

平成26年12月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成27年2月9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) 取締役経理部長 (氏名) 太田伸一
 定時株主総会開催予定日 平成27年3月20日 配当支払開始予定日 平成27年3月23日
 有価証券報告書提出予定日 平成27年3月20日
 決算補足説明資料作成の有無 : 有
 決算説明会開催の有無 : 無

TEL 072-336-0503
平成27年3月23日

(百万円未満切捨て)

1. 平成26年12月期の連結業績(平成26年1月1日～平成26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		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
26年12月期	6,822	8.8	379	17.8	336	12.6	193	△30.3
25年12月期	6,272	3.5	321	19.3	298	15.8	276	80.0

(注) 包括利益 26年12月期 186百万円 (△36.9%) 25年12月期 295百万円 (80.2%)

	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	%	%	%
26年12月期	46.97	46.96	10.4	5.8	5.6
25年12月期	67.59	67.43	16.3	5.3	5.1

(参考) 持分法投資損益 26年12月期 ー百万円 25年12月期 ー百万円

- (注) 1. 当社は、平成25年7月1日を効力発生日として、普通株式1株につき100株の割合で株式分割を行っております。1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益につきましては、当該分割が前連結会計年度の期首に行われたと仮定して算定しております。
 2. 当社は、当連結会計年度において表示方法の変更を行ったため、平成25年12月期につきましては、当該表示方法の変更を遡及適用した組替え後の数値及び対前年同期増減率を記載しております。

(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
26年12月期	5,776	1,906	33.0	463.88
25年12月期	5,915	1,801	30.4	438.65

(参考) 自己資本 26年12月期 1,906百万円 25年12月期 1,801百万円

(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
26年12月期	1,603	△688	△283	2,150
25年12月期	335	△527	81	1,518

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	%	%
25年12月期	—	0.00	—	20.00	20.00	82	29.7	4.8
26年12月期	—	0.00	—	25.00	25.00	102	53.2	5.5
27年12月期(予想)	—	0.00	—	20.00	20.00		67.7	

(注) 平成26年12月期期末配当の内訳 普通配当20円00銭 創立20周年記念配当5円00銭

3. 平成27年12月期の連結業績予想(平成27年1月1日～平成27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		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)	2,817	1.2	33	171.4	18	—	11	—	2.73
通期	6,856	0.5	222	△41.3	189	△43.6	121	△37.1	29.53

※ 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

26年12月期	4,110,000 株	25年12月期	4,106,000 株
26年12月期	0 株	25年12月期	0 株
26年12月期	4,109,255 株	25年12月期	4,097,151 株

※ 監査手続の実施状況に関する表示

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

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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2ページを参照してください。

○添付資料の目次

1. 経営成績・財政状態に関する分析	2
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	3
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	4
(4) 事業等のリスク	4
2. 企業集団の状況	5
3. 経営方針	6
(1) 会社の経営の基本方針	6
(2) 目標とする経営指標	6
(3) 中長期的な会社の経営戦略	6
(4) 会社の対処すべき課題	6
(5) その他、会社の経営上重要な事項	6
4. 連結財務諸表	7
(1) 連結貸借対照表	7
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	9
連結損益計算書	9
連結包括利益計算書	10
(3) 連結株主資本等変動計算書	11
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	13
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	14
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	14
(セグメント情報等)	15
(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・財政状態に関する分析

(1) 経営成績に関する分析

当連結会計年度におけるわが国経済は、政府による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。また、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。

事業の種類別セグメントの業績は、次のとおりであります。

①不動産仲介事業

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

この結果、当事業の売上高は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。

②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。

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。この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。

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。この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。

⑤不動産賃貸事業

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

⑥介護事業

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

【次期の見通し】

当社グループを取り巻く経営環境は、引き続き政府の経済対策や日本銀行の金融政策等、各種政策の効果により、国内景気は緩やかに回復していくものと期待されますが、消費マインドの弱さや海外経済の下振れ懸念等が払拭されておらず、先行きについては不透明な状況が予想されます。

当不動産業界におきましても、政府による経済政策や金融緩和政策の継続に加えて、東京オリンピックの開催に伴った期待感等もあって、不動産取引については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を図ってまいります。事業分野毎の収益力向上策を推進し、不動産仲介事業における中古住宅の流通量増加、並びにリフォームの提案力強化を継続して取り組んでまいります。また、新築戸建分譲事業においては、多様な住宅ニーズに対応できる自由設計でありながら低価格の物件を供給してまいります。

これらに加えて、新規出店等、事業規模の拡大を図り、売上高につきましては前期比微増となる見通しであります。これら、中長期的成長に向けた展開を図る上で、先行投資的な販売管理費の増加を予想しておりますので、利益面では前期比減を予想しております。

