

【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27年3月20日
【事業年度】	第20期（自平成26年1月1日至平成26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】	取締役経理部長 太田 伸一
【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】	取締役経理部長 太田 伸一
【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16期	第17期	第18期	第19期	第20期
決算年月	平成22年12月	平成23年12月	平成24年12月	平成25年12月	平成26年12月
売上高 (千円)	6,173,875	6,511,709	5,936,092	6,272,334	6,822,707
経常利益 (千円)	515,444	445,030	257,739	298,568	336,169
当期純利益 (千円)	300,603	269,254	153,848	276,943	193,000
包括利益 (千円)	-	269,894	164,142	295,706	186,635
純資産額 (千円)	1,373,951	1,533,253	1,586,804	1,801,090	1,906,566
総資産額 (千円)	4,709,811	4,390,148	5,446,081	5,915,974	5,776,385
1株当たり純資産額 (円)	33,543.74	37,432.96	387.40	438.65	463.88
1株当たり当期純利益金額 (円)	7,367.49	6,573.60	37.56	67.59	46.97
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	7,327.74	6,556.78	37.46	67.43	46.96
自己資本比率 (%)	29.2	34.9	29.1	30.4	33.0
自己資本利益率 (%)	23.8	18.5	9.9	16.3	10.4
株価収益率 (倍)	4.9	6.6	10.9	6.5	9.4
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	133,776	664,256	414,063	335,797	1,603,061
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	13,020	22,805	531,343	527,055	688,461
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	116,652	631,670	864,956	81,580	283,131
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	1,699,300	1,709,080	1,628,630	1,518,952	2,150,420
従業員数 (人)	95	94	112	119	131
(外、平均臨時雇用者数)	(-)	(-)	(-)	(31)	(29)

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 当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、前連結会計年度(第19期)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. 前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。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期
決算年月	平成22年12月	平成23年12月	平成24年12月	平成25年12月	平成26年12月
売上高 (千円)	5,661,626	5,744,242	5,306,884	5,579,605	6,657,210
経常利益 (千円)	508,760	406,369	357,501	311,537	357,997
当期純利益 (千円)	295,087	231,747	247,817	365,926	217,971
資本金 (千円)	328,112	328,112	328,112	328,362	328,842
発行済株式総数 (株)	40,960	40,960	40,960	4,106,000	4,110,000
純資産額 (千円)	1,228,605	1,350,400	1,497,920	1,801,189	1,931,635
総資産額 (千円)	4,378,829	4,102,021	4,862,638	5,901,642	5,773,739
1株当たり純資産額 (円)	29,995.25	32,968.77	365.70	438.67	469.98
1株当たり配当額 (円)	2,700.00	2,700.00	2,000.00	20.00	25.00
(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)	7,232.28	5,657.89	60.50	89.31	53.04
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	7,193.26	5,643.42	60.34	89.10	53.04
自己資本比率 (%)	28.1	32.9	30.8	30.5	33.5
自己資本利益率 (%)	26.3	18.0	17.4	22.2	11.7
株価収益率 (倍)	5.0	7.7	6.8	4.9	8.3
配当性向 (%)	37.3	47.7	33.1	22.4	47.1
従業員数 (人)	90	88	103	110	114

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 当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、前事業年度(第19期)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. 前事業年度において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。

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

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及び株式会社リフォスタの3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。

なお、当連結会計年度において、賃貸不動産の物件数が増加したことにより事業としての重要性が増したこと及び将来的な介護事業とのシナジー効果等を考慮して、新たに「不動産賃貸事業」を報告セグメントとして新設しております。

(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、大阪府、福岡県を主たる営業エリアとして10店舗を展開し、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。

(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ております。

(4) 損害保険代理事業

当社は、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

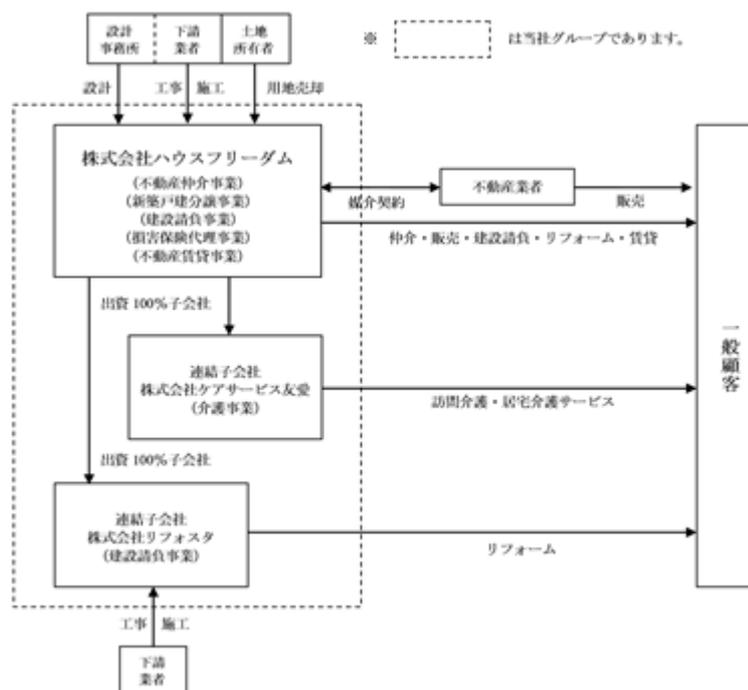
当社は、関西圏を中心として主に住居用マンションやオフィスビル等の不動産の仕入れ、賃貸及び販売を行っております。

(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	役員の兼任有り
(連結子会社) 株式会社リフォスタ	大阪府松原市	10	建設請負事業	100	役員の兼任有り

(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26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	66	(-)
新築戸建分譲事業	16	(-)
建設請負事業	21	(-)
損害保険代理事業	-	(-)
不動産賃貸事業	-	(-)
介護事業	13	(29)
全社(共通)	15	(-)
合計	131	(29)

- (注) 1. 従業員数は就業人員数(嘱託社員1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12名増加したのは、株式会社リフォスタを設立したことと、採用計画に基づいて即戦力となる中途採用と新卒採用を行ったためであります。

(2) 提出会社の状況

平成26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)
114	38.5	5.2	5,355

平成26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	66
新築戸建分譲事業	16
建設請負事業	17
損害保険代理事業	-
不動産賃貸事業	-
全社(共通)	15
合計	114

- (注) 1. 従業員数は就業人員数(嘱託社員1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4名増加したのは、採用計画に基づいて即戦力となる中途採用と新卒採用を行ったためであります。

(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、政府による経済政策や金融緩和政策の効果等により、企業収益や雇用環境等の改善が続くなかで、景気は緩やかな回復基調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、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動減が長期化したことで、競合他社との販売競争が激化する等、厳しい状況で推移いたしました。また、用地の仕入れ競争、円安による建築資材の高騰等、不透明な状況が継続しております。

このような事業環境の下、当社グループは、中長期的な成長を目的とした事業展開に注力いたしました。不動産仲介事業において、優良な中古住宅の流通量拡大及びこれに伴ったリフォーム需要の獲得に向けて、リフォームモデルルームを伴った店舗への改装及び出店に加え、リフォームの提案力強化を行いました。また、建設請負事業における新商品の開発等を推進いたしました。しかし、厳しい市場環境を受けて、新築戸建分譲事業における物件の供給及び販売が、当初の計画と比較して減少いたしました。

このような中、不動産賃貸事業において、保有する物件のポートフォリオ組み替えを行い、収益物件1棟を販売したことで、売上高、利益面ともに、前連結会計年度を上回ることとなりましたが、法人税等の増加により、当期純利益は減少いたしました。

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6,822百万円（前期比8.8%増）、営業利益379百万円（同17.8%増）、経常利益336百万円（同12.6%増）、当期純利益193百万円（同30.3%減）となりました。

〔セグメントの業績の概況〕

当連結会計年度において、賃貸不動産の物件数が増加したことにより事業としての重要性が増したこと、及び将来的な介護事業とのシナジー効果等を考慮して、新たに「不動産賃貸事業」を報告セグメントとして新設しております。なお、前連結会計年度のセグメント情報は、変更後の報告セグメントに基づき作成されたものを開示しており、以下の前期比較については、前期の数値を変更後のセグメント区分に組み替えた数値で比較しております。

