

# 平成21年12月期 第3四半期決算短信

平成21年11月4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) 取締役副社長

(氏名) 森光哲也

TEL 072-336-0503

四半期報告書提出予定日 平成21年11月13日

配当支払開始予定日 —

(百万円未満切捨て)

## 1. 平成21年12月期第3四半期の連結業績(平成21年1月1日～平成21年9月30日)

### (1) 連結経営成績(累計)

(%表示は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
21年12月期第3四半期	4,226	—	206	—	214	—	149	—
20年12月期第3四半期	3,896	△9.7	16	△77.1	△5	—	△12	—

	1株当たり四半期純利益	潜在株式調整後1株当たり四半期純利益
	円 銭	円 銭
21年12月期第3四半期	3,851.85	3,730.34
20年12月期第3四半期	△308.83	—

### (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	%		
21年12月期第3四半期	2,679	—	1,117	—	41.7	28,720.26
20年12月期	3,056	—	965	—	31.6	24,829.19

(参考) 自己資本 21年12月期第3四半期 1,117百万円 20年12月期 965百万円

## 2. 配当の状況

	1株当たり配当金				
	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
20年12月期	—	0.00	—	0.00	0.00
21年12月期	—	0.00	—	—	—
21年12月期(予想)	—	—	—	1,480.00	1,480.00

(注) 配当予想の当四半期における修正の有無 無

## 3. 平成21年12月期の連結業績予想(平成21年1月1日～平成21年12月31日)

(%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		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	
通期	5,799	△0.3	165	155.8	170	281.6	120	254.4	3,085.55

(注) 連結業績予想数値の当四半期における修正の有無 無

## 4. その他

(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 0社 (社名 ) 除外 0社 (社名 )

(2) 簡便な会計処理及び四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 有

(3) 四半期連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更(四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項等の変更)に記載されるもの

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 有  
 ② ①以外の変更 無

(4) 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)	21年12月期第3四半期	38,900株	20年12月期	38,900株
② 期末自己株式数	21年12月期第3四半期	—株	20年12月期	—株
③ 期中平均株式数(四半期連結累計期間)	21年12月期第3四半期	38,900株	20年12月期第3四半期	38,900株

## ※業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

1. 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、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。上記予想に関する事項については、添付資料の3ページ【定性的情報・財務諸表等】
3. 連結業績予想に関する定性的情報をご覧ください。
2. 当連結会計年度より、「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第12号)及び「四半期財務諸表に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第14号)を適用しております。また、「四半期連結財務諸表規則」に従い四半期連結財務諸表を作成しております。

## 定性的情報・財務諸表等

### 1. 連結経営成績に関する定性的情報

当第3四半期連結累計期間におけるわが国経済は、個人消費に持ち直しの動きが見られるものの、企業収益や設備投資の減少、雇用情勢の悪化など、依然として厳しい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を取り巻く経営環境は、金融機関の融資姿勢の厳格化から、不動産の流動性の低下を招き、収益面、資金調達の両面において企業業績を圧迫するなど依然厳しい状況にあり、今後の見通しにつきましても不透明な状態が続くものと予想されます。

このような市場環境の中、当社グループは、財務体質の更なる強化を最重要課題としながら不動産仲介、新築戸建分譲、建設請負、損害保険代理の4分野の連携を図り、不動産仲介事業から得られる最新情報を基に地域内の需要バランスを重視し、顧客ニーズに沿った「売買情報」と「分譲に適した用地情報」をもとに販売用地の仕入れを強化してまいりました。

また、販売戦略の改善や工期短縮等の成果により、新築戸建分譲事業における用地取得から引渡しまでの期間を短縮することができ、収益性の向上につながっております。

以上の結果、当社グループの当第3四半期連結累計期間（平成21年1月1日～平成21年9月30日）の経営成績は、売上高4,226百万円、営業利益206百万円、経常利益214百万円、四半期純利益149百万円となりました。

### 2. 連結財政状態に関する定性的情報

当第3四半期連結会計期間末における総資産は、2,679百万円となり、前連結会計年度末に比べ376百万円減少いたしました。その主な要因は、たな卸資産が683百万円減少した一方、現金及び預金が218百万円増加したことによるものであります。また、純資産は1,117百万円となり、前連結会計年度末に比べ151百万円増加しております。その主な要因は、四半期純利益149百万円等によるものであります。この結果、自己資本比率は41.7%となり、前連結会計年度末に比べ10.1ポイント上昇いたしました。

