

## 2019年12月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2020年2月7日

上場会社名 株式会社ハウスフリーダム 上場取引所 福  
 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 TEL 072-336-0503  
 定時株主総会開催予定日 2020年3月16日 配当支払開始予定日 2020年3月17日  
 有価証券報告書提出予定日 2020年3月16日  
 決算補足説明資料作成の有無：有  
 決算説明会開催の有無：無

(百万円未満切捨て)

### 1. 2019年12月期の連結業績（2019年1月1日～2019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	%
2019年12月期	10,409	△0.1	506	13.3	454	13.9	271	26.8
2018年12月期	10,419	38.0	446	86.7	398	100.0	214	119.3

(注) 包括利益 2019年12月期 276百万円 (35.6%) 2018年12月期 204百万円 (111.2%)

	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	%	%	%
2019年12月期	66.96	—	12.9	4.7	4.9
2018年12月期	52.68	—	10.9	4.5	4.3

(参考) 持分法投資損益 2019年12月期 ー百万円 2018年12月期 ー百万円

#### (2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2019年12月期	10,101	2,198	21.8	545.15
2018年12月期	9,229	2,020	21.9	496.52

(参考) 自己資本 2019年12月期 2,198百万円 2018年12月期 2,020百万円

#### (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
2019年12月期	△354	△55	607	2,936
2018年12月期	164	235	272	2,739

### 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	%	%
2018年12月期	—	0.00	—	20.00	20.00	81	38.0	4.2
2019年12月期	—	0.00	—	25.00	25.00	100	37.3	4.8
2020年12月期(予想)	—	0.00	—	20.00	20.00		27.4	

(注) 2019年12月期期末配当金の内訳 普通配当 20円00銭 記念配当 5円00銭

### 3. 2020年12月期の連結業績予想（2020年1月1日～2020年12月31日）

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属 する当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期(累計)	5,406	4.0	290	△10.3	259	△13.7	132	△29.8	32.82
通期	11,158	7.2	562	11.1	500	10.2	294	8.4	73.06

※ 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：無  
② ①以外の会計方針の変更：無  
③ 会計上の見積りの変更：無  
④ 修正再表示：無

(3) 発行済株式数（普通株式）

- ① 期末発行済株式数（自己株式を含む）  
② 期末自己株式数  
③ 期中平均株式数

2019年12月期	4,110,000株	2018年12月期	4,110,000株
2019年12月期	76,860株	2018年12月期	40,060株
2019年12月期	4,061,085株	2018年12月期	4,069,940株

(参考) 個別業績の概要

1. 2019年12月期の個別業績（2019年1月1日～2019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	%
2019年12月期	5,452	△17.1	123	△37.3	196	△26.6	83	△21.5
2018年12月期	6,573	36.8	197	△29.8	267	3.7	106	△37.6

	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
2019年12月期	20.61	—
2018年12月期	26.19	—

(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	%	円 銭
2019年12月期	7,938	2,117	26.7	525.09
2018年12月期	7,497	2,128	28.4	522.89

(参考) 自己資本 2019年12月期 2,117百万円 2018年12月期 2,128百万円

2. 2020年12月期の個別業績予想（2020年1月1日～2020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		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	%	円 銭
第2四半期（累計）	2,945	8.4	82	△37.8	24	△72.9	6.02
通期	6,014	10.3	117	△40.5	62	△25.4	15.48

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述等についてのご注意)

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

## ○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況 .....	2
(1) 当期の経営成績の概況 .....	2
(2) 当期の財政状態の概況 .....	3
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況 .....	3
(4) 今後の見通し .....	4
(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当 .....	4
2. 企業集団の状況 .....	5
3. 会計基準の選択に関する基本的な考え方 .....	6
4. 連結財務諸表及び主な注記 .....	7
(1) 連結貸借対照表 .....	7
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書 .....	9
連結損益計算書 .....	9
連結包括利益計算書 .....	10
(3) 連結株主資本等変動計算書 .....	11
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書 .....	13
(5) 連結財務諸表に関する注記事項 .....	14
(継続企業の前提に関する注記) .....	14
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項) .....	14
(追加情報) .....	15
(セグメント情報等) .....	16
(1株当たり情報) .....	20
(重要な後発事象) .....	20
5. その他 .....	21
(1) 役員の異動 .....	21
(2) その他 .....	21