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357百万円（前期比13.8%減）、セグメント利益2百万円（同95.1%減）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、消費税率引き上げに伴った駆け込み需要の反動減が長期化し、物件の供給及び販売が当初の計画より減少したことで、売上高、利益面共に減収減益となりました。

この結果、当事業の売上高は4,537百万円（前期比17.7%減）、セグメント利益157百万円（同63.8%減）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。この当事業における売上高は355百万円（前期比120.9%増）、セグメント利益16百万円（同15.0%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いては、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。この当事業における売上高は45百万円（前期比8.0%増）、セグメント利益5百万円（同45.0%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、賃貸及び販売を行っております。また、当期におきましては、介護事業とのシナジー効果も踏まえて、保有する物件のポートフォリオ組み替えを行い、収益物件1棟を販売したため、売上高、利益面共に前期を大きく上回る結果となりました。

この結果、当事業の売上高は1,388百万円（前期比781.3%増）、セグメント利益479百万円（同708.0%増）となりました。

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。この事業における売上高は142百万円、セグメント利益は0百万円となりました。

(2) キャッシュ・フロー

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1,603百万円、投資活動による資金の減少688百万円、財務活動による資金の減少283百万円となり、資金は前連結会計年度末と比較して631百万円増加しました。この結果、当連結会計年度末の資金残高は2,150百万円となりました。

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、1,603百万円(前期は335百万円の資金流入)となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益333百万円、たな卸資産の減少1,419百万円及び仕入債務の減少300百万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、688百万円(前期は527百万円の資金流出)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690百万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)

財務活動の結果減少した資金は、283百万円(前期は81百万円の資金流入)となりました。これは主に、短期借入金の純減額247百万円、長期借入金の返済による支出726百万円、同借入による収入992百万円、社債の発行による収入420百万円、社債の償還による支出630百万円及び配当金の支払額82百万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26年1月1日 至 平成26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	384,016	217.1	73,505	163.0
損害保険代理事業	-	-	-	-
合計	384,016	217.1	73,505	163.0

- (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26年1月1日 至 平成26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	272	18	246,905	84.0
	京都府	-	2	-	-
	奈良県	1	-	550	31.1
	福岡県	96	8	109,651	106.9
	合計	369	12	357,106	89.2
新築戸建分譲事業	大阪府	128	24	3,256,733	84.2
	兵庫県	2	-	46,814	197.1
	奈良県	1	1	525	-
	福岡県	45	2	1,233,837	76.3
	合計	176	25	4,537,909	82.3
建設請負事業	大阪府	127	123	223,899	218.0
	京都府	-	1	-	-
	福岡県	39	36	131,716	288.8
	合計	166	158	355,615	220.9
損害保険代理事業		-	-	45,725	108.0
不動産賃貸事業		-	-	1,383,434	878.4
介護事業		-	-	142,914	-
	合計	711	121	6,822,707	108.8

- (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。
5. 最近2連結会計年度の主な相手先別の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合は次のとおりであります。

相手先	前連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)		当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	
	金額(千円)	割合(%)	金額(千円)	割合(%)
A社 (注)	-	-	1,194,234	17.5

(注) A社との間で守秘義務を負っているため、社名の公表は控えさせていただきます。

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、消費税増税等の影響もあって、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、一番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となる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」に記載していただいております。

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まいります。

このような戦略のもと、当社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、今後増加が見込まれる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、持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。

(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総額は5,776百万円となり、前連結会計年度末と比較して139百万円減少しました。主な内容は、現金及び預金622百万円の増加、販売用不動産197百万円の減少、及び仕掛販売用不動産531百万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総額は3,869百万円となり、前連結会計年度末と比較して245百万円減少しました。主な内容は、社債200百万円の減少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1,906百万円となり、前連結会計年度末と比較して105百万円増加しました。主な内容は、当期純利益193百万円の計上による増加、及び剰余金の配当82百万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」をご参照ください。

各指数のトレンドは以下のとおりであります。

	平成22年12月期	平成23年12月期	平成24年12月期	平成25年12月期	平成26年12月期
自己資本比率(%)	29.2	34.9	29.1	30.4	33.0
時価ベースの自己資本比率(%)	31.3	40.6	30.8	30.7	31.4
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(倍)	19.1	3.1	-	9.6	1.9
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	3.3	19.7	-	8.8	38.8

(注)1. 各指数の内容

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 / 営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー / 利払い

- 株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株式数で算出しております。
- 営業キャッシュ・フローは、連結キャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フローを利用し、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全ての負債を対象としております。また、利払いについては、連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額を使用しております。
- 平成24年12月期は、営業キャッシュ・フローがマイナスのため、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・レシオは記載しておりません。

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730,590千円となりました。これは、不動産賃貸事業における賃貸不動産の取得645,970千円、不動産仲介事業・新築戸建分譲事業・建設請負事業・損害保険代理事業における営業店舗設備の取得82,012千円及び報告セグメントに帰属しない全社資産の取得2,606千円であります。

なお、当連結会計年度における不動産賃貸事業及び新築戸建分譲事業において、保有目的の変更により、建物及び構築物（純額）514,296千円と土地240,620千円を販売用不動産に、仕掛販売用不動産56,482千円を土地にそれぞれ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26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	統括事務施設 販売設備	51,471	62,029 (133.70)	3,509	117,010	39
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	12,632	30,845 (161.27)	62	43,541	6
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	10,080	34,428 (125.44)	185	44,693	7
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	47,193	56,482 (370.42)	9,405	113,081	8
賃貸不動産・大阪営業所 (大阪市淀川区)	不動産賃貸事業 新築戸建分譲事業	賃貸不動産 販売設備	187,371	157,203 (330.57)	532	345,107	6
賃貸不動産 (大阪市浪速区)	不動産賃貸事業	賃貸不動産	159,778	88,795 (268.54)	-	248,573	-
賃貸不動産 (大阪府大東市)	不動産賃貸事業	賃貸不動産	57,020	100,258 (1,347.99)	-	157,278	-
賃貸不動産 (大阪市東住吉区)	不動産賃貸事業	賃貸不動産	336,581	129,134 (497.21)	-	465,716	-

(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「機械及び装置」、「車両運搬具」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26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	7	3,970
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	事務所	8	2,383
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	5	1,848
深井店 (堺市中区)	不動産仲介事業 新築戸建分譲事業	事務所	7	2,830
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	6	3,583
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	7	4,476
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	10	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	3,440

(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
主要な設備はありません。
- (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

当事業年度末における重要な設備の新設の計画は、以下のとおりであります。

セグメントの名称	設備の内容	所在地	投資予定金額(千円)		資金調達方法	着手及び完了予定年月	
			総工費	既支払額		着手	完了
不動産賃貸事業	サービス付高齢者向け住宅	堺市南区	281,907	93,247	借入金	平成27年6月	平成28年1月

(注) 金額には消費税等は含まれておりません。

- (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26年12月31日)	提出日現在発行数(株) (平成27年3月20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22年1月1日～ 平成22年12月31日 (注)1	460	40,960	1,150	328,112	1,150	173,210
平成25年7月1日 (注)2	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)1	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)1	4,000	4,110,000	480	328,842	480	173,940

(注)1. 新株予約権の行使による増加であります。

2. 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。

(6)【所有者別状況】

平成26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)	-	3	4	8	1	1	870	887	-
所有株式数 (単元)	-	1,016	232	13,528	10	10	26,304	41,100	-
所有株式数の割合(%)	-	2.47	0.56	32.91	0.02	0.02	64.0	100	-

(7)【大株主の状況】

平成26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	愛知県東海市加木屋町陀々法師14-40	556,300	13.54
小島 賢二	大阪府松原市	204,000	4.96
森光 哲也	大阪府松原市	200,000	4.87
ハウスフリーダム従業員持株会	大阪府松原市4-1-34	176,000	4.28
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	53,000	1.29
計	-	3,215,300	78.23

