

平成28年12月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成29年2月10日
上場取引所 福

上場会社名 株式会社ハウスフリーダム
 コード番号 8996 URL <http://www.housefreedom.co.jp/>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 小島賢二
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役 (氏名) 森光哲也
 定時株主総会開催予定日 平成29年3月24日 配当支払開始予定日 平成29年3月27日
 有価証券報告書提出予定日 平成29年3月24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

TEL 072-336-0503

(百万円未満切捨て)

1. 平成28年12月期の連結業績(平成28年1月1日～平成28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	%
28年12月期	7,273	20.0	300	141.4	257	165.9	123	101.0
27年12月期	6,061	△11.2	124	△67.1	96	△71.2	61	△68.3

(注) 包括利益 28年12月期 114百万円 (45.8%) 27年12月期 78百万円 (△57.9%)

	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	%	%	%
28年12月期	30.05	—	6.6	3.3	4.1
27年12月期	14.90	—	3.2	1.5	2.1

(参考) 持分法投資損益 28年12月期 一百万円 27年12月期 一百万円

(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
28年12月期	7,818	1,862	23.8	457.60
27年12月期	7,580	1,882	24.8	457.99

(参考) 自己資本 28年12月期 1,862百万円 27年12月期 1,882百万円

(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
28年12月期	370	△196	131	2,185
27年12月期	△221	△649	601	1,879

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	%	%
27年12月期	—	0.00	—	15.00	15.00	61	100.7	3.3
28年12月期	—	0.00	—	15.00	15.00	61	49.9	3.3
29年12月期(予想)	—	0.00	—	20.00	20.00		40.2	

3. 平成29年12月期の連結業績予想(平成29年1月1日～平成29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)	3,559	13.2	144	—	116	—	63	—	15.54
通期	7,403	1.8	340	13.0	283	10.2	202	64.4	49.70

(注) 「1株当たり当期純利益」の算定上の基礎となる期中平均株式数については、平成28年12月31日現在の発行済株式数(自己株式数を除く)を使用しております。

※ 注記事項

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

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 有
 ② ①以外の会計方針の変更 : 無
 ③ 会計上の見積りの変更 : 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)
 ② 期末自己株式数
 ③ 期中平均株式数

28年12月期	4,110,000 株	27年12月期	4,110,000 株
28年12月期	40,000 株	27年12月期	— 株
28年12月期	4,094,985 株	27年12月期	4,110,000 株

(参考) 個別業績の概要

平成28年12月期の個別業績(平成28年1月1日～平成28年12月31日)

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
28年12月期	5,624	5.7	307	131.8	285	187.1	187	235.8
27年12月期	5,319	△20.1	132	△66.7	99	△72.3	55	△74.4

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
28年12月期	45.72	—
27年12月期	13.56	—

(2) 個別財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	%	百万円	%		
28年12月期	6,671		2,004	30.0		492.48
27年12月期	6,590		1,901	28.9		462.76

(参考) 自己資本 28年12月期 2,004百万円 27年12月期 1,901百万円

※ 監査手続の実施状況に関する表示

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

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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、実際の実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あたっては、添付資料の3ページをご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績・財政状態に関する分析	2
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	3
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	4
(4) 事業等のリスク	4
2. 企業集団の状況	5
3. 経営方針	6
(1) 会社の経営の基本方針	6
(2) 目標とする経営指標	6
(3) 中長期的な会社の経営戦略	6
(4) 会社の対処すべき課題	6
(5) その他、会社の経営上重要な事項	6
4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	6
5. 連結財務諸表	7
(1) 連結貸借対照表	7
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	9
連結損益計算書	9
連結包括利益計算書	10
(3) 連結株主資本等変動計算書	11
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	13
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	14
(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
(会計方針の変更)	15
(追加情報)	16
(セグメント情報等)	17
(1株当たり情報)	22
(重要な後発事象)	22
6. その他	23
(1) 役員の異動	23
(2) その他	23

1. 経営成績・財政状態に関する分析

(1) 経営成績に関する分析

当連結会計年度におけるわが国経済は、政府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増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。

事業の種類別セグメントの業績は、次のとおりであります。

①不動産仲介事業

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

この結果、当事業の売上高は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。

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。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。

③建設請負事業

建設請負事業においては、注文住宅及びリフォームの請負事業を展開しております。当事業における売上高は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。

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。

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。

⑥介護事業

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

〔次期の見通し〕

当社グループを取り巻く経営環境は、引き続き政府の経済対策や日本銀行の金融政策等、各種政策の効果により、国内景気は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。

