

平成29年12月期 決算短信(日本基準)(連結)

平成30年2月9日

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/>

上場取引所 福

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 平成30年3月23日 配当支払開始予定日 平成30年3月26日

有価証券報告書提出予定日 平成30年3月23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. 平成29年12月期の連結業績(平成29年1月1日～平成29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	%
29年12月期	7,552	3.8	239	20.4	199	22.7	97	20.6
28年12月期	7,273	20.0	300	141.4	257	165.9	123	101.0

(注) 包括利益 29年12月期 96百万円 (15.6%) 28年12月期 114百万円 (45.8%)

	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	%	%	%
29年12月期	24.02		5.2	2.4	3.2
28年12月期	30.05		6.6	3.3	4.1

(参考) 持分法投資損益 29年12月期 百万円 28年12月期 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
29年12月期	8,544	1,898	22.2	466.35
28年12月期	7,818	1,862	23.8	457.60

(参考) 自己資本 29年12月期 1,898百万円 28年12月期 1,862百万円

(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
29年12月期	239	182	303	2,066
28年12月期	370	196	131	2,185

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	%	%
28年12月期		0.00		15.00	15.00	61	49.9	3.3
29年12月期		0.00		20.00	20.00	81	83.3	4.3
30年12月期(予想)		0.00		20.00	20.00		60.0	

3. 平成30年12月期の連結業績予想(平成30年1月1日～平成30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)	3,739	18.9	75		49		8		2.14
通期	8,335	10.4	280	17.1	227	13.9	135	38.9	33.36

(注) 「1株当たり当期純利益」の算定上の基礎となる期中平均株式数については、平成29年12月31日現在の発行済株式数(自己株式数を除く)を使用しております。

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 社 (社名) 、 除外 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
 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
 以外の会計方針の変更 : 無
 会計上の見積りの変更 : 無
 修正再表示 : 無

(3) 発行済株式数(普通株式)

期末発行済株式数(自己株式を含む)	29年12月期	4,110,000 株	28年12月期	4,110,000 株
期末自己株式数	29年12月期	40,060 株	28年12月期	40,000 株
期中平均株式数	29年12月期	4,069,984 株	28年12月期	4,094,985 株

(参考)個別業績の概要

平成29年12月期の個別業績(平成29年1月1日～平成29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	%
29年12月期	4,804	14.6	281	8.5	258	9.5	170	8.7
28年12月期	5,624	5.7	307	131.8	285	187.1	187	235.8

	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
29年12月期	41.99	
28年12月期	45.72	

(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
29年12月期	7,250	2,113	29.1	519.21
28年12月期	6,671	2,004	30.0	492.48

(参考) 自己資本 29年12月期 2,113百万円 28年12月期 2,004百万円

決算短信は監査の対象外です

業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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)	21
(重要な後発事象)	21
5. その他	22
(1) 役員の異動	22
(2) その他	22

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、緩やかな回復基調が続いております。しかしながら、アメリカの政策の動向及びその影響、中国を始めとするアジア新興国等の経済の先行き、政策に関する不確実性による影響、金融資本市場の変動の影響、また、英国のEU離脱問題に伴う不透明感による影響など、我が国の景気が下押しされるリスクが内在し、景気は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、継続する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はまだ継続し、取引も拡大しており、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、一部エリアにおいては横ばいとなっているものの、新設住宅着工戸数は総じて減少するなど弱含みで推移しており、競合他社との販売競争は厳しく、依然として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、6事業分野のシナジー効果を発揮した新たな事業領域への進出を図ってまいりました。当連結会計年度では、新築戸建分譲事業において、競合他社との仕入及び販売競争が依然として厳しい状況にあり、販売戸数が当初計画を下回りました。一方、基幹事業である不動産仲介事業において、既存店の仲介件数が堅調に推移したこと、また、平成29年6月に実施した株式会社アイデムホームの買収に伴い、仲介件数が大幅に増加したことで、売上高につきましては増収となりました。

しかしながら、利益面では、前述の新築戸建分譲事業における販売戸数が計画を下回ったこと、株式会社アイデムホームの完全子会社化に伴い発生した取得関連費用やその他販売管理費が増加したことから、営業利益以下各段階利益につきましては、前年度を下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7,552百万円（前期比3.8%増）、営業利益239百万円（同20.4%減）、経常利益199百万円（同22.7%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益97百万円（同20.6%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。