(8) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成26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)	-	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 4,110,000	41,100	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	-	41,100	-

【自己株式等】

平成26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(%)
-	-	-	-	-	-
計	-	-	-	-	-

(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】 該当事項はありません。

- (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】
該当事項はありません。
- (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】
該当事項はありません。

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25円（普通配当20円、記念配当5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53.2%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27年3月20日 定時株主総会決議	102,750	25

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16期	第17期	第18期	第19期	第20期
決算年月	平成22年12月	平成23年12月	平成24年12月	平成25年12月	平成26年12月
最高(円)	40,900	50,000	49,400	55,000 491	474
最低(円)	21,550	31,000	38,150	40,000 423	413

(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あります。

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26年7月	8月	9月	10月	11月	12月
最高(円)	451	450	442	449	465	474
最低(円)	433	414	430	430	441	428

(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あります。

5【役員 の 状況】

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	経理部長	太田 伸一	昭和45年8月3日生	平成元年4月 シャープ(株) 入社 平成4年4月 大阪府南府税事務所 入所 平成6年4月 自営業 開業 平成16年4月 当社 常勤監査役 平成19年4月 当社 入社 平成23年2月 当社 経理部長(現任) 平成24年4月 当社 取締役 管理担当(現任) 平成25年12月 (株) ケアサービス友愛 代表取締役社長就任(現任) (重要な兼務の状況) (株) ケアサービス友愛 代表取締役社長	同上	3,500
取締役	分譲部長	増田 直樹	昭和38年5月5日生	昭和57年11月 紀州建具(株) 入社 昭和63年8月 キオカ建商 入社 平成2年9月 新生工業 入社 平成8年1月 ケントホームサービス 入社 平成8年8月 当社 入社 平成11年3月 当社 取締役 平成16年7月 当社 取締役 営業本部長 平成23年1月 当社 取締役 営業担当 営業部長 平成27年1月 当社 取締役 営業担当 分譲部長(現任)	同上	120,000
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(現任) 平成27年1月 当社 売買仲介部長(現任) 平成27年3月 当社 取締役(現任)	(注) 2	5,500
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3月 当社 取締役(現任)	同上	200,000
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) 3	0

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有 株式数(株)
監査役	-	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)5 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)4	-
計						527,500

- (注) 1. 平成26年3月20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、1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
4. 平成25年3月22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
5. (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。
6. 監査役伊藤誠英は、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、アカウントビリティ（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 会社の機関の内容及び内部統制システムの整備の状況

会社の機関の基本説明

(1)取締役会

取締役5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監督しております。

(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月1回開催しております。経営会議には取締役5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、経営方針・経営計画及び業績の進捗状況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。

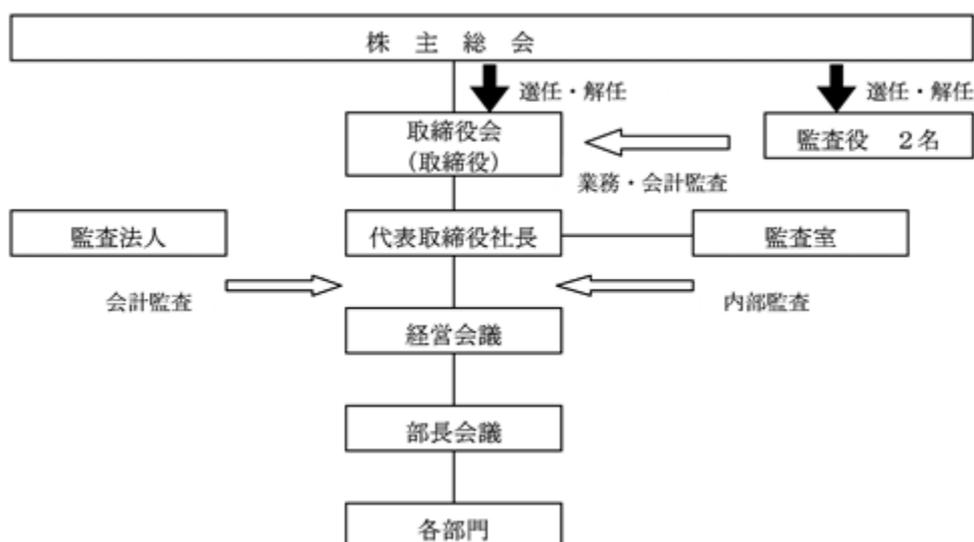
(3)部長会議

取締役5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

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、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、「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」を目的とする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、三優監査法人と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：

吉川 秀嗣、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2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)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「危機管理規程」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危機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）が定期又は臨時の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。

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、常勤監査役、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	69,800	69,800	-	-	-	4
監査役 (社外監査役を除く。)	10,700	10,700	-	-	-	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 45,600千円

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)	32,000	55,488	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	45,600	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	13,200	-	13,980	-
連結子会社	-	-	-	-
計	13,200	-	13,980	-

【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。以下「連結財務諸表規則」という。）に基づいて作成しております。

なお、当連結会計年度（平成26年1月1日から平成26年12月31日まで）の連結財務諸表に含まれる比較情報については、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」（平成24年9月21日内閣府令第61号）附則第3条第2項により、改正前の連結財務諸表規則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。以下「財務諸表等規則」という。）に基づいて作成しております。

なお、当事業年度（平成26年1月1日から平成26年12月31日まで）の財務諸表に含まれる比較情報については、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」（平成24年9月21日内閣府令第61号）附則第2条第2項により、改正前の財務諸表等規則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26年1月1日から平成26年12月31日まで）の連結財務諸表及び事業年度（平成26年1月1日から平成26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25年12月31日)	当連結会計年度 (平成26年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,556,422	2,178,892
受取手形及び売掛金	31,728	30,239
販売用不動産	698,902	501,510
仕掛販売用不動産	1,267,145	735,272
未成工事支出金	3,627	3,959
繰延税金資産	51,729	41,213
その他	59,049	52,544
貸倒引当金	4	4
流動資産合計	3,668,600	3,543,627
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	163,113	1,076,387
減価償却累計額	68,230	118,058
建物及び構築物(純額)	94,883	958,329
機械装置及び運搬具	25,178	41,969
減価償却累計額	18,711	22,379
機械装置及び運搬具(純額)	6,466	19,589
工具、器具及び備品	22,230	35,873
減価償却累計額	18,441	19,322
工具、器具及び備品(純額)	3,789	16,550
土地	127,303	972,347
リース資産	3,450	3,450
減価償却累計額	431	1,006
リース資産(純額)	3,018	2,443
建設仮勘定	-	9,100
有形固定資産合計	235,462	1,978,361
無形固定資産		
のれん	139,857	125,871
ソフトウェア	4,873	6,255
商標権	935	1,192
その他	179	179
無形固定資産合計	145,845	133,499
投資その他の資産		
投資有価証券	55,488	45,600
投資不動産	1,923,453	-
減価償却累計額	174,884	-
投資不動産(純額)	1,748,569	-
その他	42,959	61,109
貸倒引当金	1,005	1,005
投資その他の資産合計	1,846,011	105,703
固定資産合計	2,227,318	2,217,563
繰延資産		
社債発行費	20,055	14,943
その他	-	250
繰延資産合計	20,055	15,193
資産合計	5,915,974	5,776,385

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成25年12月31日)	当連結会計年度 (平成26年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	573,578	284,853
短期借入金	831,600	694,805
1年内償還予定の社債	90,000	71,200
1年内返済予定の長期借入金	585,355	498,299
リース債務	560	568
未払法人税等	-	121,745
賞与引当金	57,121	51,327
製品保証引当金	24,252	17,157
資産除去債務	-	770
その他	207,993	326,961
流動負債合計	2,370,460	2,067,688
固定負債		
社債	881,000	699,800
長期借入金	828,701	1,069,819
リース債務	2,520	1,952
繰延税金負債	15,259	15,702
資産除去債務	2,930	2,560
その他	14,010	12,296
固定負債合計	1,744,422	1,802,131
負債合計	4,114,883	3,869,819
純資産の部		
株主資本		
資本金	328,362	328,842
資本剰余金	173,460	173,940
利益剰余金	1,263,844	1,374,724
株主資本合計	1,765,666	1,877,506
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	35,424	29,059
その他の包括利益累計額合計	35,424	29,059
純資産合計	1,801,090	1,906,566
負債純資産合計	5,915,974	5,776,385