## 1. 経営成績等の概況

### (1) 当期の経営成績の概況

当連結会計年度におけるわが国経済は、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、企業収益や雇用、所得環境の改善もあって、緩やかな回復が続いております。しかしながら、米国の通商問題をめぐる動向が世界経済に与える影響や、英国のEU離脱問題に伴う欧州経済の不確実性、また中国をはじめとするアジア新興国等の経済の動向によってわが国の景気が下押しされるリスクが内在し、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、依然として低金利で良好な資金調達環境を背景に、不動産市場への資金流入はまだまだ継続し、不動産市況は概ね順調に推移しております。しかしながら、住宅需要につきましては新設住宅着工戸数が概ね横ばいで推移する中、競合他社との販売競争は尚も厳しく、先行き不透明な状況が続いております。

このような事業環境の下、当社グループは、継続して中長期的な成長に向けた事業展開を推進し、関西、九州、中部エリアにおける既存事業の収益力向上及びエリア内における更なるシェア拡大と、新たな事業領域への進出を図ってまいりました。当連結会計年度の業績につきましては、基幹事業である不動産仲介事業が堅調に推移したことに加えて、新築戸建分譲事業において、関西エリアの大規模分譲プロジェクト及び中部エリアでの販売が好調に進んだことで、売上高につきましては概ね前期並みの結果となりました。一方、営業利益以下各段階利益につきましては、新築戸建分譲事業における収益性向上に伴った粗利益額の増加により、前期を上回る結果となりました。

以上の結果、当社グループの当連結会計年度の業績は、売上高10,409百万円（前期比0.1%減）、営業利益506百万円（同13.3%増）、経常利益454百万円（同13.9%増）、親会社株主に帰属する当期純利益271百万円（同26.8%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、当社グループの地域密着戦略における要として、地域内情報の取得等他事業とのシナジー効果の最大化を目的として事業を展開いたしました。当事業の売上高は1,688百万円（前期比1.1%減）、セグメント利益347百万円（同4.1%減）となりました。

#### ②新築戸建分譲事業

新築戸建分譲事業におきましては、お客様ニーズにマッチした分譲住宅の供給を目標に事業を推進しております。当連結会計年度におきましては、関西エリアの大規模分譲プロジェクト及び中部エリアでの販売が好調に進んだことで売上高、利益面ともに増収増益となりました。

この結果、当事業の売上高は7,366百万円（前期比10.9%増）、セグメント利益434百万円（同61.8%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944百万円（前期比2.5%減）、セグメント利益52百万円（同16.3%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74百万円（前期比5.5%増）、セグメント利益21百万円（同4.0%増）となりました。

#### ⑤不動産賃貸事業

不動産賃貸事業におきましては、関西圏を中心として主に住居用マンションやオフィスビルなどの賃貸不動産の仕入れ、賃貸及び販売に加えて、小規模賃貸アパートの開発及び販売を行っております。

当事業においては、賃貸不動産の売上高は265百万円（前期比72.4%減）、セグメント利益81百万円（同46.6%減）となりました。

#### ⑥介護事業

介護事業につきましては、当社の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。当事業における売上高は71百万円（前期比3.9%増）、セグメント損失は0百万円（前期は15百万円の損失）となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

(資産)

当連結会計年度末における資産は10,101百万円となり、前連結会計年度末と比較して871百万円増加しました。主な内容は、仕掛販売用不動産403百万円、土地206百万円、建物及び構築物199百万円、及び現金及び預金136百万円が増加し、のれん68百万円が減少したこと等によるものであります。

(負債)

当連結会計年度末における負債は7,903百万円となり、前連結会計年度末と比較して694百万円増加しました。主な内容は、長期借入金271百万円、短期借入金220百万円、及び1年内返済予定の長期借入金195百万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2,198百万円となり、前連結会計年度末と比較して177百万円増加しました。主な内容は、親会社株主に帰属する当期純利益271百万円の計上による増加、及び剰余金の配当81百万円による減少であります。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度の現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、前連結会計年度末と比較して197百万円増加し、2,936百万円となりました。

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減少は354百万円となりました。これは、税金等調整前当期純利益456百万円及びたな卸資産の増加827百万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55百万円となりました。これは、有形固定資産の取得による支出106百万円及び定期預金の払戻による収入61百万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607百万円となりました。これは主に、長期借入れによる収入1,795百万円、短期借入金の純増額220百万円、長期借入金の返済による支出1,328百万円及び配当金の支払額81百万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。

