業年度 (平成27年12月31日)	当事業年度 (平成28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	8,434	7,297
繰越利益剰余金	1,344,356	1,471,055
利益剰余金合計	1,352,790	1,478,353
自己株式	-	14,555
株主資本合計	1,855,572	1,966,579
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	46,358	37,829
評価・換算差額等合計	46,358	37,829
純資産合計	1,901,930	2,004,409
負債純資産合計	6,590,022	6,671,474

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当事業年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
売上高		
分譲事業売上高	3,703,256	3,662,378
請負売上高	480,204	626,683
仲介売上高	507,176	555,451
不動産賃貸事業収入	575,297	743,568
その他	54,048	36,475
売上高合計	5,319,983	5,624,558
売上原価		
分譲事業売上原価	3,058,984	2,938,106
請負売上原価	359,147	486,086
仲介売上原価	1,772	1,764
不動産賃貸事業原価	410,006	545,215
売上原価合計	3,829,910	3,971,173
売上総利益	1,490,073	1,653,385
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	205,227	206,852
製品保証引当金繰入額	7,169	7,630
貸倒引当金繰入額	31	1
役員報酬	106,937	89,250
給料及び手当	434,291	441,753
賞与	43,786	36,850
賞与引当金繰入額	62,410	74,545
法定福利費	87,976	87,647
租税公課	80,389	77,347
減価償却費	20,059	19,292
その他	309,283	304,846
販売費及び一般管理費合計	1,357,499	1,346,015
営業利益	132,574	307,370
営業外収益		
受取利息	2,626	3,346
受取配当金	1,658	1,563
受取手数料	18,092	21,871
違約金収入	3,550	4,315
雑収入	16,702	11,041
営業外収益合計	32,630	42,138
営業外費用		
支払利息	38,844	49,439
社債利息	3,217	3,617
社債発行費償却	5,452	2,340
支払保証料	8,844	7,990
違約金	6,695	-
雑損失	2,817	905
営業外費用合計	65,872	64,294
経常利益	99,332	285,213

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当事業年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
特別利益		
固定資産売却益	2 1,876	-
特別利益合計	1,876	-
特別損失		
固定資産除却損	3 1,092	3 1,074
特別損失合計	1,092	1,074
税引前当期純利益	100,116	284,139
法人税、住民税及び事業税	48,315	101,169
法人税等調整額	3,945	4,243
法人税等合計	44,369	96,926
当期純利益	55,746	187,213

【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27年1月1日 至 平成27年12月31日)		当事業年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28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		2,079,694	68.0	1,955,218	66.6
2. 材料費		231,345	7.6	237,910	8.1
3. 労務費		71,759	2.3	42,228	1.4
4. 外注費		640,864	21.0	681,580	23.2
5. 経費		35,319	1.1	21,169	0.7
計		3,058,984	100.0	2,938,106	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27年1月1日 至 平成27年12月31日)		当事業年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
1. 材料費		62,134	17.3	69,184	14.2
2. 労務費		17,336	4.8	44,877	9.2
3. 外注費		270,459	75.3	348,327	71.7
4. 経費		9,216	2.6	23,697	4.9
計		359,147	100.0	486,086	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27年1月1日 至 平成27年12月31日)		当事業年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
仲介手数料		1,772	100.0	1,764	100.0

不動産賃貸事業原価

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)		当事業年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28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		337,443	82.3	477,817	87.6
2. 減価償却費		33,307	8.1	31,918	5.8
3. 管理費		8,193	2.0	4,668	0.9
4. その他		31,061	7.6	30,811	5.7
計		410,006	100.0	545,215	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日）

