

平成24年12月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成25年2月8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
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役経理部長
 定時株主総会開催予定日 平成25年3月22日
 有価証券報告書提出予定日 平成25年3月22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

(氏名) 小島賢二
 (氏名) 太田伸一
 配当支払開始予定日

TEL 072-336-0503
 平成25年3月25日

(百万円未満切捨て)

1. 平成24年12月期の連結業績(平成24年1月1日～平成24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	%
24年12月期	5,936	△8.8	223	△47.6	257	△42.1	153	△42.9
23年12月期	6,511	5.5	426	△17.8	445	△13.7	269	△10.4

(注) 包括利益 24年12月期 164百万円 (△39.2%) 23年12月期 269百万円 (—%)

	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	%	%	%
24年12月期	3,756.06	3,746.21	9.9	5.2	3.8
23年12月期	6,573.60	6,556.78	18.5	9.8	6.5

(参考) 持分法投資損益 24年12月期 ー百万円 23年12月期 ー百万円

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
24年12月期	5,446	1,586	29.1	38,740.35
23年12月期	4,390	1,533	34.9	37,432.96

(参考) 自己資本 24年12月期 1,586百万円 23年12月期 1,533百万円

(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
24年12月期	△414	△531	864	1,628
23年12月期	664	△22	△631	1,709

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	%	%
23年12月期	—	0.00	—	2,700.00	2,700.00	110	41.1	7.6
24年12月期	—	0.00	—	2,000.00	2,000.00	81	53.2	5.3
25年12月期(予想)	—	0.00	—	2,000.00	2,000.00		48.1	

3. 平成25年12月期の連結業績予想(平成25年1月1日～平成25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)	2,997	7.5	98	△5.5	117	0.2	69	11.2	1,708.08
通期	6,256	5.4	250	12.2	290	12.7	170	10.6	4,155.03

※ 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)

	24年12月期	40,960 株	23年12月期	40,960 株
① 期末発行済株式数(自己株式を含む)	24年12月期	0 株	23年12月期	0 株
② 期末自己株式数	24年12月期	40,960 株	23年12月期	40,960 株
③ 期中平均株式数				

(参考) 個別業績の概要

1. 平成24年12月期の個別業績(平成24年1月1日～平成24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	%
24年12月期	5,306	△7.6	216	△43.5	357	△12.0	247	6.9
23年12月期	5,744	1.5	383	△24.3	406	△20.1	231	△21.5

	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
24年12月期	6,050.23	6,034.37
23年12月期	5,657.89	5,643.42

(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
24年12月期	4,862	1,497	30.8	36,570.32
23年12月期	4,102	1,350	32.9	32,968.77

(参考) 自己資本 24年12月期 1,497百万円 23年12月期 1,350百万円

2. 平成25年12月期の個別業績予想(平成25年1月1日～平成25年12月31日)

(％表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	売上高		経常利益		当期純利益		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期(累計)	2,574	△1.6	161	25.4	114	52.8	2,796.95
通期	5,377	1.3	333	△6.7	214	△13.5	5,235.84

※ 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	2
(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	12
連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項	13
追加情報	14
連結財務諸表に関する注記事項	15
(連結貸借対照表関係)	15
(連結損益計算書関係)	15
(連結包括利益計算書関係)	16
(連結株主資本等変動計算書関係)	17
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	18
(リース取引関係)	19
(金融商品関係)	21
(有価証券関係)	25
(ストック・オプション等関係)	26
(税効果会計関係)	27
(賃貸等不動産関係)	28
(セグメント情報等)	29
(関連当事者情報)	32
(1株当たり情報)	33
(重要な後発事象)	33
5. 個別財務諸表	34
(1) 貸借対照表	34
(2) 損益計算書	37
(3) 株主資本等変動計算書	40
重要な会計方針	42
追加情報	43
個別財務諸表に関する注記事項	43
(貸借対照表関係)	43
(損益計算書関係)	44
(株主資本等変動計算書関係)	44
(リース取引関係)	45
(有価証券関係)	46
(税効果会計関係)	47
(1株当たり情報)	48
(重要な後発事象)	48
6. その他	48
(1) 役員の変動	48
(2) その他	49

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、東日本大震災からの復興需要により穏やかな回復傾向にありましたが、欧州の債務危機、新興国経済の成長鈍化等世界景気の減速を背景として、景気の先行きは、依然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、住宅ローンが低金利で推移している事に加え、政府の住宅取得支援策の効果もあって、住宅需要は低価格帯の物件を中心に底堅い動きとなりました。

このような事業環境の下、当社グループは市況にマッチした適正価格の分譲住宅の供給戸数を、お客様の求める地域で増加させることを目標に事業を推進いたしました。土地仕入れから販売開始までの期間が長期化した事を要因として、分譲住宅の販売開始時期が遅れ、販売戸数が計画に比して減少いたしました。また、住宅価格のニーズがより低価格帯へとシフトする中、販売価格の調整等を行った事で販売単価も低下し、売上高は前連結会計年度に比して減少いたしました。利益面につきましても、売上高の減少に伴った粗利益額の減少に加えて、物件の早期完売に向け販売促進活動を強化し、広告宣伝費が増加したことを要因として、前連結会計年度に比して減少となりました。

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5,936百万円（前期比8.8%減）、営業利益223百万円（同47.6%減）、経常利益257百万円（同42.1%減）、当期純利益153百万円（同42.9%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370百万円（前期比5.7%増）、セグメント利益36百万円（同43.6%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、販売開始戸数の減少及び販売価格の低下による売上高の減少、販売促進活動の強化に伴った広告宣伝費の増加に伴い、利益についても減益となりました。

この結果、当事業の売上高は5,307百万円（前期比10.4%減）、セグメント利益380百万円（同28.9%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227百万円（前期比2.4%増）、セグメント利益37百万円（同40.3%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。この事業における売上高は39百万円（前期比3.0%減）、セグメント利益14百万円（同8.5%増）となりました。