	2015年12月期	2016年12月期	2017年12月期	2018年12月期	2019年12月期
自己資本比率 (%)	24.8	23.8	22.2	21.9	21.8
時価ベースの自己資本比率 (%)	22.2	19.6	24.7	16.5	19.2
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	—	13.6	—	36.1	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	—	5.7	—	2.2	—

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. 2015年12月期、2017年12月期及び2019年12月期のキャッシュ・フロー対有利子負債比率及びインタレスト・カバレッジ・レシオについては、営業キャッシュ・フローがマイナスのため記載しておりません。

(4) 今後の見通し

当社グループを取り巻く経営環境は、引き続き政府の経済政策や日銀の金融政策等、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、米国の通商問題をめぐる動向が世界経済に与える影響や、英国のEU離脱問題に伴う欧州経済の不確実性、また中国をはじめとするアジア新興国等の経済の動向によってわが国の景気が下押しされる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。当社グループの基幹事業であります、不動産仲介事業の収益力は、エリアの拡大に伴って順調に成長しており、翌連結会計年度は更にエリア内の新築、中古住宅の仲介件数を増加させると共に、これに伴ったリフォーム獲得の拡大等を着実に推進してまいります。また、当社グループのサービスをご提供できるエリアが、関西、九州及び中部エリアの主要地域で拡大しており、当社グループの展開する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計画してまいります。

以上から、翌連結会計年度においては、売上高11,158百万円(前期比7.2%増)、営業利益562百万円(同11.1%増)、経常利益500百万円(同10.2%増)、親会社株主に帰属する当期純利益294百万円(同8.4%増)を見込んでおります。

(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

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

当社は2020年3月をもって創立25周年を迎えます。2019年12月期の利益配当金につきましては、株主の皆様への感謝の意を表するため、普通配当20円に記念配当5円を加え、1株当たり25円を実施する予定であります。

なお、2020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。

## 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、シティーホーム株式会社及び株式会社アイデムホームの5社で構成されております。主な事業内容別の当社グループにおける位置付けは、以下のとおりです。

当社(株式会社ハウスフリーダム)及び子会社(シティーホーム株式会社)

不動産仲介事業

不動産の売買仲介及び販売代理を行っております。

新築戸建分譲事業

戸建分譲住宅及び中古物件の企画開発、建築、販売を行っております。

建設請負事業

注文住宅及びリフォームの請負を行っております。

損害保険代理事業

火災保険・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、開発、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。

子会社(株式会社アイデムホーム)