（単位：千円）

	株主資本							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	7,124	1,392,669	1,399,793	-	1,902,575	
当期変動額									
剰余金の配当					102,750	102,750		102,750	
当期純利益					55,746	55,746		55,746	
特別償却準備金の 積立				2,072	2,072	-		-	
特別償却準備金の 取崩				803	803	-		-	
税率変更による積 立金の調整額				40	40	-		-	
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	-	-	-	1,309	48,312	47,003	-	47,003	
当期末残高	328,842	173,940	173,940	8,434	1,344,356	1,352,790	-	1,855,572	

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価 証券評価差 額金	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	29,059	29,059	1,931,635
当期変動額			
剰余金の配当			102,750
当期純利益			55,746
特別償却準備金の 積立			-
特別償却準備金の 取崩			-
税率変更による積 立金の調整額			-
自己株式の取得			-
株主資本以外の項 目の当期変動額 （純額）	17,298	17,298	17,298
当期変動額合計	17,298	17,298	29,704
当期末残高	46,358	46,358	1,901,930

当事業年度（自 平成28年1月1日 至 平成28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	8,434	1,344,356	1,352,790	-	1,855,572	
当期変動額									
剰余金の配当					61,650	61,650		61,650	
当期純利益					187,213	187,213		187,213	
特別償却準備金の 積立				-	-	-		-	
特別償却準備金の 取崩				1,136	1,136	-		-	
税率変更による積 立金の調整額				-	-	-		-	
自己株式の取得							14,555	14,555	
株主資本以外の項 目の当期変動額 (純額)									
当期変動額合計	-	-	-	1,136	126,699	125,563	14,555	111,007	
当期末残高	328,842	173,940	173,940	7,297	1,471,055	1,478,353	14,555	1,966,579	

	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	46,358	46,358	1,901,930
当期変動額			
剰余金の配当			61,650
当期純利益			187,213
特別償却準備金の 積立			-
特別償却準備金の 取崩			-
税率変更による積 立金の調整額			-
自己株式の取得			14,555
株主資本以外の項 目の当期変動額 (純額)	8,528	8,528	8,528
当期変動額合計	8,528	8,528	102,478
当期末残高	37,829	37,829	2,004,409

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 有価証券の評価基準及び評価方法

(1) 子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法を採用しております。

(2) その他有価証券

時価のあるもの

決算日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)を採用しております。

2. たな卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産・仕掛販売用不動産・未成工事支出金

個別法による原価法(貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法)を採用しております。

3. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産及び賃貸不動産(リース資産を除く)

定率法によっております。

ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く。)並びに平成28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、残存価額を零とする定額法を採用しております。

4. 繰延資産の処理方法

社債発行費

社債の償還までの期間にわたる定額法によっております。

5. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

売上債権等の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

(2) 賞与引当金

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

(3) 製品保証引当金

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

6. 重要な収益及び費用の計上基準

完成工事高及び完成工事原価の計上基準

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

工事進行基準(工事の進捗率の見積りは原価比例法)

(2) その他の工事

工事完成基準

7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

税抜方式によっております。

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

(会計方針の変更)

(平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱いの適用)

法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第32号 平成28年6月17日)を当事業年度より適用し、平成28年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。

なお、この変更による損益に与える影響はありません。

(追加情報)

(固定資産の保有目的の変更)

当事業年度において、賃貸不動産の一部について、自社利用から販売目的へと保有目的を変更したことに伴い、建物(純額)150,228千円及び土地88,795千円を販売用不動産239,024千円へ振り替えております。

(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130,426千円を建物(純額)77,182千円、機械及び装置(純額)5,228千円及び土地48,015千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 (平成27年12月31日)	当事業年度 (平成28年12月31日)
販売用不動産	274,961千円	744,932千円
仕掛販売用不動産	1,143,356	778,362
建物	905,649	1,003,473
土地	924,791	896,625
計	3,248,758	3,423,394

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成27年12月31日)	当事業年度 (平成28年12月31日)
短期借入金	1,039,000千円	960,200千円
1年内返済予定の長期借入金	370,353	388,497
長期借入金	1,691,138	1,492,700
社債に対する被保証債務	629,800	598,600
計	3,730,292	3,439,997