〔次期の見通し〕

次期の見通しにつきましては、復興需要が引き続き下支えする中、輸出環境の改善や政府の経済対策の効果による景気回復が期待されますが、海外経済を巡る不確実性は依然として高く、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、雇用情勢、所得環境等の先行き不透明感が払拭されず、個人消費は概ね横ばいと、継続して低水準で推移するものとみられますが、低価格帯を中心とした住宅への購買意欲は継続して堅調に推移するものと考えております。

このような状況下で当社グループは、地域密着戦略の強みである情報収集力を強化して、各店舗の保有する地域情報を充実させるとともに、地域内のお客様ニーズを的確に把握して、分譲住宅の供給戸数を増加させてまいります。めまぐるしく変化する市場環境をいち早く察知すると共に、より一層の品質管理体制の強化とコスト管理に注力して、小規模の分譲プロジェクトを確実に早期完売し、資金効率と収益性の向上を図ってまいります。

以上のことから次期の連結会計年度においては、売上高6,256百万円（前期比5.4%増）、営業利益250百万円（同12.2%増）、経常利益290百万円（同12.7%増）、当期純利益170百万円（同10.6%増）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5,446百万円となり、前連結会計年度末と比較して1,055百万円増加しました。主な内容は、販売用不動産111百万円の減少、仕掛販売用不動産791百万円の増加、及び投資不動産482百万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3,859百万円となり、前連結会計年度末と比較して1,002百万円増加しました。主な内容は、仕掛販売用不動産及び投資不動産の取得資金である借入金の増加によるものであります。

(純資産)

当連結会計年度末における純資産は1,586百万円となり、前連結会計年度末と比較して53百万円増加しました。主な内容は、当期純利益153百万円の計上による増加、及び剰余金の配当110百万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、営業活動による資金の減少414百万円、投資活動による資金の減少531百万円、財務活動による資金の増加864百万円となり、資金は前連結会計年度末と比較して80百万円減少しました。この結果、当連結会計年度末の資金残高は1,628百万円となりました。

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減少は、414百万円となりました。これは、たな卸資産の増加666百万円、仕入債務の増加98百万円、法人税等の支払額150百万円及び税金等調整前当期純利益264百万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、531百万円となりました。これは、投資不動産の取得による支出526百万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、864百万円となりました。これは主に、短期借入金の純増額356百万円、長期借入金の返済による支出580百万円、同借入による収入1,171百万円、社債の発行による収入145百万円、社債の償還による支出105百万円及び配当金の支払110百万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20年12月期	平成21年12月期	平成22年12月期	平成23年12月期	平成24年12月期
資本比率 (%)	31.6	28.6	29.2	34.9	29.1
時価ベースの自己資本比率 (%)	8.2	23.9	31.3	40.6	30.8
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	0.6	6.1	19.1	3.1	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	49.6	12.4	3.3	19.7	—

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。

平成24年12月期の利益配当金におきましては、1株当たり2,000円を実施させていただく予定であります。

なお、平成25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2,000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、提出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100%子会社である株式会社ホルツハウスの2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。

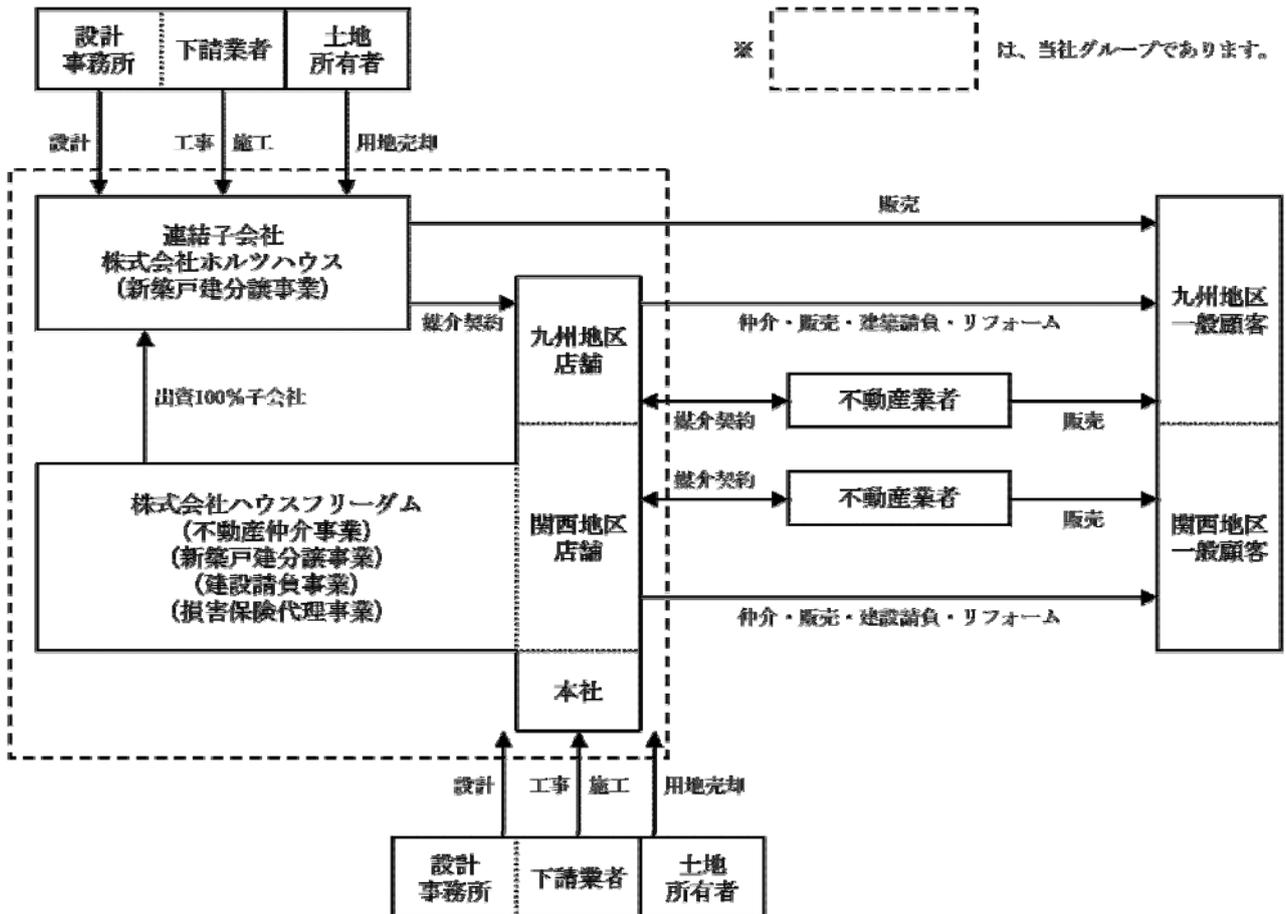
子会社(株式会社ホルツハウス)