不動産仲介事業

不動産の売買仲介及び販売代理を行っております。

建設請負事業

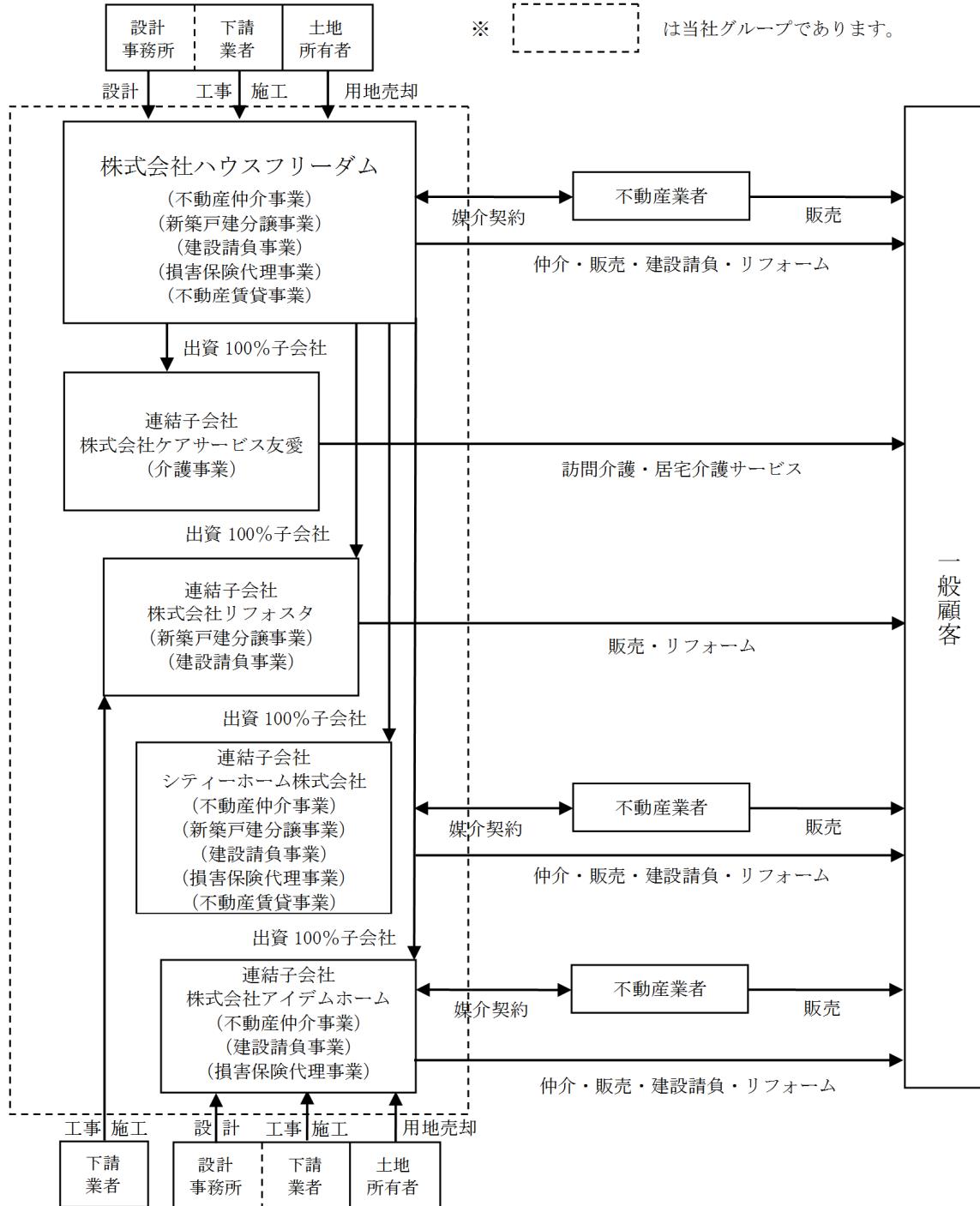
注文住宅及びリフォームの請負を行っております。

損害保険代理事業

火災保険・地震保険等の保険代理業を行っております。

〔事業系統図〕

以上を事業系統図に示すと、次のとおりであります。



3. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

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



4. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	2,820,039	2,956,720
受取手形及び売掛金	20,944	24,661
販売用不動産	1,294,301	1,315,568
仕掛販売用不動産	2,346,386	2,749,680
未成工事支出金	20,016	39,409
その他	282,770	210,397
貸倒引当金	△28	△34
流動資産合計	6,784,429	7,296,402
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,276,539	1,526,135
減価償却累計額	△276,271	△326,849
建物及び構築物(純額)	1,000,268	1,199,286
機械装置及び運搬具	62,263	67,581
減価償却累計額	△40,527	△33,491
機械装置及び運搬具(純額)	21,735	34,089
工具、器具及び備品	90,211	89,688
減価償却累計額	△69,136	△74,943
工具、器具及び備品(純額)	21,075	14,745
土地	902,150	1,108,754
リース資産	32,767	32,767
減価償却累計額	△23,541	△28,142
リース資産(純額)	9,226	4,625
建設仮勘定	—	20,878
有形固定資産合計	1,954,456	2,382,379
無形固定資産		
のれん	312,309	243,316
ソフトウェア	2,291	2,739
商標権	486	309
その他	235	235
無形固定資産合計	315,322	246,601
投資その他の資産		
投資有価証券	39,264	46,656
繰延税金資産	51,825	48,609
その他	79,911	77,594
貸倒引当金	△2,972	△2,972
投資その他の資産合計	168,029	169,887
固定資産合計	2,437,809	2,798,867
繰延資産		
社債発行費	7,623	6,583
その他	19	—
繰延資産合計	7,642	6,583
資産合計	9,229,881	10,101,853

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	537,111	533,583
短期借入金	2,211,500	2,431,570
1年内償還予定の社債	17,200	27,200
1年内返済予定の長期借入金	705,686	901,511
リース債務	4,601	2,719
未払法人税等	113,200	62,821
賞与引当金	110,949	116,025
製品保証引当金	14,970	32,097
資産除去債務	1,427	1,427
その他	423,685	431,944
流動負債合計	4,140,332	4,540,900
固定負債		
社債	624,000	646,800
長期借入金	2,370,055	2,641,640
リース債務	4,584	1,864
資産除去債務	11,841	14,226
その他	58,257	57,771
固定負債合計	3,068,738	3,362,302
負債合計	7,209,071	7,903,203
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	1,506,058	1,696,584
自己株式	△14,585	△32,246
株主資本合計	1,994,255	2,167,120
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	26,554	31,530
その他の包括利益累計額合計	26,554	31,530
純資産合計	2,020,809	2,198,650
負債純資産合計	9,229,881	10,101,853