【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25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
売上高	6,272,334	6,822,707
売上原価	4,725,469	5,071,614
売上総利益	1,546,865	1,751,092
販売費及び一般管理費	1,122,955	1,371,885
営業利益	321,910	379,207
営業外収益		
受取利息	883	600
受取手数料	26,830	20,827
その他	8,004	6,606
営業外収益合計	35,717	28,034
営業外費用		
支払利息	40,740	41,296
支払保証料	14,718	13,541
社債発行費償却	3,555	14,391
その他	45	1,843
営業外費用合計	59,059	71,072
経常利益	298,568	336,169
特別利益		
固定資産売却益	-	29
投資有価証券売却益	59	-
特別利益合計	59	9
特別損失		
固定資産除却損	37	31,160
減損損失	1,092	1,599
特別損失合計	1,099	2,759
税金等調整前当期純利益	297,528	333,418
法人税、住民税及び事業税	27,824	125,936
法人税等調整額	7,239	14,481
法人税等合計	20,584	140,418
少数株主損益調整前当期純利益	276,943	193,000
当期純利益	276,943	193,000

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	276,943	193,000
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	18,762	6,365
その他の包括利益合計	18,762	6,365
包括利益	295,706	186,635
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	295,706	186,635
少数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25年1月1日 至 平成25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	株主資本合計
当期首残高	328,112	173,210	1,068,820	1,570,142
当期変動額				
新株の発行（新株予約権の行使）	250	250		500
剰余金の配当			81,920	81,920
当期純利益			276,943	276,943
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）				
当期変動額合計	250	250	195,023	195,523
当期末残高	328,362	173,460	1,263,844	1,765,666

	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	16,662	16,662	1,586,804
当期変動額			
新株の発行（新株予約権の行使）			500
剰余金の配当			81,920
当期純利益			276,943
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	18,762	18,762	18,762
当期変動額合計	18,762	18,762	214,286
当期末残高	35,424	35,424	1,801,090

当連結会計年度（自 平成26年1月1日 至 平成26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	株主資本合計
当期首残高	328,362	173,460	1,263,844	1,765,666
当期変動額				
新株の発行（新株予約権の行使）	480	480		960
剰余金の配当			82,120	82,120
当期純利益			193,000	193,000
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）				
当期変動額合計	480	480	110,880	111,840
当期末残高	328,842	173,940	1,374,724	1,877,506

	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	35,424	35,424	1,801,090
当期変動額			
新株の発行（新株予約権の行使）			960
剰余金の配当			82,120
当期純利益			193,000
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	6,365	6,365	6,365
当期変動額合計	6,365	6,365	105,475
当期末残高	29,059	29,059	1,906,566

【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25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26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	297,528	333,418
減価償却費	54,436	63,884
減損損失	1,092	1,599
貸倒引当金の増減額(は減少)	0	0
賞与引当金の増減額(は減少)	137	5,794
受取利息及び受取配当金	1,965	1,973
支払利息	40,740	41,296
投資有価証券売却損益(は益)	59	-
固定資産売却損益(は益)	-	9
固定資産除却損	7	1,160
売上債権の増減額(は増加)	34,541	30,714
たな卸資産の増減額(は増加)	108,168	1,419,497
仕入債務の増減額(は減少)	91,061	300,624
その他	55,828	106,164
小計	464,906	1,627,904
利息及び配当金の受取額	2,020	1,983
利息の支払額	38,105	42,419
法人税等の支払額又は還付額(は支払)	93,023	15,591
営業活動によるキャッシュ・フロー	335,797	1,603,061
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	156,004	156,004
定期預金の払戻による収入	156,002	165,002
有形固定資産の取得による支出	2,902	690,760
有形固定資産の売却による収入	-	9
投資不動産の取得による支出	357,379	-
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	2 164,693	-
その他	2,077	6,707
投資活動によるキャッシュ・フロー	527,055	688,461
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)	325,512	247,795
長期借入れによる収入	1,156,000	992,000
長期借入金の返済による支出	662,150	726,938
社債の発行による収入	98,190	420,720
社債の償還による支出	90,000	630,000
配当金の支払額	81,934	82,081
その他	13,012	9,037
財務活動によるキャッシュ・フロー	81,580	283,131
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)	109,678	631,468
現金及び現金同等物の期首残高	1,628,630	1,518,952
現金及び現金同等物の期末残高	1 1,518,952	1 2,150,420

【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・・・2社

連結子会社の名称 (株)ケアサービス友愛、(株)リフォスタ

上記のうち、(株)リフォスタについては、当連結会計年度において新たに設立したため、連結の範囲に含めております。

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

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。

時価のないもの

移動平均法による原価法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。)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。

(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」及び「営業外費用」に表示していた「不動産賃貸料」及び「不動
産賃貸原価」は、投資不動産の保有目的の変更に伴い、当連結会計年度より「売上高」、「売上原価」及び
「販売費及び一般管理費」に表示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「不動産賃貸料」に表示していた
157,498千円は「売上高」に、「営業外費用」の「不動産賃貸原価」に表示していた92,751千円は「売上原
価」及び「販売費及び一般管理費」へ組替えております。

前連結会計年度において、「営業外費用」の「その他」に含めていた「社債発行費償却」は、営業外費用の
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3,601
千円は、「社債発行費償却」3,555千円、「その他」45千円として組み替えております。

(追加情報)

(投資不動産の保有目的の変更)

当連結会計年度において、従来、投資目的で保有しておりました投資不動産（1,748,569千円）について、
物件数の増加により事業としての重要性が増したこと、及び将来的な介護事業とのシナジー効果の発揮を目的
として、営業目的へと保有目的を変更し、建物及び構築物（純額）1,013,983千円と土地734,585千円に振替え
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、販売目的へと保有目的を変更したことに伴い、有形
固定資産として計上していた建物及び構築物（純額）514,296千円と土地240,620千円を販売用不動産へ振り替
えております。

なお、当該資産は当連結会計年度において販売しており、販売時点の帳簿価額を売上原価に計上してありま
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、仕掛販売用不動産56,482千円を土地へ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25年12月31日)	当連結会計年度 (平成26年12月31日)
販売用不動産	247,667千円	315,880千円
仕掛販売用不動産	1,064,647	503,424
建物及び構築物	74,604	880,488
土地	127,303	932,804
投資不動産	1,742,030	-
計	3,256,252	2,632,598

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25年12月31日)	当連結会計年度 (平成26年12月31日)
短期借入金	831,600千円	694,805千円
1年内返済予定の長期借入金	540,187	382,303
長期借入金	759,093	827,697
社債に対する被保証債務	871,000	671,000
計	3,001,880	2,575,805

(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25年1月1日 至平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自平成26年1月1日 至平成26年12月31日)
給与手当	428,316千円	479,700千円
役員報酬	105,426	94,180
広告宣伝費	175,850	201,233
賞与引当金繰入額	53,238	43,428
製品保証引当金繰入額	8,434	839

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25年1月1日 至平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自平成26年1月1日 至平成26年12月31日)
機械装置及び運搬具	-千円	9千円
計	-	9

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25年1月1日 至平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自平成26年1月1日 至平成26年12月31日)
建物及び構築物	-千円	856千円
工具、器具及び備品	7	6
処分費用	-	298
計	7	1,160

(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25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	29,152千円	9,888千円
組替調整額	-	-
税効果調整前	29,152	9,888
税効果額	10,389	3,522
その他有価証券評価差額金	18,762	6,365
その他の包括利益合計	18,762	6,365

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成25年1月1日 至 平成25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	40,960	4,065,040	-	4,106,000
合計	40,960	4,065,040	-	4,106,000
自己株式				
普通株式	-	-	-	-
合計	-	-	-	-