また、前述のとおり株式会社アイデムホームの買収による効果もあって、当事業の売上高は1,115百万円（前期比76.6%増）、セグメント利益162百万円（同41.3%増）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、自社分譲物件の販売戸数が計画を下回ったことを要因として、売上高、利益面ともに減収減益となりました。

この結果、当事業の売上高は4,880百万円（前期比3.0%減）、セグメント利益301百万円（同15.0%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。当事業における売上高は772百万円（前期比8.3%増）、セグメント利益33百万円（同54.3%増）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52百万円（前期比36.4%増）、セグメント利益12百万円（同18.4%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。

この結果、当事業における売上高は655百万円（前期比13.3%減）、セグメント利益189百万円（同11.8%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。当連結会計年度につきましては、新規利用者の獲得施策に対しては一定の成果があったものの、既存利用者の減少等による収益性の回復の遅れもあり、売上高、利益面共に前期に比して減少となりました。

この結果、当事業の売上高は76百万円（前期比25.6%減）、セグメント損失は31百万円（前期は27百万円の損失）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8,544百万円となり、前連結会計年度末と比較して725百万円増加しました。主な内容は、仕掛販売用不動産561百万円の増加及びのれん180百万円の増加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6,646百万円となり、前連結会計年度末と比較して690百万円増加しました。主な内容は、長期借入金810百万円の増加、営業未払金68百万円の増加、未払金67百万円の増加、及び短期借入金226百万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1,898百万円となり、前連結会計年度末と比較して35百万円増加しました。主な内容は、親会社株主に帰属する当期純利益97百万円の計上による増加、及び剰余金の配当61百万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118百万円減少し、2,066百万円となりました。

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239百万円となりました。これは、税金等調整前当期純利益196百万円及びたな卸資産の増加486百万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182百万円となりました。これは、定期預金の預入による支出111百万円及び連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出84百万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303百万円となりました。これは主に、長期借入れによる収入1,872百万円、同借入金の返済による支出1,230百万円、短期借入金の純減額226百万円及び配当金の支払額61百万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25年12月期	平成26年12月期	平成27年12月期	平成28年12月期	平成29年12月期
自己資本比率 (%)	30.4	33.0	24.8	23.8	22.2
時価ベースの自己資本比率 (%)	30.7	31.4	22.2	19.6	24.7
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	9.6	1.9	—	13.6	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	8.8	38.8	—	5.7	—

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27年12月期及び平成29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、アメリカの政策の動向及び英国のEU離脱問題に伴う不透明感による影響に加えて、中国を始めとするアジア新興国等の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。

当社グループが属する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、次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8,335百万円(前期比10.4%増)、営業利益280百万円(同17.1%増)、経常利益227百万円(同13.9%増)、親会社株主に帰属する当期純利益135百万円(同38.9%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。

平成29年12月期の利益配当金につきましては、1株当たり20円を実施する予定であります。

なお、平成30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、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

