



## 2021年12月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2022年2月10日

上場会社名 株式会社ハウスフリーダム 上場取引所 福  
 コード番号 8996 URL <https://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) 取締役管理本部長 (氏名) 河辺 豊 TEL 072-336-0503  
 定時株主総会開催予定日 2022年3月25日 配当支払開始予定日 2022年3月28日  
 有価証券報告書提出予定日 2022年3月25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. 2021年12月期の連結業績（2021年1月1日～2021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	%
2021年12月期	11,795	△3.0	492	△49.2	424	△53.6	281	△49.6
2020年12月期	12,163	16.8	969	91.5	915	101.6	559	105.6

(注) 包括利益 2021年12月期 284百万円 (△48.8%) 2020年12月期 555百万円 (100.5%)

	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	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	%	%	%
2021年12月期	69.81	—	10.4	3.5	4.2
2020年12月期	138.61	—	23.0	8.8	8.0

(参考) 持分法投資損益 2021年12月期 ー百万円 2020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
2021年12月期	13,888	2,775	20.0	688.25
2020年12月期	10,691	2,652	24.8	657.77

(参考) 自己資本 2021年12月期 2,775百万円 2020年12月期 2,652百万円

#### (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
2021年12月期	△1,800	△1,417	3,120	3,784
2020年12月期	1,504	△354	△204	3,882

### 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	%	%
2020年12月期	—	0.00	—	40.00	40.00	161	28.9	6.7
2021年12月期	—	0.00	—	40.00	40.00	161	57.3	5.9
2022年12月期 (予想)	—	0.00	—	40.00	40.00		53.8	

### 3. 2022年12月期の連結業績予想（2022年1月1日～2022年12月31日）

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属 する当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期 (累計)	5,900	5.7	145	△43.0	100	△54.4	55	△64.7	13.64
通期	12,900	9.4	580	17.7	480	13.1	300	6.6	74.38

※ 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 ー社 （社名） 、除外 ー社 （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

2021年12月期	4,110,000株	2020年12月期	4,110,000株
2021年12月期	76,860株	2020年12月期	76,860株
2021年12月期	4,033,140株	2020年12月期	4,033,140株

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

（将来に関する記述等についてのご注意）

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

○添付資料の目次

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

## 1. 経営成績等の概況

### (1) 当期の経営成績の概況

当連結会計年度におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症の長期化により経済活動の一部制限が続き、秋口にはワクチン接種が進んだことにより厳しい状況から徐々に持ち直しの動きが見られたものの、感染力の強い新たな変異株の流行等により先行き不透明な状況が継続しております。先行きにつきましては、感染対策に万全を期し、経済活動を継続していく中で、政府の各種政策効果と海外経済の改善により、持ち直していくことが期待されていますが、感染の動向が内外経済に与える影響及び金融資本市場の変動を引き続き注視する必要があります、不透明な状況が続くものと予想されます。

当社グループの属する不動産業界におきましては、継続する低金利環境を背景に、不動産需要は底堅く、不動産市況は堅調に推移しております。住宅需要につきましては、新設住宅着工戸数に持ち直しの動きがみられるものの、新型コロナウイルス感染症拡大の影響によって生じた雇用・所得環境に対する先行き懸念等もあり、依然として厳しい事業環境にあります。また、ウッドショックと呼ばれる海外での木材需要の高まり等による国産木材・輸入木材の供給不足や価格高騰に加え、海外での感染拡大等により、住宅機器等の供給逼迫が顕在化する等、未だ先行き不透明な状況が続いております。

このような事業環境の下、当社グループは、継続して中長期的な成長に向けた事業展開を推進し、関西、九州、中部エリアにおける既存事業の収益力向上及びエリア内における更なるシェア拡大と、新たな事業領域への進出を図ってまいりました。