(注) 普通株式の発行済株式総数の増加4,065,040株は、平成25年7月1日付で実施した株式分割によるもの4,055,040株及び新株予約権の権利行使による新株の発行10,000株であります。

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25年3月22日 定時株主総会	普通株式	81,920	2,000	平成24年12月31日	平成25年3月25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26年3月20日 定時株主総会	普通株式	82,120	利益剰余金	20	平成25年12月31日	平成26年3月24日

当連結会計年度（自 平成26年1月1日 至 平成26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	4,106,000	4,000	-	4,110,000
合計	4,106,000	4,000	-	4,110,000
自己株式				
普通株式	-	-	-	-
合計	-	-	-	-

（注）普通株式の発行済株式総数の増加4,000株は、新株予約権の権利行使による新株の発行4,000株であります。

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26年3月20日 定時株主総会	普通株式	82,120	20	平成25年12月31日	平成26年3月24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27年3月20日 定時株主総会	普通株式	102,750	利益剰余金	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。

(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25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
現金及び預金	1,556,422千円	2,178,892千円
預け入れ期間が3ヶ月超の定期預金	37,469	28,472
現金及び現金同等物	1,518,952	2,150,420

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25年1月1日 至 平成25年12月31日)

株式の取得により(株)ケアサービス友愛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(株)ケアサービス友愛株式の取得価額と(株)ケアサービス友愛取得のための支出(純額)との関係は、次のとおりであります。

流動資産	59,823千円
固定資産	4,724
のれん	139,857
流動負債	12,297
固定負債	2,520
(株)ケアサービス友愛株式の取得価額	189,586
(株)ケアサービス友愛の現金及び現金同等物	24,892
差引：(株)ケアサービス友愛取得のための支出	164,693

当連結会計年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

該当事項はありません。

(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

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. 会計処理基準に関する事項(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

営業債権である受取手形及び売掛金は、ほとんどが1年以内の決済期日であります。受取手形及び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25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	1,556,422	1,556,422	-
(2) 受取手形及び売掛金	31,728	31,728	-
(3) 投資有価証券 その他有価証券	55,488	55,488	-
資産計	1,643,638	1,643,638	-
(1) 営業未払金	573,578	573,578	-
(2) 短期借入金	831,600	831,600	-
(3) リース債務(流動負債)	560	560	-
(4) 社債(*1)	971,000	971,033	33
(5) 長期借入金(*2)	1,414,056	1,414,219	162
(6) リース債務(固定負債)	2,520	2,520	-
負債計	3,793,315	3,793,511	196

(*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26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	2,178,892	2,178,892	-
(2) 受取手形及び売掛金	30,239	30,239	-
(3) 投資有価証券 その他有価証券	45,600	45,600	-
資産計	2,254,732	2,254,732	-
(1) 営業未払金	284,853	284,853	-
(2) 短期借入金	694,805	694,805	-
(3) リース債務(流動負債)	568	568	-
(4) 社債(*1)	771,000	771,024	24
(5) 長期借入金(*2)	1,568,118	1,568,178	60
(6) リース債務(固定負債)	1,952	1,952	-
負債計	3,321,298	3,321,383	85

(*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25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	1,556,422	-	-	-
受取手形及び売掛金	31,728	-	-	-
合計	1,588,150	-	-	-

当連結会計年度（平成26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	2,178,892	-	-	-
受取手形及び売掛金	30,239	-	-	-
合計	2,209,132	-	-	-

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25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	831,600	-	-	-	-	-
社債	90,000	90,000	50,000	50,000	145,000	546,000
長期借入金	585,355	143,267	87,377	65,091	58,309	474,657
リース債務	560	568	576	535	591	249
合計	1,507,515	233,835	137,953	115,626	203,900	1,020,906

当連結会計年度（平成26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	694,805	-	-	-	-	-
社債	71,200	31,200	31,200	126,200	17,200	494,000
長期借入金	498,299	318,539	188,349	106,445	88,782	367,702
リース債務	568	576	535	591	249	-
合計	1,264,872	350,316	220,084	233,237	106,231	861,702

(有価証券関係)
その他有価証券

前連結会計年度(平成25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	55,488	4,192	51,296
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	55,488	4,192	51,296
合計		55,488	4,192	51,296

当連結会計年度(平成26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	45,600	4,192	41,408
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	45,600	4,192	41,408
合計		45,600	4,192	41,408

(ストック・オプション等関係)

1. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

	平成16年 スtock・オプション
付与対象者の区分及び人数	従業員 2 名
ストック・オプション数(注)	普通株式 8,000株
付与日	平成16年4月13日
権利確定条件	付与日以降、権利確定日(権利行使期限の前日)まで継続して勤務していること。
対象勤務期間	自 平成16年 4 月13日 至 平成18年 4 月17日
権利行使期間	自 平成18年 4 月18日 至 平成26年 4 月16日

(注) 株式数に換算して記載しております。また、平成17年5月31日付で1株を5株に、平成17年9月30日付で1株を2株に、平成25年7月1日付で1株を100株に株式分割を行っておりますので、上記株数は全て株式分割後で記載しております。

(2) スtock・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

ストック・オプションの数

	平成16年 スtock・オプション
権利確定前 (株)	
前連結会計年度末	-
付与	-
失効	-
権利確定	-
未確定残	-
権利確定後 (株)	
前連結会計年度末	4,000
権利確定	-
権利行使	4,000
失効	-
未行使残	-

(注) 株式数に換算して記載しております。また、平成17年5月31日付で1株を5株に、平成17年9月30日付で1株を2株に、平成25年7月1日付で1株を100株に株式分割を行っておりますので、上記株数は全て株式分割後で記載しております。

単価情報

	平成16年 スtock・オプション
権利行使価格 (円)	240
行使時平均株価 (円)	442
公正な評価単価(付与日)(円)	-

(注) 株式数に換算して記載しております。また、平成17年5月31日付で1株を5株に、平成17年9月30日付で1株を2株に、平成25年7月1日付で1株を100株に株式分割を行っておりますので、上記価格は全て株式分割後で記載しております。

(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25年12月31日)	当連結会計年度 (平成26年12月31日)
繰延税金資産		
未払事業税	- 千円	8,795千円
賞与引当金	21,712	18,300
製品保証引当金	9,022	6,115
投資有価証券	2,410	2,410
販売用不動産	3,414	322
税務上の繰越欠損金	22,685	16,355
その他	7,071	6,972
繰延税金資産小計	66,317	59,272
評価性引当額	13,570	16,385
繰延税金資産合計	52,746	42,886
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	15,871	12,348
その他	405	5,027
繰延税金負債合計	16,276	17,375
繰延税金資産の純額	36,469	25,511

(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25年12月31日)	当連結会計年度 (平成26年12月31日)
流動資産 - 繰延税金資産	51,729千円	41,213千円
固定負債 - 繰延税金負債	15,259	15,702

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25年12月31日)	当連結会計年度 (平成26年12月31日)
法定実効税率	38.0%	38.0%
(調整)		
評価性引当額	0.2	0.9
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.3	0.3
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.1	0.1
のれん償却	-	1.6
合併による繰越欠損金の引継	33.1	-
住民税均等割	2.4	2.1
税額控除	-	1.0
その他	0.8	0.2
税効果会計適用後の法人税等の負担率	6.9	42.1

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26年法律第10号)が平成26年3月31日に公布され、平成26年4月1日以後に開始する連結会計年度から復興特別法人税が課されないことになりました。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27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については従来の38.0%から35.6%になります。

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)は、2,482千円減少し、法人税等調整額が同額増加しております。

(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)

当社は、大阪市その他の地域において、賃貸用のマンション(土地を含む。)、賃貸用のオフィスビル(土地を含む。)を有しております。前連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は64,747千円(賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価、販売費及び一般管理費に計上)であります。当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する売買損益は411,281千円、賃貸損益は73,712千円(販売収益及び賃貸収益は売上高に、販売費用及び賃貸費用は売上原価、販売費及び一般管理費に計上)であります。

また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりであります。

(単位:千円)

	前連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	1,432,379	1,748,569
期中増減額	316,189	150,385
期末残高	1,748,569	1,598,183
期末時価	1,702,432	1,487,356