新築戸建分譲事業

九州地区において、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。

[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永続することが、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「お客様満足度地域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12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。不動産仲介事業による情報力・相場観・顧客基盤を活用し、新築戸建分譲事業等の周辺事業にシナジー効果を発揮するユニークなビジネスモデルは、当社グループの事業の特徴となっております。

(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粗利益の向上、コストダウン等、積極的に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、損害保険代理の4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。

昨今では、低価格帯を中心とした住宅の購買意欲が堅調であることから、当社の事業においても新築戸建分譲事業の割合が増加しており、中期的な成長の原動力として住宅供給戸数を増加し、更なる成長に向けた高収益体質の確立を目指してまいります。

品質向上、工期短縮、コストダウン等の生産管理体制を強化し、経営資源を有効に活用して、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、継続して低金利で推移する住宅ローン等の後押しもあり、住宅需要は堅調であります。住宅一次取得者層の所得水準が低位で推移している事を背景に、需要の中心は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、お客様が『住みたいと思う場所』に『住んで見たいと思う家』を『購入できる価格』で提供するという基本コンセプトを推進するため、販売用不動産の仕入れ強化や品質向上、工期短縮、コストダウン等の生産管理体制の強化が必要であると考えております。

当社の強みである地域密着した情報収集力を活かして、地域の特性を反映した、販売用不動産の仕入れ、販売活動を実践してまいります。また、これらの実現に向けて、もっとも重要な人材の育成に努め、継続した採用活動を行ってまいります。

上記施策の確実な実行により、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23年12月31日)	当連結会計年度 (平成24年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,746,537	1,666,097
受取手形及び売掛金	7,924	6,015
販売用不動産	※1 336,327	※1 224,901
仕掛販売用不動産	※1 839,539	※1 1,630,838
未成工事支出金	19,482	5,766
繰延税金資産	47,457	36,832
その他	117,993	103,820
貸倒引当金	△1	△3
流動資産合計	3,115,260	3,674,268
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	151,962	159,009
減価償却累計額	△55,003	△58,190
建物及び構築物（純額）	※1 96,959	※1 100,818
車両運搬具	21,844	22,703
減価償却累計額	△11,023	△15,317
車両運搬具（純額）	10,820	7,385
工具、器具及び備品	24,330	23,554
減価償却累計額	△19,528	△18,584
工具、器具及び備品（純額）	4,802	4,969
土地	※1 127,303	※1 127,303
有形固定資産合計	239,885	240,477
無形固定資産		
のれん	559	—
ソフトウェア	4,103	4,513
商標権	1,209	1,072
その他	179	179
無形固定資産合計	6,052	5,765
投資その他の資産		
投資有価証券	10,560	26,336
繰延税金資産	606	—
投資不動産	1,046,587	1,566,074
減価償却累計額	△96,897	△133,695
投資不動産（純額）	※1 949,690	※1 1,432,379
その他	53,938	46,059
貸倒引当金	△6,455	△1,005
投資その他の資産合計	1,008,339	1,503,768
固定資産合計	1,254,277	1,750,011
繰延資産		
社債発行費	20,610	21,801
繰延資産合計	20,610	21,801
資産合計	4,390,148	5,446,081

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成23年12月31日)	当連結会計年度 (平成24年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	467,748	533,709
短期借入金	※1 800,403	※1 1,157,112
1年内償還予定の社債	105,000	90,000
1年内返済予定の長期借入金	※1 156,777	※1 454,929
未払法人税等	95,416	44,860
賞与引当金	68,473	57,036
製品保証引当金	20,647	24,357
資産除去債務	293	—
その他	148,921	135,013
流動負債合計	1,863,681	2,497,018
固定負債		
社債	811,000	871,000
長期借入金	※1 172,619	※1 465,277
繰延税金負債	—	4,896
資産除去債務	2,677	2,814
その他	6,916	18,270
固定負債合計	993,213	1,362,258
負債合計	2,856,894	3,859,277
純資産の部		
株主資本		
資本金	328,112	328,112
資本剰余金	173,210	173,210
利益剰余金	1,025,563	1,068,820
株主資本合計	1,526,885	1,570,142
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	6,368	16,662
その他の包括利益累計額合計	6,368	16,662
純資産合計	1,533,253	1,586,804
負債純資産合計	4,390,148	5,446,081

(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23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
売上高	6,511,709	5,936,092
売上原価	4,992,981	4,525,774
売上総利益	1,518,728	1,410,318
販売費及び一般管理費	※1 1,092,461	※1 1,186,931
営業利益	426,267	223,387
営業外収益		
受取利息	1,075	1,055
受取手数料	24,115	26,820
不動産賃貸料	106,094	125,159
その他	10,837	9,508
営業外収益合計	142,122	162,543
営業外費用		
支払利息	34,147	30,594
支払保証料	15,745	14,621
不動産賃貸原価	67,279	78,710
その他	6,186	4,264
営業外費用合計	123,359	128,191
経常利益	445,030	257,739
特別利益		
固定資産売却益	※2 118	※2 6,845
貸倒引当金戻入額	45	—
特別利益合計	163	6,845
特別損失		
固定資産除却損	※3 39	※3 111
減損損失	1,573	—
貸倒引当金繰入額	1,005	—
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	1,403	—
特別損失合計	4,022	111
税金等調整前当期純利益	441,172	264,473
法人税、住民税及び事業税	199,252	99,979
法人税等調整額	△27,335	10,645
法人税等合計	171,917	110,625
少数株主損益調整前当期純利益	269,254	153,848
当期純利益	269,254	153,848