(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 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
売上高	10,419,480	10,409,480
売上原価	7,173,321	7,080,734
売上総利益	3,246,159	3,328,746
販売費及び一般管理費	2,799,272	2,822,589
営業利益	446,886	506,156
営業外収益		
受取利息	36	41
受取手数料	25,558	23,723
その他	13,208	8,547
営業外収益合計	38,802	32,312
営業外費用		
支払利息	73,148	70,872
支払保証料	8,154	8,081
その他	5,789	5,406
営業外費用合計	87,092	84,360
経常利益	398,596	454,108
特別利益		
固定資産売却益	29,861	1,899
特別利益合計	29,861	1,899
特別損失		
固定資産除却損	3,787	0
減損損失	39,113	-
特別損失合計	42,900	0
税金等調整前当期純利益	385,557	456,008
法人税、住民税及び事業税	171,120	183,282
法人税等調整額	49	801
法人税等合計	171,169	184,084
当期純利益	214,388	271,924
親会社株主に帰属する当期純利益	214,388	271,924

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
当期純利益	214,388	271,924
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△10,201	4,976
その他の包括利益合計	△10,201	4,976
包括利益	204,186	276,900
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	204,186	276,900
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 2018年1月1日 至 2018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	1,373,069	△14,585	1,861,266
当期変動額					
剰余金の配当			△81,398		△81,398
親会社株主に帰属する当期純利益			214,388		214,388
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	—	—	132,989	—	132,989
当期末残高	328,842	173,940	1,506,058	△14,585	1,994,255

	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	36,755	36,755	1,898,021
当期変動額			
剰余金の配当			△81,398
親会社株主に帰属する当期純利益			214,388
自己株式の取得			—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△10,201	△10,201	△10,201
当期変動額合計	△10,201	△10,201	122,788
当期末残高	26,554	26,554	2,020,809

当連結会計年度(自 2019年1月1日 至 2019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	1,506,058	△14,585	1,994,255
当期変動額					
剰余金の配当			△81,398		△81,398
親会社株主に帰属する当期純利益			271,924		271,924
自己株式の取得				△17,660	△17,660
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	190,525	△17,660	172,864
当期末残高	328,842	173,940	1,696,584	△32,246	2,167,120

	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	26,554	26,554	2,020,809
当期変動額			
剰余金の配当			△81,398
親会社株主に帰属する当期純利益			271,924
自己株式の取得			△17,660
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	4,976	4,976	4,976
当期変動額合計	4,976	4,976	177,840
当期末残高	31,530	31,530	2,198,650

## (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 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	385,557	456,008
減価償却費	77,121	70,525
減損損失	39,113	—
のれん償却額	75,580	68,992
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	7	6
賞与引当金の増減額 (△は減少)	1,607	5,075
受取利息及び受取配当金	△1,890	△1,994
支払利息	73,148	70,872
固定資産売却損益 (△は益)	△29,861	△1,899
固定資産除却損	3,787	0
売上債権の増減額 (△は増加)	△24,114	42,151
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△337,502	△827,220
仕入債務の増減額 (△は減少)	△27,152	114,298
その他	117,876	△37,834
小計	353,278	△41,017
利息及び配当金の受取額	1,890	1,994
利息の支払額	△76,096	△74,678
法人税等の支払額	△115,029	△240,739
営業活動によるキャッシュ・フロー	164,043	△354,440
<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	△121,501	△1,151
定期預金の払戻による収入	122,400	61,800
有形固定資産の取得による支出	△6,376	△106,963
有形固定資産の売却による収入	230,749	2,639
その他	10,134	△11,923
投資活動によるキャッシュ・フロー	235,406	△55,598
<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)	839,700	220,070
長期借入れによる収入	1,393,500	1,795,591
長期借入金の返済による支出	△1,739,513	△1,328,182
社債の発行による収入	—	49,245
社債の償還による支出	△126,200	△17,200
自己株式の取得による支出	—	△17,660
配当金の支払額	△81,423	△81,248
その他	△13,073	△13,245
財務活動によるキャッシュ・フロー	272,990	607,369
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)	672,440	197,330
現金及び現金同等物の期首残高	2,066,618	2,739,059
現金及び現金同等物の期末残高	2,739,059	2,936,389