- (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. 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加額は不動産取得(357,379千円)であり、主な減少額は減価償却費(41,189千円)であります。当連結会計年度の主な増加額は不動産取得(642,470千円)であり、主な減少額は不動産の一部販売(747,046千円)及び減価償却費(45,808千円)であります。
3. 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。

(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」及び「不動産賃貸事業」を当社及び株式会社リフォスタが行っており、これらに株式会社ケアサービス友愛が行っている「介護事業」を加えて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、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. 報告セグメントの変更等に関する事項

当連結会計年度において、賃貸不動産の物件数が増加したことにより事業としての重要性が増したこと及び将来的な介護事業とのシナジー効果等を考慮して、新たに「不動産賃貸事業」を報告セグメントとして新設しております。なお、前連結会計年度のセグメント情報は、変更後の報告セグメントに基づき作成されたものを開示しております。

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。

4. 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25年1月1日至平成25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	400,173	5,511,350	160,966	42,345	157,498	-	6,272,334
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	13,955	-	-	-	-	-	13,955
計	414,128	5,511,350	160,966	42,345	157,498	-	6,286,289
セグメント利益	52,785	435,787	19,357	9,914	59,318	-	577,163
セグメント資産	137,816	2,070,574	16,918	17,568	1,748,569	204,016	4,195,463
その他の項目							
減価償却費	4,680	4,146	421	480	41,342	-	51,071
減損損失	603	384	42	62	-	-	1,092
のれんの償却	-	-	-	-	-	-	-
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	2,343	1,494	165	242	357,379	-	361,625

(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	6,272,334	-	6,272,334
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	13,955	(13,955)	-
計	6,286,289	(13,955)	6,272,334
セグメント利益	577,163	(255,253)	321,910
セグメント資産	4,195,463	1,720,510	5,915,974
その他の項目			
減価償却費	51,071	3,365	54,436
減損損失	1,092	-	1,092
のれんの償却	-	-	-
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	361,625	650	362,275

(注) 1. 調整額の内容は、以下のとおりです。

- (1) セグメント利益の調整額は、セグメント間取引消去4,823千円及び各報告セグメントに配分していない全社費用 250,498千円であります。
- (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26年1月1日 至 平成26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	357,106	4,537,909	355,615	45,725	1,383,434	142,914	6,822,707
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	-	-	-	-	4,616	-	4,616
計	357,106	4,537,909	355,615	45,725	1,388,051	142,914	6,827,323
セグメント利益	2,563	157,546	16,444	5,454	479,261	863	662,134
セグメント資産	193,882	1,397,101	58,378	26,276	1,617,486	202,606	3,495,731
その他の項目							
減価償却費	5,745	11,484	3,217	736	39,276	814	61,273
減損損失	839	556	95	107	-	-	1,599
のれんの償却	-	-	-	-	-	13,985	13,985
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	38,923	25,800	12,322	4,967	645,970	-	727,984

(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	6,822,707	-	6,822,707
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	4,616	(4,616)	-
計	6,827,323	(4,616)	6,822,707
セグメント利益	662,134	(282,926)	379,207
セグメント資産	3,495,731	2,280,654	5,776,385
その他の項目			
減価償却費	61,273	2,610	63,884
減損損失	1,599	-	1,599
のれんの償却	13,985	-	13,985
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	727,984	2,606	730,590

(注) 1. 調整額の内容は、以下のとおりです。

- (1) セグメント利益の調整額は、セグメント間取引消去2,716千円及び各報告セグメントに配分していない全社費用 285,643千円であります。
 - (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25年1月1日 至 平成25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26年1月1日 至 平成26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

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
A社 (注)	1,194,234	不動産賃貸事業

(注) A社との間で守秘義務を負っているため、社名の公表は控えさせていただきます。

【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25年1月1日 至 平成25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	-	-	-	-	-	-	-	-	-
当期末残高	-	-	-	-	-	139,857	139,857	-	139,857

(注) 「介護事業」ののれんの当期末残高は、(株)ケアサービス友愛との企業結合から生じたものであり、平成25年12月31日をみなし取得日としているため、当期償却額はありません。

当連結会計年度（自 平成26年1月1日 至 平成26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	-	-	-	-	-	13,985	13,985	-	13,985
当期末残高	-	-	-	-	-	125,871	125,871	-	125,871

【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25年1月1日 至 平成25年12月31日）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金（千円）	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合（%）	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
役員かつ主要株主	小島賢二	-	-	当社代表取締役社長	（被所有） 直接 5.0 間接 19.0	-	金融機関等の借入に対する債務の被保証	45,872	-	-

（注）1. 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

2. 取引条件及び取引条件の決定方針等

当社代表取締役社長小島賢二より、金融機関等の借入に対して債務保証を受けておりますが、保証料の支払は行っておりません。

当連結会計年度（自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金（千円）	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合（%）	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
役員かつ主要株主	小島賢二	-	-	当社代表取締役社長	（被所有） 直接 5.0 間接 19.0	-	金融機関等の借入に対する債務の被保証	24,464	-	-

（注）1. 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

2. 取引条件及び取引条件の決定方針等

当社代表取締役社長小島賢二より、金融機関等の借入に対して債務保証を受けておりますが、保証料の支払は行っておりません。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)		当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	
1株当たり純資産額	438.65円	1株当たり純資産額	463.88円
1株当たり当期純利益金額	67.59円	1株当たり当期純利益金額	46.97円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	67.43円	潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	46.96円

(注) 1. 当社は、平成25年7月1日付で普通株式1株につき100株の割合で株式分割を実施しております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して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。

2. 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25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(千円)	276,943	193,000
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る当期純利益(千円)	276,943	193,000
期中平均株式数(株)	4,097,151	4,109,255
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額(千円)	-	-
普通株式増加数(株)	9,758	340
(うち新株予約権)	(9,758)	(340)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	-	-

(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8回無担保社債	平成21年10月30日	576,000 (36,000)	-	6ヶ月円 T I B O R	無担保社債	平成31年10月31日
㈱ハウスフリーダム	第9回無担保社債	平成22年8月25日	80,000 (40,000)	40,000 (40,000)	0.89	無担保社債	平成27年8月25日
㈱ハウスフリーダム	第10回無担保社債	平成23年3月31日	65,000 (14,000)	51,000 (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11回無担保社債	平成24年7月31日	150,000	150,000	6ヶ月円 T I B O R	無担保社債	平成34年7月29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	-	430,000 (17,200)	6ヶ月円 T I B O R	無担保社債	平成36年9月30日
合計	-	-	971,000 (90,000)	771,000 (71,200)	-	-	-

- (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. 第8回無担保変動利付債は平成26年10月31日に全額繰上償還しております。
3. 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)
71,200	31,200	31,200	126,200	17,200

【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	831,600	694,805	1.57	-
1年以内に返済予定の長期借入金	585,355	498,299	1.33	-
1年以内に返済予定のリース債務	560	568	1.41	-
長期借入金 (1年以内に返済予定のものを除く。)	828,701	1,069,819	1.43	平成28年～平成50年
リース債務 (1年以内に返済予定のものを除く。)	2,520	1,952	1.41	平成28年～平成31年
その他有利子負債	-	-	-	-
合計	2,248,737	2,265,444	-	-

- (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. 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	318,539	188,349	106,445	88,782
リース債務	576	535	591	249

【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)	1,356,964	2,785,431	3,940,071	6,822,707
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)	5,634	950	59,961	333,418
四半期(当期)純利益金額及び四半期純損失金額(千円)	2,305	4,255	45,935	193,000
1株当たり四半期(当期)純利益金額又は四半期純損失金額(円)	0.56	1.04	11.18	46.97