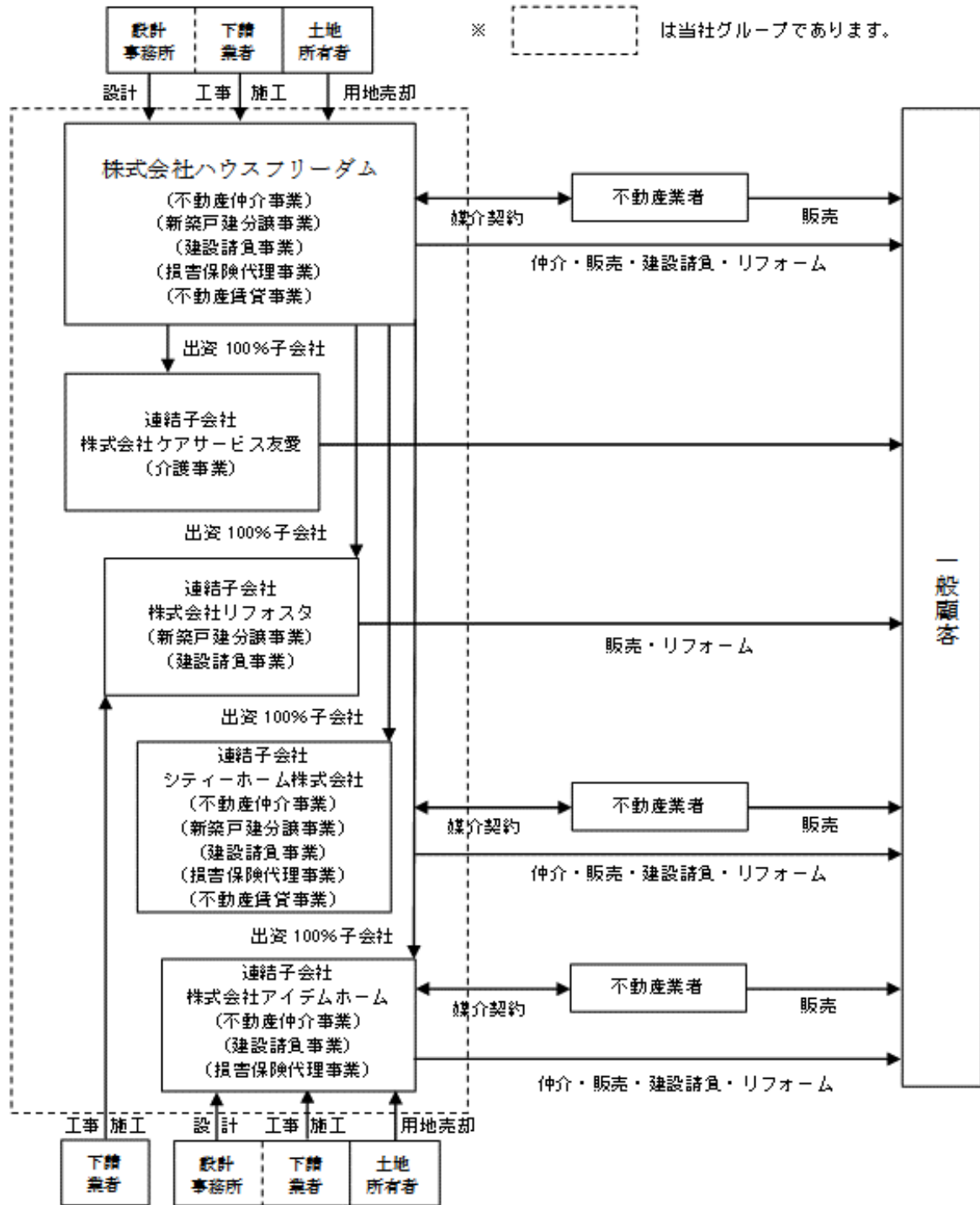
注文住宅及びリフォームの請負を行っております。

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 (平成28年12月31日)	当連結会計年度 (平成29年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,215,955	2,148,498
受取手形及び売掛金	25,328	24,979
販売用不動産	1,476,305	1,390,185
仕掛販売用不動産	1,329,474	1,891,317
未成工事支出金	12,251	41,698
繰延税金資産	49,012	64,647
その他	73,217	157,172
貸倒引当金	△1	△21
流動資産合計	5,181,543	5,718,478
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,362,668	1,434,057
減価償却累計額	△171,257	△250,725
建物及び構築物(純額)	1,191,410	1,183,332
機械装置及び運搬具	50,625	67,580
減価償却累計額	△27,020	△41,087
機械装置及び運搬具(純額)	23,604	26,492
工具、器具及び備品	43,208	113,906
減価償却累計額	△29,706	△82,229
工具、器具及び備品(純額)	13,501	31,676
土地	973,554	973,554
リース資産	39,466	42,391
減価償却累計額	△18,554	△25,425
リース資産(純額)	20,912	16,965
建設仮勘定	330	—
有形固定資産合計	2,223,314	2,232,021
無形固定資産		
のれん	239,980	420,830
ソフトウェア	3,855	2,026
商標権	839	662
その他	343	235
無形固定資産合計	245,019	423,754
投資その他の資産		
投資有価証券	55,392	53,856
その他	104,029	109,501
貸倒引当金	△2,972	△2,972
投資その他の資産合計	156,448	160,385
固定資産合計	2,624,782	2,816,162
繰延資産		
社債発行費	12,035	9,663
その他	134	77
繰延資産合計	12,169	9,741
資産合計	7,818,496	8,544,381