2 保証債務

次の関係会社について、金融機関からの借入に対し債務保証を行っております。

	前事業年度 (平成27年12月31日)	当事業年度 (平成28年12月31日)
シティーホーム(株)	454,776千円	シティーホーム(株) 384,092千円

(損益計算書関係)

1 関係会社に対する営業外収益は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自平成27年1月1日 至平成27年12月31日)	当事業年度 (自平成28年1月1日 至平成28年12月31日)
雑収入	3,600千円	7,200千円

2 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

	前事業年度 (自平成27年1月1日 至平成27年12月31日)	当事業年度 (自平成28年1月1日 至平成28年12月31日)
車両運搬具	787千円	-千円
工具、器具及び備品	1,088	-
計	1,876	-

3 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。

	前事業年度 (自平成27年1月1日 至平成27年12月31日)	当事業年度 (自平成28年1月1日 至平成28年12月31日)
建物	1,092千円	989千円
工具、器具及び備品	-	85
計	1,092	1,074

(有価証券関係)

子会社株式及び関連会社株式(当事業年度の貸借対照表計上額は関係会社株式488,246千円、前事業年度の貸借対照表計上額は関係会社株式488,246千円)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27年12月31日)	当事業年度 (平成28年12月31日)
繰延税金資産		
未払事業税	3,920千円	7,628千円
賞与引当金	23,365	26,027
製品保証引当金	5,843	5,849
販売用不動産	2,256	-
その他	9,068	7,645
繰延税金資産小計	44,454	47,150
評価性引当額	2,229	2,036
繰延税金資産合計	42,225	45,114
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	18,857	13,370
その他	5,100	3,747
繰延税金負債合計	23,958	17,117
繰延税金資産の純額	18,266	27,997

(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27年12月31日)	当事業年度 (平成28年12月31日)
流動資産 - 繰延税金資産	40,231千円	43,897千円
固定負債 - 繰延税金負債	21,964	15,900

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27年12月31日)	当事業年度 (平成28年12月31日)
法定実効税率	35.6%	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。
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.9	
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.3	
住民税均等割	6.9	
税額控除	3.0	
税率変更による影響	2.9	
その他	1.3	
税効果会計適用後の法人税等の負担率	44.3	

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成28年法律第15号)及び「地方税法等の一部を改正する等の法律」(平成28年法律第13号)が平成28年3月29日に国会で成立し、平成28年4月1日以降に開始する事業年度から法人税率等の引き下げが行われることとなりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、平成29年1月1日に開始する事業年度に解消が見込まれる一時差異については従来の32.3%から30.9%に、平成30年1月1日に開始する事業年度に解消が見込まれる一時差異については30.3%に、平成31年1月1日に開始する事業年度以降に解消が見込まれる一時差異については30.1%となっております。

なお、この税率変更により、繰延税金資産の金額(繰延税金負債の金額を控除した金額)が1,652千円減少し、法人税等調整額が2,974千円、その他有価証券評価差額金が1,322千円それぞれ増加しております。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価償却累計額又は償却累計額 (千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末残高(千円)
有形固定資産							
建物	1,073,818	281,214	172,471	1,182,561	145,006	39,482	1,037,555
構築物	2,052	-	-	2,052	1,367	105	685
機械及び装置	15,777	12,008	-	27,786	4,802	1,876	22,983
車両運搬具	19,842	-	-	19,842	19,683	1,552	159
工具、器具及び備品	39,466	-	999	38,466	26,547	4,706	11,919
土地	930,317	60,629	88,795	902,150	-	-	902,150
リース資産	4,788	-	-	4,788	1,755	957	3,032
建設仮勘定	6,396	-	6,396	-	-	-	-
計	2,092,459	353,852	268,663	2,177,648	199,162	48,681	1,978,485
無形固定資産							
商標権	1,766	-	-	1,766	927	176	839
ソフトウェア	13,130	600	-	13,730	10,145	1,650	3,585
電話加入権	179	-	-	179	-	-	179
計	15,077	600	-	15,677	11,072	1,827	4,604
投資その他の資産							
長期前払費用	68,465	27,849	4,769	91,544	32,504	13,380	59,039
計	68,465	27,849	4,769	91,544	32,504	13,380	59,039
繰延資産							
社債発行費	16,124	1,809	-	17,933	5,898	2,340	12,035
計	16,124	1,809	-	17,933	5,898	2,340	12,035