(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)	0.56	0.47	10.14	58.14

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25年12月31日)	当事業年度 (平成26年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,531,529	2,114,941
売掛金	7,748	7,358
販売用不動産	698,902	501,510
仕掛販売用不動産	1,267,145	735,272
未成工事支出金	3,627	3,053
前渡金	9,150	21,050
前払費用	17,558	15,425
繰延税金資産	44,046	36,532
その他	29,461	14,287
貸倒引当金	4	34
流動資産合計	3,609,165	3,449,398
固定資産		
有形固定資産		
建物	156,710	1,066,238
減価償却累計額	63,738	113,020
建物(純額)	92,972	953,217
構築物	1,588	1,588
減価償却累計額	1,108	1,174
構築物(純額)	480	414
機械及び装置	-	15,777
減価償却累計額	-	1,207
機械及び装置(純額)	-	14,570
車両運搬具	25,178	24,159
減価償却累計額	18,711	20,633
車両運搬具(純額)	6,466	3,526
工具、器具及び備品	21,457	32,923
減価償却累計額	17,707	18,205
工具、器具及び備品(純額)	3,750	14,717
土地	127,303	972,347
建設仮勘定	-	9,100
有形固定資産合計	230,973	1,967,894
無形固定資産		
商標権	935	1,192
ソフトウェア	4,873	6,255
電話加入権	179	179
無形固定資産合計	5,988	7,627

(単位：千円)

	前事業年度 (平成25年12月31日)	当事業年度 (平成26年12月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	55,488	45,600
関係会社株式	189,586	199,586
出資金	1,151	1,141
関係会社長期貸付金	-	30,000
長期前払費用	19,314	37,501
差入保証金	20,008	18,837
投資不動産	1,923,453	-
減価償却累計額	174,884	-
投資不動産（純額）	1,748,569	-
その他	2,347	2,214
貸倒引当金	1,005	1,005
投資その他の資産合計	2,035,459	333,875
固定資産合計	2,272,421	2,309,397
繰延資産		
社債発行費	20,055	14,943
繰延資産合計	20,055	14,943
資産合計	5,901,642	5,773,739
負債の部		
流動負債		
営業未払金	573,578	277,322
短期借入金	831,600	694,805
1年内償還予定の社債	90,000	71,200
1年内返済予定の長期借入金	585,355	498,299
未払金	89,725	159,164
未払費用	15,974	14,853
未払法人税等	-	121,607
未払消費税等	8,686	83,500
未成工事受入金	21,000	5,250
前受金	35,882	27,669
預り金	16,828	20,321
前受収益	8,668	299
賞与引当金	56,899	49,859
製品保証引当金	24,252	17,157
資産除去債務	-	770
その他	100	-
流動負債合計	2,358,551	2,042,079
固定負債		
社債	881,000	699,800
長期借入金	828,701	1,069,819
繰延税金負債	15,259	15,702
資産除去債務	2,930	2,407
その他	14,010	12,296
固定負債合計	1,741,902	1,800,025
負債合計	4,100,453	3,842,104

(単位：千円)

	前事業年度 (平成25年12月31日)	当事業年度 (平成26年12月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	328,362	328,842
資本剰余金		
資本準備金	173,460	173,940
資本剰余金合計	173,460	173,940
利益剰余金		
その他利益剰余金		
特別償却準備金	-	7,124
繰越利益剰余金	1,263,942	1,392,669
利益剰余金合計	1,263,942	1,399,793
株主資本合計	1,765,764	1,902,575
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	35,424	29,059
評価・換算差額等合計	35,424	29,059
純資産合計	1,801,189	1,931,635
負債純資産合計	5,901,642	5,773,739

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
売上高		
分譲事業売上高	4,816,079	4,537,909
請負売上高	160,966	328,417
仲介売上高	414,128	357,106
不動産賃貸事業収入	146,086	1,388,051
その他	42,345	45,725
売上高合計	5,579,605	6,657,210
売上原価		
分譲事業売上原価	3,968,897	3,898,397
請負売上原価	115,840	246,650
仲介売上原価	2,048	909
不動産賃貸事業原価	84,599	855,761
売上原価合計	4,171,386	5,001,719
売上総利益	1,408,219	1,655,491
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	175,286	194,780
製品保証引当金繰入額	7,756	839
貸倒引当金繰入額	0	29
役員報酬	88,442	90,580
給料及び手当	402,402	428,190
賞与	44,343	35,642
賞与引当金繰入額	51,388	42,039
法定福利費	77,707	80,527
租税公課	48,229	59,628
減価償却費	12,709	14,470
その他	223,022	310,522
販売費及び一般管理費合計	1,131,288	1,257,251
営業利益	276,931	398,240
営業外収益		
受取利息	572	657
受取配当金	1 51,078	1,373
受取手数料	26,430	20,827
違約金収入	4,256	1,246
雑収入	6,927	6,646
営業外収益合計	89,264	30,751
営業外費用		
支払利息	31,652	37,069
社債利息	4,456	4,187
社債発行費償却	3,555	14,391
支払保証料	14,718	13,541
雑損失	276	1,805
営業外費用合計	54,659	70,994
経常利益	311,537	357,997

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
特別利益		
固定資産売却益	-	29
投資有価証券売却益	59	-
抱合せ株式消滅差益	75,148	-
特別利益合計	75,208	9
特別損失		
固定資産除却損	37	3,160
減損損失	1,092	1,599
特別損失合計	1,099	2,759
税引前当期純利益	385,645	355,246
法人税、住民税及び事業税	26,959	125,796
法人税等調整額	7,239	11,478
法人税等合計	19,719	137,275
当期純利益	365,926	217,971

【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25年1月1日 至 平成25年12月31日)		当事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26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		2,527,282	63.7	2,483,894	63.7
2. 材料費		349,805	8.8	351,528	9.0
3. 労務費		30,871	0.8	64,730	1.7
4. 外注費		1,028,233	25.9	955,780	24.5
5. 経費		32,703	0.8	42,464	1.1
計		3,968,897	100.0	3,898,397	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25年1月1日 至 平成25年12月31日)		当事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
1. 材料費		22,363	19.3	47,282	19.2
2. 労務費		1,741	1.5	7,155	2.9
3. 外注費		89,706	77.4	187,591	76.0
4. 経費		2,028	1.8	4,620	1.9
計		115,840	100.0	246,650	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25年1月1日 至 平成25年12月31日)		当事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
仲介手数料		2,048	100.0	909	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25年1月1日 至 平成25年12月31日)		当事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
1. 減価償却費		39,710	46.9	47,060	5.5
2. 管理費		12,144	14.4	13,881	1.6
3. その他		32,744	38.7	794,819	92.9
計		84,599	100.0	855,761	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 平成25年1月1日 至 平成25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			株主資本合計
		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	328,112	173,210	173,210	-	979,936	979,936	1,481,258
当期変動額							
新株の発行（新株予約権の 行使）	250	250	250				500
剰余金の配当					81,920	81,920	81,920
当期純利益					365,926	365,926	365,926
株主資本以外の項目の当期 変動額（純額）							
当期変動額合計	250	250	250	-	284,006	284,006	284,506
当期末残高	328,362	173,460	173,460	-	1,263,942	1,263,942	1,765,764

	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	16,662	16,662	1,497,920
当期変動額			
新株の発行（新株予約権の 行使）			500
剰余金の配当			81,920
当期純利益			365,926
株主資本以外の項目の当期 変動額（純額）	18,762	18,762	18,762
当期変動額合計	18,762	18,762	303,268
当期末残高	35,424	35,424	1,801,189

当事業年度（自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日）

（単位：千円）

	株主資本						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	328,362	173,460	173,460	-	1,263,942	1,263,942	1,765,764
当期変動額							
新株の発行（新株予約権 の行使）	480	480	480				960
剰余金の配当					82,120	82,120	82,120
当期純利益					217,971	217,971	217,971
特別償却準備金の積立				7,124	7,124	-	-
株主資本以外の項目の当 期変動額（純額）							
当期変動額合計	480	480	480	7,124	128,726	135,851	136,811
当期末残高	328,842	173,940	173,940	7,124	1,392,669	1,399,793	1,902,575

	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	35,424	35,424	1,801,189
当期変動額			
新株の発行（新株予約権 の行使）			960
剰余金の配当			82,120
当期純利益			217,971
特別償却準備金の積立			-
株主資本以外の項目の当 期変動額（純額）	6,365	6,365	6,365
当期変動額合計	6,365	6,365	130,446
当期末残高	29,059	29,059	1,931,635