### 3. 連結業績予想に関する定性的情報

当期の連結業績予想につきましては、平成21年8月4日に発表いたしました平成21年12月期の業績予想から変更ありません。

### 4. その他

#### (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）

該当事項はありません。

#### (2) 簡便な会計処理及び四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用

(簡便な会計処理)

##### ①一般債権の貸倒見積高の算定方法

貸倒実績率等が前連結会計年度末に算定したものと著しい変化がないと認められるため、前連結会計年度末に算定した貸倒実績率等の合理的な基準を使用して一般債権の貸倒見積高を算定しております。

##### ②固定資産の減価償却費の算定方法

定率法を採用している資産については、連結会計年度に係る減価償却費の額を期間按分して算定する方法によっております。

#### (3) 四半期連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更

(会計処理基準に関する事項の変更)

##### ①四半期財務諸表に関する会計基準の適用

当連結会計年度より「四半期財務諸表に関する会計基準」（企業会計基準第12号）及び「四半期財務諸表に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第14号）を適用しております。また、「四半期連結財務諸表規則」に従い四半期連結財務諸表を作成しております。

②棚卸資産の評価に関する会計基準の適用

通常の販売目的で保有するたな卸資産については、従来、個別法による原価法によっておりましたが、第1四半期連結会計期間より「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号 平成18年7月5日公表分)が適用されたことに伴い、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)により算定しております。

これにより、当第3四半期連結累計期間の営業利益、経常利益及び税金等調整前四半期純利益は、それぞれ21,577千円減少しております。

5. 四半期連結財務諸表  
 (1) 四半期連結貸借対照表

(単位：千円)

	当第3四半期連結会計期間末 (平成21年9月30日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成20年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1,587,820	1,369,756
受取手形及び売掛金	5,021	5,099
販売用不動産	—	240,496
仕掛販売用不動産	524,941	941,408
未成工事支出金	389	26,846
繰延税金資産	24,669	3,877
その他	34,798	41,815
貸倒引当金	△281	△281
流動資産合計	2,177,360	2,629,018
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	104,527	116,305
車両運搬具(純額)	4,360	628
工具、器具及び備品(純額)	4,397	5,187
土地	127,303	127,303
有形固定資産合計	240,588	249,425
無形固定資産		
のれん	2,718	3,438
ソフトウェア	2,828	4,136
その他	179	179
無形固定資産合計	5,727	7,754
投資その他の資産		
投資有価証券	5,952	3,712
投資不動産(純額)	125,801	127,427
繰延税金資産	—	4,890
その他	124,970	31,954
貸倒引当金	△5,449	△5,449
投資その他の資産合計	251,274	162,535
固定資産合計	497,590	419,715
繰延資産	5,013	7,983
資産合計	2,679,963	3,056,717

(単位：千円)

	当第3四半期連結会計期間末 (平成21年9月30日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成20年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	339,394	317,674
短期借入金	170,100	351,000
1年内償還予定の社債	142,800	219,200
1年内返済予定の長期借入金	255,254	400,712
未払法人税等	72,926	3,993
賞与引当金	20,981	5,302
製品保証引当金	11,112	10,579
その他	114,036	154,845
流動負債合計	1,126,605	1,463,308
固定負債		
社債	138,400	250,200
長期借入金	296,736	376,330
繰延税金負債	112	—
その他	891	1,023
固定負債合計	436,139	627,553
負債合計	1,562,745	2,090,861
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	322,962	322,962
資本剰余金	168,060	168,060
利益剰余金	625,150	475,313
株主資本合計	1,116,172	966,335
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	1,045	△480
評価・換算差額等合計	1,045	△480
純資産合計	1,117,218	965,855
負債純資産合計	2,679,963	3,056,717

(2) 四半期連結損益計算書  
(第3四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	当第3四半期連結累計期間 (自 平成21年1月1日 至 平成21年9月30日)
売上高	4,226,868
売上原価	3,287,244
売上総利益	939,624
販売費及び一般管理費	732,659
営業利益	206,964
営業外収益	
受取利息	1,577
受取配当金	24
受取手数料	21,401
不動産賃貸料	12,722
その他	3,116
営業外収益合計	38,842
営業外費用	
支払利息	21,077
不動産賃貸原価	4,080
その他	6,183
営業外費用合計	31,340
経常利益	214,465
特別損失	
固定資産除却損	7,647
店舗閉鎖損失	2,160
特別損失合計	9,807
税金等調整前四半期純利益	204,658
法人税、住民税及び事業税	71,326
法人税等調整額	△16,504
法人税等合計	54,821
四半期純利益	149,837

