

# 平成22年12月期 第1四半期決算短信

平成22年5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) 取締役管理本部長 (氏名) 森光哲也

TEL 072-336-0503

四半期報告書提出予定日 平成22年5月14日

配当支払開始予定日 —

(百万円未満切捨て)

## 1. 平成22年12月期第1四半期の連結業績(平成22年1月1日～平成22年3月31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    | %     |
| 22年12月期第1四半期 | 1,491 | 22.0 | 141  | 349.4 | 141  | 343.8 | 80     | 221.3 |
| 21年12月期第1四半期 | 1,222 | —    | 31   | —     | 31   | —     | 24     | —     |

|              | 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                |
| 22年12月期第1四半期 | 1,971.01    | 1,953.42           |
| 21年12月期第1四半期 | 640.32      | 631.23             |

### (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   | 円 銭 | 百万円   | 円 銭 |        |           |
| 22年12月期第1四半期 | 4,074 | —   | 1,147 | —   | 28.2   | 28,189.14 |
| 21年12月期      | 4,025 | —   | 1,151 | —   | 28.6   | 28,442.87 |

(参考) 自己資本 22年12月期第1四半期 1,147百万円 21年12月期 1,151百万円

## 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      |
| 21年12月期         | —        | 0.00   | —      | 2,130.00 | 2,130.00 |
| 22年12月期<br>(予想) | —        | 0.00   | —      | 1,850.00 | 1,850.00 |

(注) 配当予想の当四半期における修正の有無 無

## 3. 平成22年12月期の連結業績予想(平成22年1月1日～平成22年12月31日)

(%表示は通期は対前期、第2四半期連結累計期間は対前年同四半期増減率)

|                 | 売上高   |      | 営業利益 |      | 経常利益 |     | 当期純利益 |       | 1株当たり当期純利益 |
|-----------------|-------|------|------|------|------|-----|-------|-------|------------|
|                 | 百万円   | %    | 百万円  | %    | 百万円  | %   | 百万円   | %     |            |
| 第2四半期<br>連結累計期間 | 2,798 | 3.4  | 104  | 22.2 | 93   | 5.1 | 53    | △27.4 | 1,330.22   |
| 通期              | 6,175 | 15.2 | 301  | 17.9 | 279  | 6.8 | 168   | △5.0  | 4,156.67   |

(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 一社 (社名 ) 除外 一社 (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)  | 22年12月期第1四半期 | 40,700株 | 21年12月期      | 40,500株 |
| ② 期末自己株式数            | 22年12月期第1四半期 | 一株      | 21年12月期      | 一株      |
| ③ 期中平均株式数(四半期連結累計期間) | 22年12月期第1四半期 | 40,597株 | 21年12月期第1四半期 | 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

上記に記載した予想数値は、現時点で入手可能な情報に基づき判断した見通しであり、多分に不確定な要素を含んでおります。実際の業績等は、業況の変化等により、上記予想数値と異なる場合があります。なお、上記予想に関する事項は添付資料の3ページを参照してください。

## 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1四半期連結会計期間におけるわが国経済は、新興国の高成長に支えられた企業の輸出拡大や、政府の緊急経済対策等の効果を背景に景気は持ち直しつつありますが、個人消費の低迷やデフレ要因を抱える等、依然として先行き不透明な状況にあります。

当不動産業界におきましては「住宅版エコポイント制度」等の経済対策への期待が高まり、回復の兆しが見え始めております。

このような事業環境の下、当社グループは不動産仲介、新築戸建分譲、建設請負、損害保険代理の4分野の連携を図りながら、市場環境の変化をいち早く察知し、昨年秋以降計画的に取得した販売用土地に、建設コストを下げつつも付加価値を高め、かつ顧客ニーズにそった分譲物件を建設し、早期完売を推進いたしました。

以上の結果、当社グループの当連結会計期間の業績は、売上高1,491百万円（前年同期比22.0%増）、営業利益141百万円（同349.4%増）、経常利益141百万円（同343.8%増）、当四半期純利益80百万円（同221.3%増）となりました。

### 2. 連結財政状態に関する定性的情報

当第1四半期末における総資産は、4,074百万円となり、前連結会計年度末に比べ49百万円増加いたしました。その主な要因は、現金及び預金が84百万円増加した一方、仕掛販売用不動産が44百万円減少したことによるものであります。