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	269,254	153,848
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	640	10,294
その他の包括利益合計	※ 640	※ 10,294
包括利益	269,894	164,142
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	269,894	164,142
少数株主に係る包括利益	—	—

(3) 連結株主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	328,112	328,112
当期末残高	328,112	328,112
資本剰余金		
当期首残高	173,210	173,210
当期末残高	173,210	173,210
利益剰余金		
当期首残高	866,901	1,025,563
当期変動額		
剰余金の配当	△110,592	△110,592
当期純利益	269,254	153,848
当期変動額合計	158,662	43,256
当期末残高	1,025,563	1,068,820
株主資本合計		
当期首残高	1,368,223	1,526,885
当期変動額		
剰余金の配当	△110,592	△110,592
当期純利益	269,254	153,848
当期変動額合計	158,662	43,256
当期末残高	1,526,885	1,570,142
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	5,728	6,368
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	640	10,294
当期変動額合計	640	10,294
当期末残高	6,368	16,662
その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	5,728	6,368
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	640	10,294
当期変動額合計	640	10,294
当期末残高	6,368	16,662
純資産合計		
当期首残高	1,373,951	1,533,253
当期変動額		
剰余金の配当	△110,592	△110,592
当期純利益	269,254	153,848
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	640	10,294
当期変動額合計	159,302	53,550
当期末残高	1,533,253	1,586,804

(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23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24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	441,172	264,473
減価償却費	53,697	51,319
減損損失	1,573	—
貸倒引当金の増減額(△は減少)	49	1
賞与引当金の増減額(△は減少)	64,742	△11,436
受取利息及び受取配当金	△1,680	△1,881
支払利息	34,147	30,594
固定資産売却損益(△は益)	△118	△6,845
固定資産除却損	39	111
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	1,403	—
売上債権の増減額(△は増加)	△18,430	△8,811
たな卸資産の増減額(△は増加)	383,895	△666,156
仕入債務の増減額(△は減少)	△30,093	98,094
その他	43,049	19,506
小計	973,447	△231,030
利息及び配当金の受取額	1,705	1,825
利息の支払額	△33,635	△34,416
法人税等の支払額	△277,260	△150,441
営業活動によるキャッシュ・フロー	664,256	△414,063
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	△156,031	△156,013
定期預金の払戻による収入	156,010	156,002
有形固定資産の取得による支出	△19,915	△13,510
有形固定資産の売却による収入	172	14,283
投資不動産の取得による支出	—	△526,924
その他	△3,041	△5,181
投資活動によるキャッシュ・フロー	△22,805	△531,343
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)	△155,197	356,709
長期借入れによる収入	326,000	1,171,000
長期借入金の返済による支出	△552,216	△580,189
社債の発行による収入	98,040	145,486
社債の償還による支出	△221,400	△105,000
配当金の支払額	△110,404	△110,649
その他	△16,493	△12,400
財務活動によるキャッシュ・フロー	△631,670	864,956
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)	9,780	△80,450
現金及び現金同等物の期首残高	1,699,300	1,709,080
現金及び現金同等物の期末残高	* 1,709,080	* 1,628,630

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・・・・・・1社

連結子会社の名称 (株)ホルツハウス

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

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。

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。

② 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）

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

① 有形固定資産及び投資不動産（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。

(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。

(4) 重要な収益及び費用の計上基準

完成工事高及び完成工事原価の計上基準

① 当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事（工期がごく短期間のものを除く）

工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）

② その他の工事

工事完成基準

(5) のれんの償却方法及び償却期間

のれんの償却については、効果の発現する期間を合理的に見積り5年以内で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

① リース取引の会計処理

リース取引会計基準の改正適用初年度開始前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、引き続き通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

② 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（以下 控除対象外消費税等）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

（会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準等の適用）

当連結会計年度の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」（企業会計基準第24号 平成21年12月4日）及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日）を適用しております。

注記事項

(連結貸借対照表関係)

※1 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23年12月31日)	当連結会計年度 (平成24年12月31日)
販売用不動産	199,933千円	121,422千円
仕掛販売用不動産	713,861	1,306,741
建物及び構築物	80,356	77,480
土地	127,303	127,303
投資不動産	942,846	1,425,687
計	2,064,301	3,058,636

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23年12月31日)	当連結会計年度 (平成24年12月31日)
短期借入金	800,403千円	1,157,112千円
1年内返済予定の長期借入金	95,934	434,937
長期借入金	97,609	410,259
社債に対する被保証債務	648,000	762,000
計	1,641,946	2,764,309

(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23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
給与手当	382,094千円	410,250千円
役員報酬	104,332	112,431
広告宣伝費	144,751	189,159
賞与引当金繰入額	63,481	53,039
製品保証引当金繰入額	14,520	10,383

※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23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
車両運搬具	118千円	—千円
投資不動産	—	6,845
計	118	6,845

※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23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
工具、器具及び備品	39千円	29千円
建物及び構築物	—	65
車両運搬具	—	16
計	39	111

(連結包括利益計算書関係)

当連結会計年度(自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)

※ その他の包括利益に係る税効果額

	税効果調整前	税効果額	税効果調整後
その他有価証券評価差額金	15,776千円	△5,481千円	10,294千円
その他の包括利益合計	15,776	△5,481	10,294

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成23年1月1日至平成23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	—	—	40,960
合計	40,960	—	—	40,960
自己株式				
普通株式	—	—	—	—
合計	—	—	—	—