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成28年12月31日)	当連結会計年度 (平成29年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	374,380	443,222
短期借入金	1,597,800	1,371,800
1年内償還予定の社債	31,200	126,200
1年内返済予定の長期借入金	623,489	576,945
リース債務	6,598	6,687
未払法人税等	103,763	60,015
賞与引当金	86,114	109,342
製品保証引当金	19,177	17,913
資産除去債務	—	158
その他	264,532	373,408
流動負債合計	3,107,055	3,085,692
固定負債		
社債	767,400	641,200
長期借入金	2,034,589	2,844,810
リース債務	14,360	10,208
繰延税金負債	17,712	17,564
資産除去債務	5,426	13,977
その他	9,517	32,905
固定負債合計	2,849,006	3,560,666
負債合計	5,956,062	6,646,359
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	1,336,377	1,373,069
自己株式	△14,555	△14,585
株主資本合計	1,824,603	1,861,266
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	37,829	36,755
その他の包括利益累計額合計	37,829	36,755
純資産合計	1,862,433	1,898,021
負債純資産合計	7,818,496	8,544,381

(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28年1月1日 至 平成28年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)
売上高	7,273,370	7,552,990
売上原価	5,253,302	5,064,879
売上総利益	2,020,068	2,488,110
販売費及び一般管理費	1,719,259	2,248,778
営業利益	300,809	239,331
営業外収益		
受取利息	320	36
受取手数料	21,871	23,625
違約金収入	4,315	1,668
その他	7,025	9,583
営業外収益合計	33,533	34,913
営業外費用		
支払利息	65,163	60,322
支払保証料	7,990	7,777
その他	3,519	6,871
営業外費用合計	76,673	74,971
経常利益	257,668	199,273
特別利益		
固定資産売却益	217	—
特別利益合計	217	—
特別損失		
固定資産除却損	1,074	9
減損損失	33,553	2,905
特別損失合計	34,627	2,914
税金等調整前当期純利益	223,259	196,358
法人税、住民税及び事業税	101,615	105,706
法人税等調整額	△1,394	△7,090
法人税等合計	100,221	98,616
当期純利益	123,037	97,741
親会社株主に帰属する当期純利益	123,037	97,741

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)
当期純利益	123,037	97,741
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△8,528	△1,073
その他の包括利益合計	△8,528	△1,073
包括利益	114,508	96,668
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	114,508	96,668
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 平成28年1月1日 至 平成28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	1,333,196	—	1,835,978
会計方針の変更による累積的影響額			△58,206		△58,206
会計方針の変更を反映した当期首残高	328,842	173,940	1,274,989	—	1,777,771
当期変動額					
剰余金の配当			△61,650		△61,650
親会社株主に帰属する当期純利益			123,037		123,037
自己株式の取得				△14,555	△14,555
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	61,387	△14,555	46,831
当期末残高	328,842	173,940	1,336,377	△14,555	1,824,603

	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	46,358	46,358	1,882,336
会計方針の変更による累積的影響額			△58,206
会計方針の変更を反映した当期首残高	46,358	46,358	1,824,130
当期変動額			
剰余金の配当			△61,650
親会社株主に帰属する当期純利益			123,037
自己株式の取得			△14,555
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△8,528	△8,528	△8,528
当期変動額合計	△8,528	△8,528	38,303
当期末残高	37,829	37,829	1,862,433

当連結会計年度(自 平成29年1月1日 至 平成29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	1,336,377	△14,555	1,824,603
会計方針の変更による累積的影響額					
会計方針の変更を反映した当期首残高					
当期変動額					
剰余金の配当			△61,050		△61,050
親会社株主に帰属する当期純利益			97,741		97,741
自己株式の取得				△29	△29
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	36,691	△29	36,662
当期末残高	328,842	173,940	1,373,069	△14,585	1,861,266

	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	37,829	37,829	1,862,433
会計方針の変更による累積的影響額			
会計方針の変更を反映した当期首残高			
当期変動額			
剰余金の配当			△61,050
親会社株主に帰属する当期純利益			97,741
自己株式の取得			△29
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△1,073	△1,073	△1,073
当期変動額合計	△1,073	△1,073	35,588
当期末残高	36,755	36,755	1,898,021