## (3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

当第3四半期連結累計期間 (自 平成21年1月1日 至 平成21年9月30日)	
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	
税金等調整前四半期純利益	204,658
減価償却費	9,207
受取利息及び受取配当金	△1,601
支払利息	21,077
固定資産除却損	7,647
店舗閉鎖損失	2,160
売上債権の増減額 (△は増加)	△24,682
たな卸資産の増減額 (△は増加)	683,806
仕入債務の増減額 (△は減少)	20,991
その他	15,391
小計	938,656
利息及び配当金の受取額	1,883
利息の支払額	△22,259
法人税等の支払額	△3,340
営業活動によるキャッシュ・フロー	914,940
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	
定期預金の預入による支出	△2,751
定期預金の払戻による収入	100,305
有形固定資産の取得による支出	△5,116
投資不動産の取得による支出	△90,090
長期前払費用の取得による支出	△5,714
その他	1,751
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,616
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	
短期借入金の純増減額 (△は減少)	△180,900
長期借入れによる収入	262,000
長期借入金の返済による支出	△487,052
社債の償還による支出	△188,200
配当金の支払額	△72
その他	△3,481
財務活動によるキャッシュ・フロー	△597,705
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	315,618
現金及び現金同等物の期首残高	1,239,100
現金及び現金同等物の四半期末残高	1,554,719



当連結会計年度より「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第12号)及び「四半期財務諸表に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第14号)を適用しております。また、「四半期連結財務諸表規則」に従い四半期連結財務諸表を作成しております。

(4) 継続企業の前提に関する注記

当第3四半期連結会計期間(自平成21年7月1日至平成21年9月30日)  
該当事項はありません。

(5) セグメント情報

[事業の種類別セグメント情報]

当第3四半期連結累計期間(自平成21年1月1日至平成21年9月30日)

	不動産 仲介事業 (千円)	新築戸建 分譲事業 (千円)	建設請負 事業 (千円)	損害保険 代理事業 (千円)	計 (千円)	消去又は 全社 (千円)	連結 (千円)
売上高							
(1) 外部顧客に対する売上高	306,913	3,632,276	266,617	21,061	4,226,868	—	4,226,868
(2) セグメント間の内部売上高 又は振替高	9,837	254	—	—	10,091	(10,091)	—
計	316,750	3,632,530	266,617	21,061	4,236,959	(10,091)	4,226,868
営業利益	66,840	240,809	45,860	7,106	360,616	(153,652)	206,964

(注) 1. 事業区分の方法

事業は、当社の業務内容及び市場の類似性を考慮して区分しております。

2. 各区分に属する主要な業務内容

- 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・地震保険等の保険代理業

3. 会計処理の方法の変更

(棚卸資産の評価に関する会計基準)

「定性的情報・財務諸表等」4. その他(3)、②に記載のとおり、第1四半期連結会計期間より「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号 平成18年7月5日公表分)を適用しております。この変更に伴い、当第3四半期連結累計期間の営業利益が新築戸建分譲事業で21,577千円減少しております。

[所在地別セグメント情報]

当第3四半期連結累計期間(自平成21年1月1日至平成21年9月30日)

当社グループは、本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び在外支店がないため該当事項はありません。

[海外売上高]

当第3四半期連結累計期間(自平成21年1月1日至平成21年9月30日)

当社グループは、海外売上高がないため該当事項はありません。

(6) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記

当第3四半期連結累計期間(自平成21年1月1日至平成21年9月30日)  
該当事項はありません。

(7) 重要な後発事象に関する注記

当第3四半期連結会計期間(自平成21年7月1日 至平成21年9月30日)

重要な固定資産の取得

当社(提出会社)は、平成21年9月15日開催の取締役会に基づき、平成21年10月8日、下記固定資産を取得いたしました。

1. 取得の理由

当該物件は、安定した賃料収入が見込まれることから、収益力強化に寄与するものと判断し取得するものであります。

2. 取得資産の内容

①所在地

京都市中京区

②資産の内容

土地(総面積 383.33㎡)

建物(延床面積 2990.24㎡)

建物附属設備

構築物

③取得価額

911百万円(付随費用を含む)

3. 資金調達方法

自己資金及び社債

社債について当社(提出会社)は、平成21年10月15日開催の取締役会の決議に基づき、取得資金として次のとおり無担保社債の発行をおこないました。

①社債の名称

株式会社ハウスフリーダム第8回無担保変動利付社債  
(株式会社三井住友銀行保証付及び適格機関投資家限定)

②社債の総額: 720百万円

③発行価額: 額面100円につき100円

④発行日: 平成21年10月30日

⑤償還方法及び期限: 半年毎18百万円、最終378百万円の定時償還(10年債)

⑥社債の利率: 変動金利(全銀協6ヶ月円TIBOR)