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23年3月25日 定時株主総会	普通株式	110,592	2,700	平成22年12月31日	平成23年3月28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24年3月23日 定時株主総会	普通株式	110,592	利益剰余金	2,700	平成23年12月31日	平成24年3月26日

当連結会計年度(自 平成24年1月1日 至 平成24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	—	—	40,960
合計	40,960	—	—	40,960
自己株式				
普通株式	—	—	—	—
合計	—	—	—	—

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24年3月23日 定時株主総会	普通株式	110,592	2,700	平成23年12月31日	平成24年3月26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25年3月22日 定時株主総会	普通株式	81,920	利益剰余金	2,000	平成24年12月31日	平成25年3月25日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

※ 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23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
現金及び預金	1,746,537千円	1,666,097千円
預け入れ期間が3ヶ月超の定期預金	△37,456	△37,467
現金及び現金同等物	1,709,080	1,628,630

(リース取引関係)

(借主側)

1. 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

該当事項はありません。

なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が、平成20年12月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっており、その内容は次のとおりであります。

(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額

(単位：千円)

	前連結会計年度（平成23年12月31日）		
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
ソフトウェア	21,200	14,133	7,066
合計	21,200	14,133	7,066

(単位：千円)

	当連結会計年度（平成24年12月31日）		
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
ソフトウェア	21,200	18,373	2,826
合計	21,200	18,373	2,826

(注) 取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。

(2) 未経過リース料期末残高相当額等

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成23年12月31日)	当連結会計年度 (平成24年12月31日)
未経過リース料期末残高相当額		
1年内	4,240	2,826
1年超	2,826	—
合計	7,066	2,826

(注) 未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。

(3) 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額及び減損損失

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
支払リース料	4,605	4,240
減価償却費相当額	4,605	4,240

(4) 減価償却費相当額の算定方法

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

2. オペレーティング・リース取引

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成23年12月31日)	当連結会計年度 (平成24年12月31日)
1年内	2,868	1,851
1年超	1,851	—
合計	4,719	1,851

(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。借入金及び社債は、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

①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。

②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。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。

③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。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは含まれておりません（（注）2. 参照）。

前連結会計年度（平成23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	1,746,537	1,746,537	—
(2) 受取手形及び売掛金	7,924	7,924	—
(3) 投資有価証券 その他有価証券	10,560	10,560	—
資産計	1,765,021	1,765,021	—
(1) 営業未払金	467,748	467,748	—
(2) 短期借入金	800,403	800,403	—
(3) 未払法人税等	95,416	95,416	—
(4) 社債 (*1)	916,000	915,890	△109
(5) 長期借入金 (*2)	329,396	329,748	352
負債計	2,608,964	2,609,207	243

(*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24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	1,666,097	1,666,097	—
(2) 受取手形及び売掛金	6,015	6,015	—
(3) 投資有価証券 その他有価証券	26,336	26,336	—
資産計	1,698,448	1,698,448	—
(1) 営業未払金	533,709	533,709	—
(2) 短期借入金	1,157,112	1,157,112	—
(3) 未払法人税等	44,860	44,860	—
(4) 社債 (*1)	961,000	960,924	△75
(5) 長期借入金 (*2)	920,206	920,253	46
負債計	3,616,888	3,616,859	△28

(*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、(3) 未払法人税等

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。

(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. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

該当事項はありません。

3. 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度（平成23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	1,746,537	—	—	—
受取手形及び売掛金	7,924	—	—	—
合計	1,754,461	—	—	—

当連結会計年度（平成24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	1,666,097	—	—	—
受取手形及び売掛金	6,015	—	—	—
合計	1,672,112	—	—	—

4. 社債、長期借入金の連結決算日後の返済予定額
前連結会計年度（平成23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)
(1) 社債	105,000	90,000	90,000	90,000	50,000	491,000
(2) 長期借入金	156,777	68,914	44,215	41,432	18,058	—
合計	261,777	158,914	134,215	131,432	68,058	491,000

当連結会計年度（平成24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)
(1) 社債	90,000	90,000	90,000	50,000	50,000	591,000
(2) 長期借入金	454,929	152,230	85,895	42,465	24,375	160,312
合計	544,929	242,230	175,895	92,465	74,375	751,312

(有価証券関係)
 その他有価証券

前連結会計年度(平成23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	10,560	4,192	6,368
	(2) 債券			
	① 国債・地方債等	—	—	—
	② 社債	—	—	—
	③ その他	—	—	—
	(3) その他	—	—	—
	小計	10,560	4,192	6,368
合計		10,560	4,192	6,368

当連結会計年度(平成24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	26,336	4,192	22,144
	(2) 債券			
	① 国債・地方債等	—	—	—
	② 社債	—	—	—
	③ その他	—	—	—
	(3) その他	—	—	—
	小計	26,336	4,192	22,144
合計		26,336	4,192	22,144

(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15年 スtock・オプション	平成16年 スtock・オプション
付与対象者の区分及び数	取締役1名、従業員6名、子会社取締役1名	従業員2名
ストック・オプション数(注)	普通株式 2,360株	普通株式 80株
付与日	平成15年11月28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。	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	定めておりません。	定めておりません。
権利行使期間	自 平成17年11月29日 至 平成25年11月27日	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。

① スtock・オプションの数

	平成15年 スtock・オプション	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	100	40
権利確定	—	—
権利行使	—	—
失効	—	—
未行使残	100	40

(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 単価情報

	平成15年 スtock・オプション	平成16年 スtock・オプション
権利行使価格 (円)	5,000	24,000
行使時平均株価 (円)	—	—
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23年12月31日)	当連結会計年度 (平成24年12月31日)
繰延税金資産		
未払事業税	7,325千円	4,860千円
賞与引当金	27,816	21,717
製品保証引当金	8,383	9,264
投資有価証券	2,432	2,432
販売用不動産	1,884	1,884
税務上の繰越欠損金	182,075	128,548
その他	10,284	6,189
繰延税金資産小計	240,201	174,896
評価性引当額	△191,678	△137,112
繰延税金資産合計	48,522	37,784
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	—	△5,481
その他	△459	△366
繰延税金負債合計	△459	△5,847
繰延税金資産の純額	48,063	31,936