以上のことから、次期の連結会計年度においては、売上高7,403百万円(前期比1.8%増)、営業利益340百万円(同13.0%増)、経常利益283百万円(同10.2%増)、親会社株主に帰属する当期純利益202百万円(同64.4%増)を見込んでおります。

(2) 財政状態に関する分析

①資産、負債及び純資産の状況

(資産)

当連結会計年度末における資産は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、「5. 連結財務諸表(5) 連結財務諸表に関する注記事項(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。

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、前連結会計年度末と比較して305百万円増加し、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370百万円となりました。これは、税金等調整前当期純利益223百万円、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)

当連結会計年度における投資活動による資金の減少は196百万円となりました。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)

当連結会計年度における財務活動による資金の増加は131百万円となりました。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。

キャッシュ・フロー指数のトレンドは、以下のとおりであります。

	平成24年12月期	平成25年12月期	平成26年12月期	平成27年12月期	平成28年12月期
自己資本比率 (%)	29.1	30.4	33.0	24.8	23.8
時価ベースの自己資本比率 (%)	30.8	30.7	31.4	22.2	19.6
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	—	9.6	1.9	—	13.6
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	—	8.8	38.8	—	5.7

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー／利払い

(注) 1. いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

2. 株式時価総額は自己株式を除く発行済株式数をベースに計算しております。

3. キャッシュ・フローは、営業キャッシュ・フローを利用しております。

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

5. 平成24年12月期及び平成27年12月期のキャッシュ・フロー対有利子負債比率及びインタレスト・カバレッジ・レシオについては、営業キャッシュ・フローがマイナスのため記載しておりません。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

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

平成28年12月期の利益配当金におきましては、1株当たり15円を実施する予定であります。

なお、平成29年12月期の年間配当金は、通期の業績見通しから、1株当たり20円とする予定であります。

(4) 事業等のリスク

当社グループの事業の状況、経営成績及び財政状態に関する事項のうち、投資家の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項には、以下のようなものがあります。なお、文中における将来に関する事項は、当連結会計年度末(平成28年12月31日)現在において当社グループが判断したものであり不確実性を内包しているため、実際の結果と異なる場合があります。

①事業の環境について

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

②法的規制等について

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

③分譲用地の取得について

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

④有利子負債への依存について

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

2. 企業集団の状況

当社グループは、当社及び完全子会社である株式会社ケアサービス友愛、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。事業内容等による当社グループにおける位置付けは以下のとおりです。

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・地震保険等の保険代理業を行っております。

不動産賃貸事業

賃貸不動産の仕入れ、賃貸及び販売

子会社(株式会社ケアサービス友愛)

介護事業

訪問介護・居宅介護サービスを行っております。

子会社(株式会社リフォスタ)