(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28年1月1日 至 平成28年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29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	223,259	196,358
減価償却費	67,033	75,084
減損損失	33,553	2,905
貸倒引当金の増減額(△は減少)	88	1
賞与引当金の増減額(△は減少)	13,206	10,186
受取利息及び受取配当金	△1,887	△1,795
支払利息	65,163	60,322
固定資産売却損益(△は益)	△217	—
固定資産除却損	1,074	9
売上債権の増減額(△は増加)	23,633	42,846
たな卸資産の増減額(△は増加)	70,487	△486,525
仕入債務の増減額(△は減少)	△52,478	△31,244
その他	32,692	91,256
小計	475,608	△40,593
利息及び配当金の受取額	1,898	1,803
利息の支払額	△65,706	△58,644
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	△40,940	△142,210
営業活動によるキャッシュ・フロー	370,860	△239,644
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	△121,705	△111,707
定期預金の払戻による収入	124,802	61,805
有形固定資産の取得による支出	△199,554	△42,431
有形固定資産の売却による収入	401	—
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	—	△84,421
その他	△266	△6,007
投資活動によるキャッシュ・フロー	△196,322	△182,761
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)	262,300	△226,000
長期借入れによる収入	1,060,000	1,872,257
長期借入金の返済による支出	△1,168,349	△1,230,040
社債の発行による収入	98,190	—
社債の償還による支出	△31,200	△31,200
自己株式の取得による支出	△14,555	△29
配当金の支払額	△61,706	△61,028
その他	△13,628	△20,510
財務活動によるキャッシュ・フロー	131,050	303,447
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)	305,589	△118,959
現金及び現金同等物の期首残高	1,879,989	2,185,578
現金及び現金同等物の期末残高	2,185,578	2,066,618

(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 (㈱ケアサービス友愛、㈱リフォスタ、シティーホーム㈱、及び㈱アイDEMホーム)

当連結会計年度において、㈱アイDEMホームの全株式を取得したため、新たに連結の範囲に含めております。なお、平成29年6月30日をみなし取得日としているため、同社の平成29年7月1日以降の損益計算書を連結しております。

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
㈱アイDEM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

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。）並びに平成28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、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
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)

(繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針の適用)

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日）を当連
結会計年度から適用しております。

(セグメント情報)

【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	賃貸不動産の仕入れ、建築、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(自平成28年1月1日至平成28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	631,801	5,031,946	713,007	38,649	755,264	102,701	7,273,370
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	11,272	—	—	—	7,200	—	18,472
計	643,073	5,031,946	713,007	38,649	762,464	102,701	7,291,842
セグメント利益 又は損失(△)	115,292	354,199	21,496	10,855	169,393	△27,902	643,335
セグメント資産	407,295	2,300,406	104,649	17,671	2,606,231	96,750	5,533,005
その他の項目							
減価償却費	12,668	11,982	5,311	683	31,214	762	62,622
減損損失	—	—	—	—	—	33,553	33,553
のれんの償却	17,895	4,473	—	—	—	11,381	33,750
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	2,260	3,963	—	56	353,852	—	360,132

(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	7,273,370	—	7,273,370
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	18,472	(18,472)	—
計	7,291,842	(18,472)	7,273,370
セグメント利益 又は損失(△)	643,335	(342,526)	300,809
セグメント資産	5,533,005	2,285,490	7,818,496
その他の項目			
減価償却費	62,622	4,411	67,033
減損損失	33,553	—	33,553
のれんの償却	33,750	—	33,750
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	360,132	3,216	363,349

(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7,115千円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△349,642千円であります。
- (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 平成29年1月1日 至 平成29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	1,115,700	4,880,944	772,056	52,727	655,117	76,443	7,552,990
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	10,109	-	4,081	-	7,200	-	21,390
計	1,125,809	4,880,944	776,137	52,727	662,317	76,443	7,574,381
セグメント利益 又は損失(△)	162,901	301,087	33,172	12,848	189,374	△31,158	668,225
セグメント資産	632,472	2,823,440	129,577	19,992	2,543,725	69,763	6,218,972
その他の項目							
減価償却費	18,151	8,524	2,804	792	40,037	1,037	71,348
減損損失	-	-	2,905	-	-	-	2,905
のれんの償却	38,875	4,473	2,331	-	-	6,588	52,268
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	22,691	168	535	38	277	3,301	27,013

(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	7,552,990	-	7,552,990
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	21,390	(21,390)	-
計	7,574,381	(21,390)	7,552,990
セグメント利益 又は損失(△)	668,225	(428,893)	239,331
セグメント資産	6,218,972	2,325,408	8,544,381
その他の項目			
減価償却費	71,348	3,736	75,084
減損損失	2,905	-	2,905
のれんの償却	52,268	-	52,268
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	27,013	300	27,313

(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△24,936千円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△403,957千円であります。
- (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。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)		当連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)	
1株当たり純資産額	457.60円	1株当たり純資産額	466.35円
1株当たり当期純利益金額	30.05円	1株当たり当期純利益金額	24.02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 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29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)	123,037	97,741
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)	123,037	97,741
期中平均株式数(株)	4,094,985	4,069,984

(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。