(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23年12月31日)	当連結会計年度 (平成24年12月31日)
流動資産－繰延税金資産	47,457千円	36,832千円
固定資産－繰延税金資産	606	—
固定負債－繰延税金負債	—	4,896

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

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。

(賃貸等不動産関係)

当社及び連結子会社では、京都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38,814千円（賃貸収益は営業外収益に、主な賃貸費用は営業外費用に計上）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賃貸損益は46,235千円（賃貸収益は営業外収益に、主な賃貸費用は営業外費用に計上）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23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	986,980	949,690
期中増減額	△37,290	482,689
期末残高	949,690	1,432,379
期末時価	1,028,532	1,429,502

- (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減少額は減価償却費(37,290千円)であります。当連結会計年度の主な増加額は不動産取得(526,924千円)であり、主な減少額は不動産の一部売却(7,437千円)及び減価償却費(36,797千円)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)

a. 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。

当社グループは、各店舗において、不動産に関する営業活動を行っており、取引の特性別に「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」の4事業を展開し、これら4つを報告セグメントとしております。

「不動産仲介事業」は、不動産仲介及び販売代理を行っております。「新築戸建分譲事業」は、戸建分譲住宅の販売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」は、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」は火災保険・地震保険等の保険代理業を行っております。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されているセグメントの会計処理方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債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23年1月1日 至 平成23年12月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント					合計	調整額 (注) 1 (注) 3	連結 財務諸表 計上額 (注) 2
	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	計			
売上高								
外部顧客への売上高	325,141	5,923,762	221,619	41,187	6,511,709	6,511,709	—	6,511,709
セグメント間の内部 売上高又は振替高	25,266	—	—	—	25,266	25,266	(25,266)	—
計	350,407	5,923,762	221,619	41,187	6,536,976	6,536,976	(25,266)	6,511,709
セグメント利益	64,699	535,178	27,005	13,086	639,971	639,971	(213,703)	426,267
セグメント資産	107,439	1,956,291	27,037	19,293	2,110,062	2,110,062	2,280,086	4,390,148
その他の項目								
減価償却費	3,031	6,012	608	387	10,040	10,040	43,656	53,697
のれんの償却	—	959	—	—	959	959	—	959
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	3,247	3,773	500	414	7,937	7,937	12,873	20,810

(注) 1. セグメント利益の調整額△213,703千円には、セグメント間消去4,828千円及び報告セグメントに配分されない全社費用△218,531千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は、各報告セグメントに配分されない全社資産2,280,086千円であります。

当連結会計年度(自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント					合計	調整額 (注) 1 (注) 3	連結 財務諸表 計上額 (注) 2
	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	計			
売上高								
外部顧客への売上高	362,071	5,307,017	227,038	39,965	5,936,092	5,936,092	—	5,936,092
セグメント間の内部 売上高又は振替高	8,233	—	—	—	8,233	8,233	(8,233)	—
計	370,304	5,307,017	227,038	39,965	5,944,326	5,944,326	(8,233)	5,936,092
セグメント利益	36,464	380,652	37,745	14,199	469,062	469,062	(245,675)	223,387
セグメント資産	119,230	2,514,294	12,842	17,855	2,664,223	2,664,223	2,781,858	5,446,081
その他の項目								
減価償却費	3,401	5,362	446	376	9,586	9,586	41,732	51,319
のれんの償却	—	559	—	—	559	559	—	559
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	6,978	5,848	700	772	14,300	14,300	528,027	542,327

(注) 1. セグメント利益の調整額△245,675千円には、セグメント間消去4,823千円及び報告セグメントに配分されない全社費用△250,498千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は、各報告セグメントに配分されない全社資産2,781,858千円であります。

b. 関連情報

前連結会計年度(自 平成23年1月1日 至 平成23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24年1月1日 至 平成24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。

c. 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

該当事項はありません。

d. 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

該当事項はありません。

e. 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親会社及び主要株主(会社等の場合に限る。)等

前連結会計年度(自 平成23年1月1日 至 平成23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 19.1	-	金融機関等の借入に対する債務の被保証	88,688	-	-

(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

(1) 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24年1月1日 至 平成24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 19.1	-	金融機関等の借入に対する債務の被保証	67,280	-	-

(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

(1) 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23年1月1日 至 平成23年12月31日)		当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)	
1株当たり純資産額	37,432.96円	1株当たり純資産額	38,740.35円
1株当たり当期純利益金額	6,573.60円	1株当たり当期純利益金額	3,756.06円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	6,556.78円	潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	3,746.21円

(注) 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23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(千円)	269,254	153,848
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)	269,254	153,848
期中平均株式数(株)	40,960	40,960
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)	105	107
(うち新株予約権)	(105)	(107)
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. 個別財務諸表
 (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (平成23年12月31日)	当事業年度 (平成24年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,208,593	1,219,034
売掛金	7,924	6,015
販売用不動産	※1 336,327	※1 181,883
仕掛販売用不動産	※1 776,754	※1 1,381,702
未成工事支出金	8,814	156
前渡金	86,657	59,342
前払費用	13,056	14,925
繰延税金資産	47,457	36,832
その他	11,650	26,185
貸倒引当金	△1	△3
流動資産合計	2,497,235	2,926,076
固定資産		
有形固定資産		
建物	150,680	157,537
減価償却累計額	△54,050	△57,135
建物(純額)	※1 96,630	※1 100,401
構築物	1,451	1,451
減価償却累計額	△982	△1,037
構築物(純額)	469	414
車両運搬具	17,527	18,386
減価償却累計額	△7,919	△11,707
車両運搬具(純額)	9,608	6,679
工具、器具及び備品	24,219	23,239
減価償却累計額	△19,470	△18,429
工具、器具及び備品(純額)	4,748	4,809
土地	※1 127,303	※1 127,303
有形固定資産合計	238,760	239,607
無形固定資産		
商標権	1,209	1,072
ソフトウェア	4,056	4,506
電話加入権	179	179
無形固定資産合計	5,446	5,758
投資その他の資産		
投資有価証券	10,560	26,336
関係会社株式	334,026	334,026
出資金	1,041	1,041
長期前払費用	28,729	19,961
繰延税金資産	606	—