【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。)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。

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。

(表示方法の変更)

(単体開示の簡素化の改正に伴い、注記要件が変更されたものに係る表示方法の変更)

以下の事項について、記載を省略しております。

- ・財務諸表等規則第8条の6に定めるリース取引に関する注記については、同条第4項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第8条の28に定める資産除去債務に関する注記については、同条第2項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第68条の4に定める1株当たり純資産額の注記については、同条第3項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第95条の5の2に定める1株当たり当期純利益金額に関する注記については、同条第3項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第95条の5の3に定める潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額に関する注記については、同条第4項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第121条第1項第1号に定める有価証券明細表については、同条第3項により、記載を省略しております。

(損益計算書)

前事業年度において、「営業外収益」及び「営業外費用」に表示していた「不動産賃貸料」及び「不動産賃貸原価」は、投資不動産の保有目的の変更に伴い、当事業年度より「売上高」、「売上原価」及び「販売費及び一般管理費」に表示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、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前事業年度の損益計算書において、「営業外収益」の「不動産賃貸料」に表示していた146,086千円は「売上高」の「不動産賃貸事業収入」に、「営業外費用」の「不動産賃貸原価」に表示していた88,892千円は「売上原価」の「不動産賃貸事業原価」及び「販売費及び一般管理費」の「広告宣伝費」へ組替えております。

(追加情報)

(投資不動産の保有目的の変更)

当事業年度において、従来、投資目的で保有しておりました投資不動産(純額)(1,748,569千円)について、物件数の増加により事業としての重要性が増したと、及び将来的な介護事業とのシナジー効果の発揮を目的として、営業目的へと保有目的を変更し、建物(純額)1,012,588千円、構築物(純額)1,395千円及び土地734,585千円に振替えております。

(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、販売目的へと保有目的を変更したことに伴い、有形固定資産として計上していた建物(純額)513,192千円、構築物(純額)1,104千円及び土地240,620千円を販売用不動産へ振り替えております。

なお、当該資産は当事業年度において販売しており、販売時点の帳簿価額を不動産賃貸事業原価に計上しております。

(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、仕掛販売用不動産56,482千円を土地へ振り替えております。

(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。

	前事業年度 (平成25年12月31日)	当事業年度 (平成26年12月31日)
販売用不動産	247,667千円	315,880千円
仕掛販売用不動産	1,064,647	503,424
建物	74,604	880,488
土地	127,303	932,804
投資不動産	1,742,030	-
計	3,256,252	2,632,598

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成25年12月31日)	当事業年度 (平成26年12月31日)
短期借入金	831,600千円	694,805千円
1年内返済予定の長期借入金	540,187	382,303
長期借入金	759,093	827,697
社債に対する被保証債務	871,000	671,000
計	3,001,880	2,575,805

(損益計算書関係)

1 関係会社との取引に係わるものが次のとおり含まれております。

	前事業年度 (自平成25年1月1日 至平成25年12月31日)	当事業年度 (自平成26年1月1日 至平成26年12月31日)
関係会社からの受取配当金	50,000千円	-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25年1月1日 至平成25年12月31日)	当事業年度 (自平成26年1月1日 至平成26年12月31日)
車両運搬具	-千円	9千円
計	-	9

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25年1月1日 至平成25年12月31日)	当事業年度 (自平成26年1月1日 至平成26年12月31日)
建物	-千円	856千円
工具、器具及び備品	7	6
処分費用	-	298
計	7	1,160

(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199,586千円、前事業年度の貸借対照表計上額は関係会社株式189,586千円)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25年12月31日)	当事業年度 (平成26年12月31日)
繰延税金資産		
未払事業税	- 千円	8,795千円
賞与引当金	21,627	17,771
製品保証引当金	9,022	6,115
投資有価証券	2,410	2,410
販売用不動産	3,005	-
税務上の繰越欠損金	8,089	-
その他	7,466	7,169
繰延税金資産小計	51,621	42,261
評価性引当額	6,660	4,055
繰延税金資産合計	44,961	38,206
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	15,871	12,348
その他	303	5,027
繰延税金負債合計	16,174	17,375
繰延税金資産の純額	28,786	20,830

(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25年12月31日)	当事業年度 (平成26年12月31日)
流動資産 - 繰延税金資産	44,046千円	36,532千円
固定負債 - 繰延税金負債	15,259	15,702

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25年12月31日)	当事業年度 (平成26年12月31日)
法定実効税率 (調整)	38.0%	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。
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.2	
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	5.0	
住民税均等割	1.7	
抱合せ株式消滅差益	7.4	
合併による繰越欠損金の引継	22.2	
その他	0.4	
税効果会計適用後の法人税等の負担率	5.1	

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26年法律第10号)が平成26年3月31日に公布され、平成26年4月1日以後に開始する事業年度から復興特別法人税が課されないことになりました。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27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38.0%から35.6%になります。

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)は、2,179千円減少し、法人税等調整額が同額増加しております。

(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	156,710	1,589,846	680,318 (1,542)	1,066,238	113,020	44,525	953,217
構築物	1,588	6,795	6,795	1,588	1,174	357	414
機械及び装置	-	15,777	-	15,777	1,207	1,207	14,570
車両運搬具	25,178	428	1,447	24,159	20,633	3,011	3,526
工具、器具及び備品	21,457	13,525	2,060 (56)	32,923	18,205	2,495	14,717
土地	127,303	1,085,664	240,620	972,347	-	-	972,347
建設仮勘定	-	9,100	-	9,100	-	-	9,100
計	332,239	2,721,139	931,242 (1,599)	2,122,136	154,241	51,596	1,967,894
無形固定資産							
商標権	1,369	397	-	1,766	573	140	1,192
ソフトウェア	16,188	3,610	7,118	12,680	6,425	2,227	6,255
電話加入権	179	-	-	179	-	-	179
計	17,737	4,007	7,118	14,627	6,999	2,368	7,627
投資その他の資産							
長期前払費用	54,225	29,697	35,733	48,189	10,687	8,994	37,501
投資不動産	1,923,453	-	1,923,453	-	-	-	-
計	1,977,679	29,697	1,959,187	48,189	10,687	8,994	37,501
繰延資産							
社債発行費	32,626	9,279	21,652	20,253	5,310	14,391	14,943
計	32,626	9,279	21,652	20,253	5,310	14,391	14,943

(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	保有目的の変更に伴う投資不動産からの振替	1,012,588千円
	賃貸不動産の取得	339,295千円
土地	保有目的の変更に伴う投資不動産からの振替	734,585千円
	保有目的の変更に伴う販売用不動産からの振替	56,482千円
	賃貸不動産の取得	294,596千円

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販売用不動産への振替	664,404千円
土地	保有目的の変更に伴う販売用不動産への振替	240,620千円
投資不動産	保有目的の変更に伴う有形固定資産への振替	1,923,453千円

3. 「当期減少額」欄の()内は内書きで、減損損失の計上額であります。

【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	1,010	34	-	4	1,040
賞与引当金	56,899	49,859	56,899	-	49,859
製品保証引当金	24,252	839	7,933	-	17,157

(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19期）（自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日）平成26年3月20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26年3月20日近畿財務局長に提出

(3) 四半期報告書及び確認書

（第20期第1四半期）（自 平成26年1月1日 至 平成26年3月31日）平成26年5月15日近畿財務局長に提出

（第20期第2四半期）（自 平成26年4月1日 至 平成26年6月30日）平成26年8月13日近畿財務局長に提出

（第20期第3四半期）（自 平成26年7月1日 至 平成26年9月30日）平成26年11月14日近畿財務局長に提出

(4) 臨時報告書

平成26年3月25日近畿財務局長に提出

金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項9号の2（株主総会における議決権行使の結果）の規定に基づく臨時報告書

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27年3月20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
業務執行社員 公認会計士 吉川 秀嗣 印

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26年1月1日から平成26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26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26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26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27年3月20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 吉川 秀嗣 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26年1月1日から平成26年12月31日までの第20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26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。