以上のことから次期の連結会計年度においては、売上高6,856百万円(前期比0.5%増)、営業利益222百万円(同41.3%減)、経常利益189百万円(同43.6%減)、当期純利益121百万円(同37.1%減)を見込んでおります。

(2) 財政状態に関する分析

①資産、負債及び純資産の状況

(資産)

当連結会計年度末における資産は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。

②キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度の現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、前連結会計年度末と比較して631百万円増加し、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)

当連結会計年度における営業活動による資金の増加は1,603百万円となりました。これは、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)

当連結会計年度における投資活動による資金の減少は688百万円となりました。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)

当連結会計年度における財務活動による資金の減少は283百万円となりました。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。

キャッシュ・フロー指数のトレンドは、以下のとおりであります。

	平成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	31.5
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	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	—	8.2	38.8

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー／利払い

(注) 1. いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

2. 株式時価総額は自己株式を除く発行済株式数をベースに計算しております。

3. キャッシュ・フローは、営業キャッシュ・フローを利用しております。

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

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

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

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

当社は平成27年3月をもって創立20周年を迎えます。平成26年12月期の利益配当金におきましては、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、平成27年12月期の年間配当金は、通期の業績見通しから、1株当たり20円とする予定であります。

(4) 事業等のリスク

当社グループの事業の状況、経営成績及び財政状態に関する事項のうち、投資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、文中における将来に関する事項は、当連結会計年度末(平成26年12月31日)現在において当社グループが判断したものであり不確実性を内包しているため、実際の結果と異なる場合があります。

①事業の環境について

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

②法的規制等について

当社グループの属する不動産業界は、宅地建物取引業法・建築基準法・建設業法・都市計画法・土地区画整理法等の多くの法的規制を受けております。今後、これらの公的規制の改訂・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。

③分譲用地の取得について

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

④有利子負債への依存について

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

2. 企業集団の状況

当社グループは、当社及び完全子会社である株式会社ケアサービス友愛及び株式会社リフォスタの3社で構成されております。事業内容等による当社グループにおける位置付けは以下のとおりです。

当社(株式会社ハウスフリーダム)

不動産仲介事業

不動産の売買仲介及び販売代理を行っております。

新築戸建分譲事業

戸建分譲住宅及び中古物件の企画開発、建築、販売を行っております。

建設請負事業

注文住宅及びリフォームの請負を行っております。

損害保険代理事業

火災保険・地震保険等の保険代理業を行っております。

不動産賃貸事業

賃貸不動産の仕入れ、賃貸及び販売

子会社(株式会社ケアサービス友愛)

介護事業

訪問介護・居宅介護サービスを行っております。

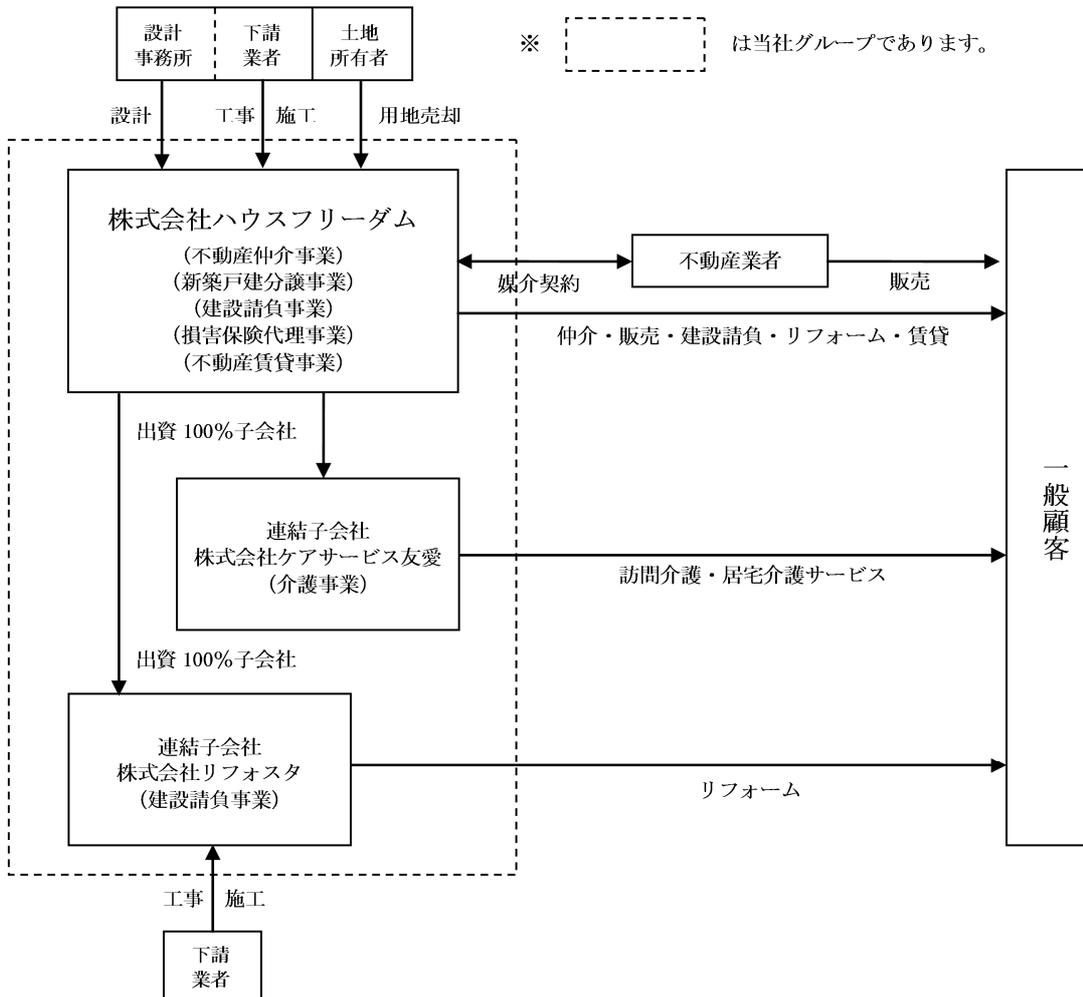
子会社(株式会社リフォスタ)