新築戸建分譲事業

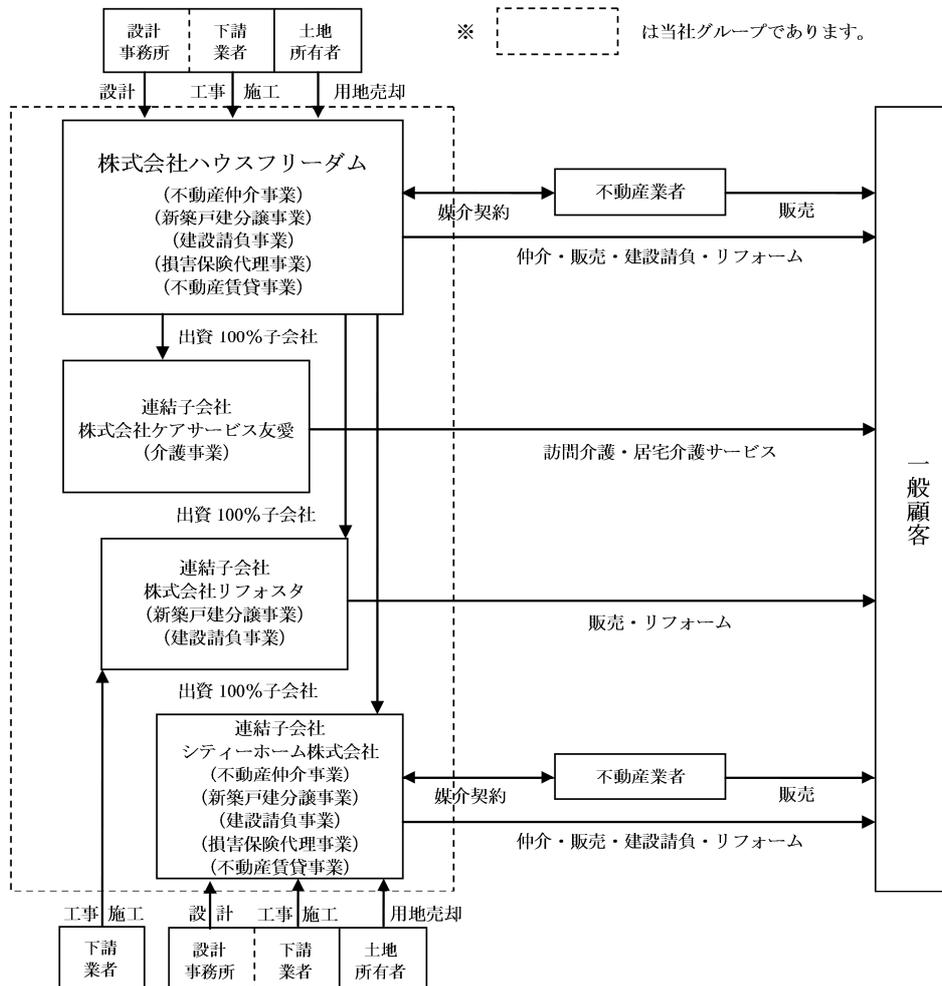
中古物件の販売を行っております。

建設請負事業

リフォームの請負を行っております。

[事業系統図]

以上を事業系統図に示すと、次のとおりであります。



3. 経営方針

(1) 会社経営の基本方針

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

経営理念として、「我々は、住宅産業を通じて価値創造し、人々に夢と希望の創出を継続することが、社会貢献であり、企業としての宿命であると考えます。」を掲げ、お客様と共に栄える企業へ成長するとともに「お客様に選ばれる満足度No.1の住宅会社」を目指しております。

現在では、関西、九州及び中部エリアで15拠点を展開し、地域密着スタイルの営業基盤の拡充が着実に進んでおります。グループ全体で、不動産仲介、新築戸建分譲、建設請負、損害保険代理、不動産賃貸、介護の6つの事業を展開し、このシナジー効果を発揮して、お客様が一生にわたり安心して生活できる「住環境」をご提供してまいります。

(2) 目標とする経営指標

当社グループにおきましては、売上高経常利益率7%を経営目標としております。その目標達成のため、不動産仲介事業の手数料収益の拡大や新築戸建分譲事業の収益性、生産性の向上等、各事業の収益力向上策を推進するとともに、グループ全体として、利益の最大化が図れる事業展開を推進してまいります。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

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

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

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

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

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

(4) 会社の対処すべき課題

日本の住宅・不動産業界におきましては、政府の経済対策や日本銀行の金融政策等、各種政策の効果により、住宅需要は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密着した情報収集力を活かして、上記施策を確実に実行することで、お客様満足向上と収益力強化の両面を達成し、長期的な企業価値の向上に繋げてまいります。

(5) その他、会社の経営上重要な事項

該当事項はありません。

4. 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。

5. 連結財務諸表

(1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成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

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
(連結損益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成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	4,366,684	5,253,302
売上総利益	1,694,770	2,020,068
販売費及び一般管理費	1,570,136	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	2,514	217
特別利益合計	2,514	217
特別損失		
固定資産除却損	1,092	1,074
減損損失	—	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	—	—

(3) 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

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成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	△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	△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	1,879,989	2,185,578

(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 ㈱ケアサービス友愛、㈱リフォスタ、及びシティーホーム㈱

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

連結子会社の事業年度の末日は、連結決算日と一致しております。

4. 会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

① 有価証券

その他有価証券

時価のあるもの

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

② たな卸資産

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

(3) 重要な引当金の計上基準

① 貸倒引当金

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

② 賞与引当金

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

③ 製品保証引当金

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

(4) 重要な収益及び費用の計上基準

完成工事高及び完成工事原価の計上基準

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

工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）

② その他の工事

工事完成基準

(5) のれんの償却方法及び償却期間

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

(6) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なり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

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。

(表示方法の変更)

(連結損益計算書)

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10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、「営業外収益」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。

(追加情報)

(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。

(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。

(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	4,422	67,045
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。

(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。

	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。

6. その他

(1) 役員の変動

①代表取締役の変動

該当事項はありません。

②その他の役員の変動(平成29年3月24日付)

・新任監査役候補

(非常勤) 監査役 松岡 宏治

(2) その他

該当事項はありません。