当第1四半期末における負債合計は、2,927百万円となり、前連結会計年度末に比べ53百万円増加いたしました。その主な要因は、営業未払金が122百万円、長期借入金が166百万円それぞれ増加した一方で、短期借入金が239百万円減少したことによるものであります。

当第1四半期末における純資産は、1,147百万円となり、前連結会計年度末に比べ4百万円減少いたしました。その主な要因は、四半期当期純利益で80百万円増加した一方、剰余金の配当により86百万円減少したことによるものであります。

### 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22年2月12日に発表いたしました平成22年12月期の業績予想から変更はありません。

### 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額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、連結会計年度の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)

##### 完成工事高及び完成工事原価の計上基準の変更

請負工事に係る収益の計上基準については、従来、工事完成基準を適用しておりましたが、「工事契約に関する会計基準」（企業会計基準第15号 平成19年12月27日）及び「工事契約に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第18号 平成19年12月27日）を当第1四半期連結会計期間より適用し、当第1四半期連結会計期間に着手した工事契約から、当第1四半期連結会計期間末までの進捗部分について成果の現実性が認められる工事（工期がごく短期間のものを除く）については工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）を、その他の工事については工事完成基準を適用しております。

なお、当第1四半期連結会計期間末においては工事進行基準を適用しているものがないため、これによる売上高、営業利益、経常利益及び税金等調整前四半期純利益への影響はありません。

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1四半期連結会計期間末<br>(平成22年3月31日) | 前連結会計年度末に係る<br>要約連結貸借対照表<br>(平成21年12月31日) |
|---------------|-------------------------------|---|
| <b>資産の部</b>   |                               |   |
| 流動資産          |                               |   |
| 現金及び預金        | 1,589,106                     | 1,504,893                                 |
| 受取手形及び売掛金     | 5,974                         | 6,531                                     |
| 販売用不動産        | 114,547                       | 135,889                                   |
| 仕掛販売用不動産      | 912,626                       | 957,305                                   |
| 未成工事支出金       | 35,266                        | 7,489                                     |
| 繰延税金資産        | 24,727                        | 21,221                                    |
| その他           | 51,026                        | 34,547                                    |
| 貸倒引当金         | △281                          | △309                                      |
| 流動資産合計        | 2,732,993                     | 2,667,568                                 |
| 固定資産          |                               |   |
| 有形固定資産        |                               |   |
| 建物及び構築物(純額)   | 101,731                       | 103,078                                   |
| 車両運搬具(純額)     | 3,405                         | 3,866                                     |
| 工具、器具及び備品(純額) | 3,645                         | 3,984                                     |
| 土地            | 127,303                       | 127,303                                   |
| 有形固定資産合計      | 236,085                       | 238,233                                   |
| 無形固定資産        |                               |   |
| のれん           | 2,238                         | 2,478                                     |
| ソフトウェア        | 2,196                         | 2,565                                     |
| その他           | 179                           | 179                                       |
| 無形固定資産合計      | 4,615                         | 5,223                                     |
| 投資その他の資産      |                               |   |
| 投資有価証券        | 5,152                         | 4,544                                     |
| 投資不動産(純額)     | 1,016,182                     | 1,026,718                                 |
| 繰延税金資産        | 1,379                         | 528                                       |
| その他           | 58,558                        | 61,649                                    |
| 貸倒引当金         | △5,449                        | △5,449                                    |
| 投資その他の資産合計    | 1,075,823                     | 1,087,990                                 |
| 固定資産合計        | 1,316,523                     | 1,331,447                                 |
| 繰延資産          | 24,977                        | 26,397                                    |
| 資産合計          | 4,074,494                     | 4,025,414                                 |