## 「参考資料」

## 前年同四半期に係る財務諸表等

## (1) (要約) 四半期連結損益計算書

前第3四半期連結累計期間(平成20年1月1日～9月30日)

区分	前第3四半期連結累計期間 (自平成20年1月1日 至平成20年9月30日)		百分比 (%)
	金額(千円)		
I 売上高		3,896,414	100.0
II 売上原価		3,060,898	78.6
売上総利益		835,516	21.4
III 販売費及び一般管理費		819,489	21.0
営業利益		16,027	0.4
IV 営業外収益			
1 受取利息	2,562		
2 受取手数料	24,816		
3 不動産賃貸収入	12,037		
4 その他	3,406	42,823	1.1
V 営業外費用			
1 支払利息	51,197		
2 不動産賃貸原価	4,656		
3 その他	8,074	63,928	1.6
経常損失(△)		△5,078	△0.1
VI 特別利益			
1 固定資産売却益	39	39	0.0
VII 特別損失			
1 固定資産売却損	7		
2 固定資産除却損	4,908		
3 店舗解約損	2,435	7,351	0.2
税金等調整前四半期純損失(△)		△12,390	△0.3
法人税、住民税及び事業税	3,149		
法人税等調整額	△3,526	△376	△0.0
四半期純損失(△)		△12,013	△0.3

(2) (要約) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

前第3四半期連結累計期間(平成20年1月1日～9月30日)

	前第3四半期連結累計期間 (自 平成20年1月1日 至 平成20年9月30日)
区分	金額(千円)
<b>I 営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	
税金等調整前四半期純損失(△)	△12,390
減価償却費	11,522
貸倒引当金の減少額	△259
受取利息及び配当金	△2,714
支払利息	51,197
固定資産売却益	△32
固定資産除却損	4,908
店舗解約損	2,435
売上債権の減少額	1,530
たな卸資産の減少額	1,629,469
仕入債務の増加額	51,954
その他	17,291
小計	1,754,912
利息及び配当金の受取額	2,643
利息の支払額	△47,027
法人税等の支払額	△11,193
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,699,334
<b>II 投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	
定期預金の預入による支出	△103,056
有形固定資産の取得による支出	△14,754
有形固定資産の売却による収入	256
無形固定資産の取得による支出	△1,200
短期貸付金の貸付による支出	△5,000
短期貸付金の回収による収入	5,000
その他	11,035
投資活動によるキャッシュ・フロー	△107,719
<b>III 財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	
短期借入金による純増減額	△1,562,600
長期借入れによる収入	40,000
長期借入金の返済による支出	△228,717
社債の発行による収入	118,068
社債の償還による支出	△277,800
配当金の支払額	△14,316
その他	△3,744
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,929,108
<b>IV 現金及び現金同等物に係る換算差額</b>	—
<b>V 現金及び現金同等物の減少額(△)</b>	△337,493
<b>VI 現金及び現金同等物の期首残高</b>	1,146,809
<b>VII 現金及び現金同等物の四半期末残高</b>	809,316

## (3) セグメント情報

〔事業の種類別セグメント情報〕

前第3四半期連結累計期間(自平成20年1月1日至平成20年9月30日)

	不動産 仲介事業 (千円)	新築戸建 分譲事業 (千円)	建設請負 事業 (千円)	損害保険 代理事業 (千円)	計 (千円)	消去又は 全社 (千円)	連結 (千円)
売上高							
(1) 外部顧客に対する売上高	336,646	3,437,297	101,271	21,199	3,896,414	—	3,896,414
(2) セグメント間の内部売上高 又は振替高	9,860	—	—	—	9,860	(9,860)	—
計	346,507	3,437,297	101,271	21,199	3,906,275	(9,860)	3,896,414
営業費用	325,642	3,293,311	93,656	16,119	3,728,729	151,657	3,880,387
営業利益	20,864	143,986	7,615	5,079	177,545	(161,518)	16,027

## (注) 1. 事業区分の方法

事業は、当社グループの業務内容及び市場の類似性を考慮して区分しております。

## 2. 各区分に属する主要な業務内容

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・地震保険等の保険代理業

## 3. 営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は163,048千円であり、その主なものは当社グループの総務・経理部門に係る費用であります。

〔所在地別セグメント情報〕

前第3四半期連結累計期間(自平成20年1月1日至平成20年9月30日)

当社グループは、本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び在外支店がないため該当事項はありません。

〔海外売上高〕

前第3四半期連結累計期間(自平成20年1月1日至平成20年9月30日)

当社グループは、海外売上高がないため該当事項はありません。