(注) 1. 当期増加額のうち主なものは、次のとおりであります。

建物	老人ホームの建設	204,032千円
	保有目的の変更に伴うたな卸資産からの振替	77,182千円

2. 当期減少額のうち主なものは、次のとおりであります。

建物	保有目的の変更に伴うたな卸資産への振替	168,025千円
土地	保有目的の変更に伴うたな卸資産への振替	88,795千円

【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	3,065	270	-	182	3,153
賞与引当金	70,669	84,347	70,669	-	84,347
製品保証引当金	17,915	7,630	6,369	-	19,177

(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21期）（自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日）平成28年3月25日近畿財務局長に提出

(2) 内部統制報告書及びその添付書類

平成28年3月25日近畿財務局長に提出

(3) 四半期報告書及び確認書

（第22期第1四半期）（自 平成28年1月1日 至 平成28年3月31日）平成28年5月13日近畿財務局長に提出

（第22期第2四半期）（自 平成28年4月1日 至 平成28年6月30日）平成28年8月12日近畿財務局長に提出

（第22期第3四半期）（自 平成28年7月1日 至 平成28年9月30日）平成28年11月14日近畿財務局長に提出

(4) 臨時報告書

平成28年3月30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) 自己株券買付状況報告書

報告期間（自 平成28年5月16日 至 平成28年5月31日）平成28年6月10日近畿財務局長に提出

報告期間（自 平成28年6月1日 至 平成28年6月30日）平成28年7月11日近畿財務局長に提出

報告期間（自 平成28年7月1日 至 平成28年7月31日）平成28年8月10日近畿財務局長に提出

報告期間（自 平成28年8月1日 至 平成28年8月31日）平成28年9月12日近畿財務局長に提出

報告期間（自 平成28年9月1日 至 平成28年9月30日）平成28年10月11日近畿財務局長に提出

報告期間（自 平成28年10月1日 至 平成28年10月31日）平成28年11月11日近畿財務局長に提出

報告期間（自 平成28年11月1日 至 平成28年11月30日）平成28年12月2日近畿財務局長に提出

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成29年3月24日

株式会社ハウスフリーダム

取締役会 御中

三優監査法人

代表社員 公認会計士 鳥居 陽 印
業務執行社員

業務執行社員 公認会計士 坂下 藤男 印

<財務諸表監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社ハウスフリーダムの平成28年1月1日から平成28年12月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

連結財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、連結財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による連結財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、連結財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社ハウスフリーダム及び連結子会社の平成28年12月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

< 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、株式会社ハウスフリーダムの平成28年12月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

内部統制報告書に対する経営者の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した内部統制監査に基づいて、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき内部統制監査を実施することを求めている。

内部統制監査においては、内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための手続が実施される。内部統制監査の監査手続は、当監査法人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。また、内部統制監査には、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、株式会社ハウスフリーダムが平成28年12月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

-
- () 1 . 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。
2 . X B R L データは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

平成29年3月24日

株式会社ハウスフリーダム

取締役会 御中

三優監査法人

代表社員 公認会計士 鳥居 陽 印
業務執行社員

業務執行社員 公認会計士 坂下 藤男 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社ハウスフリーダムの平成28年1月1日から平成28年12月31日までの第22期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社ハウスフリーダムの平成28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。