建設請負事業

リフォームの請負を行っております。

[事業系統図]

以上を事業系統図に示すと次のとおりであります。



3. 経営方針

(1) 会社経営の基本方針

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

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

現在では、関西・九州エリアに13拠点を展開し、地域密着スタイルの営業基盤の拡充が着実に進んでおります。グループ全体で、不動産仲介、新築戸建分譲、建設請負、損害保険代理、不動産賃貸、介護の6つの事業を展開し、このシナジー効果を発揮して、お客様が一生にわたり安心して生活できる「住環境」をご提供してまいります。

(2) 目標とする経営指標

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

(3) 中長期的な会社の経営戦略

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

このような戦略のもと、当社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、永続的な事業成長や企業価値の向上に努めたいと考えております。

(4) 会社の対処すべき課題

日本の住宅・不動産業界におきましては、政府の経済対策や日本銀行の金融政策等、各種政策の効果により、住宅需要は底堅く推移しておりますが、住宅一次取得者層の所得水準が低位で推移している事に加え、少子高齢化の進行に伴ったライフスタイルの変化など、住宅需要は多様化しております。また、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密着した情報収集力を活かして、上記施策を確実に実行することで、お客様満足向上と収益力強化の両面を達成し、長期的な企業価値の向上に繋げてまいります。

(5) その他、会社の経営上重要な事項

該当事項はありません。

4. 連結財務諸表

(1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成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	15,193
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

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
(連結損益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成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	1,224,955	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	—	9
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	7	1,160
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	—	—

(3) 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

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成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	△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	1,518,952	2,150,420

(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)

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 ㈱ケアサービス友愛、㈱リフォスタ

下記連結の範囲の変更以外は、最近の有価証券報告書(平成26年3月20日提出)により開示を行った内容から重要な変更がないため開示を省略しております。

〔新規〕 1社

当連結会計年度より、平成26年5月に新たに設立した㈱リフォスタを連結の範囲に含めております。

(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。

また、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、従来、「営業外収益」及び「営業外費用」に計上しておました「不動産賃貸料」及び「不動産賃貸原価」は、「売上高」、「売上原価」及び「販売費及び一般管理費」に計上する方法に変更しております。

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。

(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、固定資産として計上され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。

(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。

(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収益及び振替高は、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 (注) 3	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. セグメント利益の調整額△255,253千円には、セグメント間消去3,619千円及び報告セグメントに配分されない全社費用△258,873千円が含まれております。
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。
3. セグメント資産の調整額1,720,510千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であります。

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 (注) 3	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. セグメント利益の調整額△282,926千円には、セグメント間消去2,716千円及び報告セグメントに配分されない全社費用△285,643千円が含まれております。
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。
3. セグメント資産の調整額2,280,654千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であります。

(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。

5. その他

(1) 役員の変動

役員の変動に関する決議があり次第発表いたします。

(2) その他

該当事項はありません。