(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・・・4社

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

2. 持分法の適用に関する事項

非連結子会社及び関連会社がないため該当事項はありません。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の決算日が連結決算日と異なる会社は次のとおりであります。

会社名	決算日
(株)アイデムホーム	9月30日 *

\*：連結決算日現在で本決算に準じた仮決算を行った財務諸表を基礎としております。

4. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

① 有価証券

その他有価証券

時価のあるもの

連結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

販売用不動産、仕掛販売用不動産、及び未成工事支出金

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

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

① 有形固定資産（リース資産を除く）

定率法によっております。

ただし、1998年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く。）並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については定額法によっております。

② 無形固定資産（リース資産を除く）

定額法によっております。

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づいております。

③ リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数として、残存価額を零とする定額法を採用しております。

(3) 重要な引当金の計上基準

① 貸倒引当金

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

② 賞与引当金

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

③ 製品保証引当金

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

(4) 重要な収益及び費用の計上基準

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。

(追加情報)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等の適用)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 2018年2月16日)等を当連結会計年度の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示しております。

(たな卸資産の保有目的の変更)

たな卸資産の一部について、販売から賃貸へ保有目的を変更したことに伴い、販売用不動産316,190千円及び仕掛販売用不動産67,075千円を、建物及び構築物197,136千円、土地165,251千円及び建設仮勘定20,878千円へ振替えております。

(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	住居用マンション及びオフィスビル等賃貸不動産の仕入、開発、賃貸及び販売
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。

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 2018年1月1日 至 2018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	1,707,362	6,642,850	968,214	70,163	962,058	68,830	10,419,480
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	10,880	-	653	-	3,252	-	14,786
計	1,718,242	6,642,850	968,868	70,163	965,310	68,830	10,434,266
セグメント利益 又は損失(△)	362,852	268,458	62,991	20,246	153,068	△15,877	851,740
セグメント資産	530,682	3,836,972	83,911	19,645	1,806,780	25,718	6,303,710
その他の項目							
減価償却費	24,461	6,774	2,702	951	38,058	745	73,694
減損損失	5,556	-	617	-	-	32,940	39,113
のれんの償却	59,856	4,473	4,662	-	-	6,588	75,580
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	5,783	1,372	550	9	-	-	7,716

(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	10,419,480	-	10,419,480
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	14,786	(14,786)	-
計	10,434,266	(14,786)	10,419,480
セグメント利益 又は損失(△)	851,740	(404,853)	446,886
セグメント資産	6,303,710	2,926,170	9,229,881
その他の項目			
減価償却費	73,694	3,426	77,121
減損損失	39,113	-	39,113
のれんの償却	75,580	-	75,580
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	7,716	2,050	9,766

(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7,708千円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△412,562千円であります。
- (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 2019年1月1日 至 2019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	1,688,304	7,366,016	944,056	74,009	265,585	71,507	10,409,480
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	6,195	-	32,434	-	1,988	-	40,618
計	1,694,499	7,366,016	976,491	74,009	267,574	71,507	10,450,098
セグメント利益 又は損失(△)	347,930	434,446	52,747	21,048	81,794	△234	937,733
セグメント資産	428,448	4,391,438	81,344	19,513	1,917,232	25,753	6,863,731
その他の項目							
減価償却費	17,333	6,771	1,953	754	38,214	475	65,502
減損損失	-	-	-	-	-	-	-
のれんの償却	59,856	4,473	4,662	-	-	-	68,992
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	18,762	6,691	1,864	578	64,106	-	92,002

(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	10,409,480	-	10,409,480
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	40,618	(40,618)	-
計	10,450,098	(40,618)	10,409,480
セグメント利益 又は損失(△)	937,733	(431,576)	506,156
セグメント資産	6,863,731	3,238,122	10,101,853
その他の項目			
減価償却費	65,502	5,023	70,525
減損損失	-	-	-
のれんの償却	68,992	-	68,992
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	92,002	11,800	103,802

(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5,810千円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△437,386千円であります。
- (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。

**【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。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)		当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	
1株当たり純資産額	496.52円	1株当たり純資産額	545.15円
1株当たり当期純利益金額	52.68円	1株当たり当期純利益金額	66.96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 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019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)	214,388	271,924
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)	214,388	271,924
期中平均株式数(株)	4,069,940	4,061,085

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

5. その他

(1) 役員の変動

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

該当事項はありません。

(2) その他

該当事項はありません。