(単位：千円)

	前事業年度 (平成23年12月31日)	当事業年度 (平成24年12月31日)
差入保証金	13,789	15,696
投資不動産	1,046,587	1,404,195
減価償却累計額	△96,897	△133,038
投資不動産(純額)	※1 949,690	※1 1,271,156
その他	2,530	2,180
貸倒引当金	△1,005	△1,005
投資その他の資産合計	1,339,969	1,669,394
固定資産合計	1,584,176	1,914,760
繰延資産		
社債発行費	20,610	21,801
繰延資産合計	20,610	21,801
資産合計	4,102,021	4,862,638
負債の部		
流動負債		
営業未払金	※2 389,591	※2 432,249
短期借入金	※1 787,903	※1 924,812
1年内償還予定の社債	105,000	90,000
1年内返済予定の長期借入金	※1 156,777	※1 445,554
未払金	91,142	73,673
未払費用	2,517	14,018
未払法人税等	94,357	43,801
未払消費税等	8,941	—
未成工事受入金	1,400	2,000
前受金	28,928	15,157
預り金	2,407	7,997
賞与引当金	66,727	52,908
製品保証引当金	20,585	23,664
前受収益	606	5,937
資産除去債務	293	—
その他	1,227	—
流動負債合計	1,758,407	2,131,776
固定負債		
社債	811,000	871,000
長期借入金	※1 172,619	※1 336,215
繰延税金負債	—	4,896
資産除去債務	2,677	2,814
その他	6,916	18,016
固定負債合計	993,213	1,232,942
負債合計	2,751,621	3,364,718

(単位：千円)

	前事業年度 (平成23年12月31日)	当事業年度 (平成24年12月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	328,112	328,112
資本剰余金		
資本準備金	173,210	173,210
資本剰余金合計	173,210	173,210
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	842,710	979,936
利益剰余金合計	842,710	979,936
株主資本合計	1,344,032	1,481,258
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	6,368	16,662
評価・換算差額等合計	6,368	16,662
純資産合計	1,350,400	1,497,920
負債純資産合計	4,102,021	4,862,638

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
売上高		
分譲事業売上高	5,131,028	4,669,575
請負売上高	221,619	227,038
仲介売上高	350,407	370,304
その他	41,187	39,965
売上高合計	5,744,242	5,306,884
売上原価		
分譲事業売上原価	4,192,527	3,858,176
請負売上原価	155,824	160,734
仲介売上原価	640	1,626
売上原価合計	4,348,992	4,020,537
売上総利益	1,395,250	1,286,346
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	140,825	184,267
製品保証引当金繰入額	15,337	9,939
貸倒引当金繰入額	0	1
役員報酬	86,132	88,401
給料及び手当	362,435	381,483
賞与	37,745	25,993
賞与引当金繰入額	62,479	48,911
法定福利費	71,325	71,903
租税公課	42,966	43,913
減価償却費	15,353	13,882
その他	177,633	201,062
販売費及び一般管理費合計	1,012,233	1,069,761
営業利益	383,016	216,584
営業外収益		
受取利息	610	585
受取配当金	※2 600	※2 100,822
受取手数料	23,615	26,611
違約金収入	4,114	6,128
不動産賃貸料	106,094	120,586
雑収入	9,100	7,577
営業外収益合計	144,135	262,311

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
営業外費用		
支払利息	26,606	23,003
社債利息	5,878	5,130
社債発行費償却	4,169	3,322
支払保証料	15,330	14,621
不動産賃貸原価	※1 67,279	※1 74,373
雑損失	1,519	942
営業外費用合計	120,783	121,394
経常利益	406,369	357,501
特別利益		
固定資産売却益	118	—
貸倒引当金戻入額	45	—
特別利益合計	163	—
特別損失		
固定資産除却損	※3 39	※3 111
減損損失	1,573	—
貸倒引当金繰入額	1,005	—
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	1,403	—
特別損失合計	4,022	111
税引前当期純利益	402,510	357,390
法人税、住民税及び事業税	198,098	98,927
法人税等調整額	△27,335	10,645
法人税等合計	170,763	109,572
当期純利益	231,747	247,817

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23年1月1日 至 平成23年12月31日)		当事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
1. 土地及び建物購入費		2,773,571	66.1	2,506,043	64.9
2. 材料費		373,636	8.9	326,298	8.5
3. 労務費		27,971	0.7	30,922	0.8
4. 外注費		989,038	23.6	965,033	25.0
5. 経費		28,309	0.7	29,879	0.8
計		4,192,527	100.0	3,858,176	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23年1月1日 至 平成23年12月31日)		当事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
1. 材料費		35,580	22.8	37,142	23.1
2. 労務費		4,486	2.9	4,718	2.9
3. 外注費		110,229	70.7	114,038	71.0
4. 経費		5,527	3.6	4,834	3.0
計		155,824	100.0	160,734	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23年1月1日 至 平成23年12月31日)		当事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
仲介手数料		640	100.0	1,626	100.0

(3) 株主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	328,112	328,112
当期末残高	328,112	328,112
資本剰余金		
資本準備金		
当期首残高	173,210	173,210
当期末残高	173,210	173,210
資本剰余金合計		
当期首残高	173,210	173,210
当期末残高	173,210	173,210
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金		
当期首残高	721,555	842,710
当期変動額		
剰余金の配当	△110,592	△110,592
当期純利益	231,747	247,817
当期変動額合計	121,155	137,225
当期末残高	842,710	979,936
利益剰余金合計		
当期首残高	721,555	842,710
当期変動額		
剰余金の配当	△110,592	△110,592
当期純利益	231,747	247,817
当期変動額合計	121,155	137,225
当期末残高	842,710	979,936
株主資本合計		
当期首残高	1,222,877	1,344,032
当期変動額		
剰余金の配当	△110,592	△110,592
当期純利益	231,747	247,817
当期変動額合計	121,155	137,225
当期末残高	1,344,032	1,481,258