(単位：千円)

|               | 当第1四半期連結会計期間末<br>(平成22年3月31日) | 前連結会計年度末に係る<br>要約連結貸借対照表<br>(平成21年12月31日) |
|---------------|-------------------------------|---|
| <b>負債の部</b>   |                               |   |
| 流動負債          |                               |   |
| 営業未払金         | 375,154                       | 252,961                                   |
| 短期借入金         | 451,500                       | 691,000                                   |
| 1年内償還予定の社債    | 182,800                       | 182,800                                   |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 250,430                       | 194,154                                   |
| 未払法人税等        | 67,386                        | 89,446                                    |
| 賞与引当金         | 25,163                        | 5,879                                     |
| 製品保証引当金       | 11,161                        | 11,176                                    |
| その他           | 168,932                       | 183,748                                   |
| 流動負債合計        | 1,532,528                     | 1,611,166                                 |
| 固定負債          |                               |   |
| 社債            | 797,000                       | 837,400                                   |
| 長期借入金         | 590,646                       | 424,104                                   |
| その他           | 7,022                         | 806                                       |
| 固定負債合計        | 1,394,668                     | 1,262,310                                 |
| 負債合計          | 2,927,196                     | 2,873,477                                 |
| 純資産の部         |                               |   |
| 株主資本          |                               |   |
| 資本金           | 327,462                       | 326,962                                   |
| 資本剰余金         | 172,560                       | 172,060                                   |
| 利益剰余金         | 646,316                       | 652,562                                   |
| 株主資本合計        | 1,146,338                     | 1,151,584                                 |
| 評価・換算差額等      |                               |   |
| その他有価証券評価差額金  | 960                           | 352                                       |
| 評価・換算差額等合計    | 960                           | 352                                       |
| 純資産合計         | 1,147,298                     | 1,151,936                                 |
| 負債純資産合計       | 4,074,494                     | 4,025,414                                 |

(2) 四半期連結損益計算書  
(第1四半期連結累計期間)

(単位：千円)

|              | 前第1四半期連結累計期間<br>(自平成21年1月1日<br>至平成21年3月31日) | 当第1四半期連結累計期間<br>(自平成22年1月1日<br>至平成22年3月31日) |
|--------------|---|---|
| 売上高          | 1,222,098                                   | 1,491,291                                   |
| 売上原価         | 944,269                                     | 1,103,423                                   |
| 売上総利益        | 277,829                                     | 387,868                                     |
| 販売費及び一般管理費   | 246,449                                     | 246,834                                     |
| 営業利益         | 31,380                                      | 141,033                                     |
| 営業外収益        |   |   |
| 受取利息         | 786   | 466   |
| 受取手数料        | 5,982                                       | 4,856                                       |
| 不動産賃貸料       | 4,272                                       | 25,431                                      |
| その他          | 418   | 546   |
| 営業外収益合計      | 11,459                                      | 31,300                                      |
| 営業外費用        |   |   |
| 支払利息         | 7,511                                       | 9,032                                       |
| 不動産賃貸原価      | 1,307                                       | 15,991                                      |
| その他          | 2,111                                       | 5,684                                       |
| 営業外費用合計      | 10,929                                      | 30,709                                      |
| 経常利益         | 31,910                                      | 141,624                                     |
| 特別損失         |   |   |
| 固定資産除却損      | 7,557                                       | 74  |
| 投資有価証券評価損    | 2,432                                       | —   |
| 店舗閉鎖損失       | 2,160                                       | —   |
| 特別損失合計       | 12,149                                      | 74  |
| 税金等調整前四半期純利益 | 19,760                                      | 141,550                                     |
| 法人税、住民税及び事業税 | 946   | 65,888                                      |
| 法人税等調整額      | △6,095                                      | △4,356                                      |
| 法人税等合計       | △5,148                                      | 61,531                                      |
| 四半期純利益       | 24,908                                      | 80,018                                      |