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	5,728	6,368
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	640	10,294
当期変動額合計	640	10,294
当期末残高	6,368	16,662
評価・換算差額等合計		
当期首残高	5,728	6,368
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	640	10,294
当期変動額合計	640	10,294
当期末残高	6,368	16,662
純資産合計		
当期首残高	1,228,605	1,350,400
当期変動額		
剰余金の配当	△110,592	△110,592
当期純利益	231,747	247,817
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	640	10,294
当期変動額合計	121,795	147,519
当期末残高	1,350,400	1,497,920

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。
 - 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。
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）
3. 固定資産の減価償却の方法
 - (1) 有形固定資産及び投資不動産（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
 - (1) 社債発行費
社債の償還までの期間にわたる定額法
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
 - ① リース取引の会計処理
リース取引会計基準の改正適用初年度開始前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、引き続き通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。
 - ② 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（以下 控除対象外消費税等）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。

追加情報

(会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準等の適用)

当事業年度の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」(企業会計基準第24号 平成21年12月4日)及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日)を適用しております。

注記事項

(貸借対照表関係)

※1 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23年12月31日)	当事業年度 (平成24年12月31日)
販売用不動産	199,933千円	99,460千円
仕掛販売用不動産	690,335	1,086,951
建物	80,356	77,480
土地	127,303	127,303
投資不動産	942,846	1,264,465
計	2,040,775	2,655,661

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成23年12月31日)	当事業年度 (平成24年12月31日)
短期借入金	787,903千円	924,812千円
1年内返済予定の長期借入金	95,934	425,562
長期借入金	97,609	281,197
社債に対する被保証債務	648,000	762,000
計	1,629,446	2,393,571

※2 関係会社項目

関係会社に対する資産・負債には区分掲記されたもののほか、次のものがあります。

	前事業年度 (平成23年12月31日)	当事業年度 (平成24年12月31日)
営業未払金	13,302千円	23,363千円

3 偶発債務

次の関係会社について、金融機関からの借入及びリース契約に対して、次のとおり債務保証を行っております。

	前事業年度 (平成23年12月31日)	当事業年度 (平成24年12月31日)
(株)ホルツハウス	374千円	138,616千円

(損益計算書関係)

※1 不動産賃貸原価の内容は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
減価償却費	37,290千円	36,140千円
管理費	7,345	8,929
広告費	4,342	3,551
その他	18,302	25,752
計	67,279	74,373

※2 関係会社との取引に係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23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
受取配当金	—千円	100,000千円

※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23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
工具、器具及び備品	39千円	29千円
建物	—	65
車両運搬具	—	16
計	39	111

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

該当事項はありません。

当事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

該当事項はありません。

(リース取引関係)

(借主側)

1. 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

該当事項はありません。

なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が、平成20年12月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっており、その内容は次のとおりであります。

(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額

(単位：千円)

	前事業年度 (平成23年12月31日)		
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
ソフトウェア	21,200	14,133	7,066
合計	21,200	14,133	7,066

(単位：千円)

	当事業年度 (平成24年12月31日)		
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
ソフトウェア	21,200	18,373	2,826
合計	21,200	18,373	2,826

(注) 取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。

(2) 未経過リース料期末残高相当額等

(単位：千円)

	前事業年度 (平成23年12月31日)	当事業年度 (平成24年12月31日)
未経過リース料期末残高相当額		
1年内	4,240	2,826
1年超	2,826	—
合計	7,066	2,826

(注) 未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。

(3) 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額及び減損損失

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
支払リース料	4,605	4,240
減価償却費相当額	4,605	4,240

(4) 減価償却費相当額の算定方法

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

(減損損失について)

リース資産に配分された減損損失はありません。

2. オペレーティング・リース取引

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(単位：千円)

	前事業年度 (平成23年12月31日)	当事業年度 (平成24年12月31日)
1年内	2,868	1,851
1年超	1,851	—
合計	4,719	1,851

(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334,026千円、前事業年度の貸借対照表計上額は関係会社株式334,026千円）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、記載していません。

(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23年12月31日)	当事業年度 (平成24年12月31日)
繰延税金資産		
未払事業税	7,325千円	4,860千円
賞与引当金	27,091	20,110
製品保証引当金	8,357	8,994
投資有価証券	2,410	2,410
販売用不動産	1,884	1,884
その他	7,814	5,665
繰延税金資産小計	54,883	43,926
評価性引当額	△6,360	△6,142
繰延税金資産合計	48,522	37,784
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	—	△5,481
その他	△459	△366
繰延税金負債合計	△459	△5,847
繰延税金資産の純額	48,063	31,936

(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23年12月31日)	当事業年度 (平成24年12月31日)
流動資産－繰延税金資産	47,457千円	36,832千円
固定資産－繰延税金資産	606	—
固定負債－繰延税金負債	—	4,896

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23年12月31日)	当事業年度 (平成24年12月31日)
法定実効税率	40.6%	40.6%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.9	0.2
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	—	△11.4
住民税均等割	0.5	0.6
その他	0.4	0.7
税効果会計適用後の法人税等の負担率	42.4	30.7

(1株当たり情報)

	前事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
1株当たり純資産額	32,968.77円	36,570.32円
1株当たり当期純利益金額	5,657.89円	6,050.23円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	5,643.42円	6,034.37円

(注) 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。

	前事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(千円)	231,747	247,817
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)	231,747	247,817
期中平均株式数(株)	40,960	40,960
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)	105	107
(うち新株予約権)	(105)	(107)
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。

6. 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。