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

|                         | 前第1四半期連結累計期間<br>(自平成21年1月1日<br>至平成21年3月31日) | 当第1四半期連結累計期間<br>(自平成22年1月1日<br>至平成22年3月31日) |
|-------------------------|---|---|
| <b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b> |   |   |
| 税金等調整前四半期純利益            | 19,760                                      | 141,550                                     |
| 減価償却費                   | 3,135                                       | 12,906                                      |
| 貸倒引当金の増減額(△は減少)         | △1  | △28   |
| 受取利息及び受取配当金             | △786  | △466  |
| 支払利息                    | 7,511                                       | 9,032                                       |
| 固定資産除却損                 | 7,557                                       | 74  |
| 投資有価証券評価損益(△は益)         | 2,432                                       | —   |
| 店舗閉鎖損失                  | 2,160                                       | —   |
| 売上債権の増減額(△は増加)          | 10,344                                      | △25,486                                     |
| たな卸資産の増減額(△は増加)         | △128,453                                    | 38,244                                      |
| 仕入債務の増減額(△は減少)          | △12,919                                     | 104,360                                     |
| その他                     | △7,841                                      | 33,117                                      |
| 小計                      | △97,102                                     | 313,305                                     |
| 利息及び配当金の受取額             | 635   | 405   |
| 利息の支払額                  | △9,091                                      | △8,677                                      |
| 法人税等の支払額                | △2,279                                      | △85,800                                     |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー        | △107,838                                    | 219,234                                     |
| <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            | △914  | △9,910                                      |
| その他                     | 320   | 523   |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー        | △594  | △9,386                                      |
| <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)        | 323,000                                     | △239,500                                    |
| 長期借入れによる収入              | 70,000                                      | 400,000                                     |
| 長期借入金の返済による支出           | △266,204                                    | △177,182                                    |
| 社債の償還による支出              | △83,800                                     | △40,400                                     |
| 株式の発行による収入              | —   | 1,000                                       |
| 配当金の支払額                 | △63   | △79,283                                     |
| その他                     | △2,425                                      | △179  |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー        | 40,506                                      | △135,544                                    |
| 現金及び現金同等物の増減額(△は減少)     | △67,925                                     | 74,302                                      |
| 現金及び現金同等物の期首残高          | 1,239,100                                   | 1,461,891                                   |
| 現金及び現金同等物の四半期末残高        | 1,171,174                                   | 1,536,194                                   |

(4) 継続企業の前提に関する注記  
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]

前第1四半期連結累計期間(自 平成21年1月1日 至 平成21年3月31日)

|                           | 不動産<br>仲介事業<br>(千円) | 新築戸建<br>分譲事業<br>(千円) | 建設請負<br>事業<br>(千円) | 損害保険<br>代理事業<br>(千円) | 計<br>(千円) | 消去又は<br>全社<br>(千円) | 連結<br>(千円) |
|---------------------------|---------------------|----------------------|--------------------|----------------------|-----------|--------------------|------------|
| 売上高                       |                     |                      |                    |                      |           |                    |            |
| (1) 外部顧客に対する売上高           | 120,892             | 1,007,856            | 86,102             | 7,247                | 1,222,098 | —                  | 1,222,098  |
| (2) セグメント間の内部売上高<br>又は振替高 | 4,083               | —                    | —                  | —                    | 4,083     | (4,083)            | —          |
| 計                         | 124,975             | 1,007,856            | 86,102             | 7,247                | 1,226,182 | (4,083)            | 1,226,098  |
| 営業利益                      | 29,206              | 34,664               | 18,196             | 2,378                | 84,455    | (53,075)           | 31,380     |

(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)

当第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)を適用しております。この変更に伴い、営業利益が新築戸建分譲事業で8,994千円減少しております。

当第1四半期連結累計期間(自 平成22年1月1日 至 平成22年3月31日)

|                           | 不動産<br>仲介事業<br>(千円) | 新築戸建<br>分譲事業<br>(千円) | 建設請負<br>事業<br>(千円) | 損害保険<br>代理事業<br>(千円) | 計<br>(千円) | 消去又は<br>全社<br>(千円) | 連結<br>(千円) |
|---------------------------|---------------------|----------------------|--------------------|----------------------|-----------|--------------------|------------|
| 売上高                       |                     |                      |                    |                      |           |                    |            |
| (1) 外部顧客に対する売上高           | 94,822              | 1,348,660            | 38,903             | 8,904                | 1,491,291 | —                  | 1,491,291  |
| (2) セグメント間の内部売上高<br>又は振替高 | 2,925               | —                    | —                  | —                    | 2,925     | (2,925)            | —          |
| 計                         | 97,747              | 1,348,660            | 38,903             | 8,904                | 1,494,216 | (2,925)            | 1,491,291  |
| 営業利益                      | 14,295              | 167,681              | 6,910              | 2,364                | 191,251   | (50,218)           | 141,033    |

(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

[所在地別セグメント情報]

当第1四半期連結累計期間(自平成22年1月1日至平成22年3月31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1四半期連結累計期間(自平成22年1月1日至平成22年3月31日)

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

該当事項はありません。

6. その他の情報

該当事項はありません。