当連結会計年度の業績につきましては、前期業績に寄与した関西エリアの大規模分譲プロジェクトは完売いたしました。中部エリアでの販売は好調に推移いたしました。しかしながら、不動産仲介事業において仲介件数が前期に比して減少したこと、また、建設請負事業においても請負工事が減少したことで、売上高につきましては前期を下回る結果となりました。営業利益以下各段階利益につきましても、前述の売上高の減少に加え、新型コロナウイルス感染症の世界的流行に端を発したウッドショックや住宅設備等の供給逼迫により、新築戸建分譲事業及び建設請負事業において粗利益額が減少し、前期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11,795百万円（前期比3.0%減）、営業利益492百万円（同49.2%減）、経常利益424百万円（同53.6%減）、親会社株主に帰属する当期純利益281百万円（同49.6%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、当社グループの地域密着戦略における要として、地域内情報の取得等他事業とのシナジー効果の最大化を目的に、関西、福岡及び中部エリアにおいて事業を展開いたしました。

この結果、当事業の売上高は1,665百万円（前期比8.1%減）、セグメント利益279百万円（同38.9%減）となりました。

#### ②新築戸建分譲事業

新築戸建分譲事業におきましては、お客様ニーズにマッチした分譲住宅の供給を目標に事業を推進しております。当連結会計年度におきましては、前期業績に寄与した関西エリアの大規模分譲プロジェクトは完売いたしました。中部エリアでの販売が好調に推移したことで、売上高は前期並みとなりました。利益面においては木材価格の高騰や住宅設備等の供給逼迫の影響により粗利益額が減少し、前年同期を下回る結果となりました。

その結果、売上高は8,846百万円（前期比0.4%減）、セグメント利益493百万円（同31.2%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957百万円（前期比15.1%減）、セグメント利益85百万円（同18.2%減）となりました。

#### ④損害保険代理事業

損害保険代理事業におきましては、不動産関連サービスから派生する火災保険及び地震保険等の代理店業務を行っております。当事業における売上高は76百万円（前期比12.5%減）、セグメント利益17百万円（同32.7%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等の賃貸不動産の仕入れ、賃貸及び販売に加えて、小規模賃貸アパートの開発及び販売を行っております。当連結会計年度において、賃貸不動産の保有棟数が増加しておりますが、これに伴った租税公課等の費用負担も増加したことにより、当事業における売上高は249百万円（前期比24.3%増）、セグメント利益73百万円（同21.9%減）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13,888百万円となり、前連結会計年度末と比較して3,196百万円増加しました。主な内容は、販売用不動産982百万円、仕掛販売用不動産2,013百万円及び建設仮勘定322百万円が増加し、のれん68百万円が減少したこと等によるものであります。

(負債)

当連結会計年度末における負債は11,112百万円となり、前連結会計年度末と比較して3,073百万円増加しました。主な内容は、短期借入金1,139百万円、1年内返済予定の長期借入金516百万円及び長期借入金1,574百万円が増加し、営業未払金186百万円が減少したこと等によるものであります。

(純資産)

当連結会計年度末における純資産は2,775百万円となり、前連結会計年度末と比較して122百万円増加しました。主な内容は、親会社株主に帰属する当期純利益281百万円の計上による増加、及び剰余金の配当161百万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97百万円減少し、3,784百万円となりました。

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1,800百万円となりました。これは、税金等調整前当期純利益447百万円、たな卸資産の増加1,919百万円及び法人税等の支払額331百万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1,417百万円となりました。これは、有形固定資産の取得による支出1,514百万円及び有形固定資産の売却による収入101百万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3,120百万円となりました。これは主に、長期借入れによる収入3,602百万円、短期借入金の純増額1,139百万円、長期借入金の返済による支出1,511百万円及び社債の償還による支出127百万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。

	2017年12月期	2018年12月期	2019年12月期	2020年12月期	2021年12月期
自己資本比率 (%)	22.2	21.9	21.8	24.8	20.0
時価ベースの自己資本比率 (%)	24.7	16.5	19.2	30.9	19.3
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	—	36.1	—	4.4	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	—	2.2	—	20.5	—

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. 2017年12月期、2019年12月期及び2021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、新型コロナウイルス感染症の終息が未だ見通せない状況が続くなか、ワクチン接種の普及をはじめとした感染症対策や経済政策・金融政策の緩和基調が維持され、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、変異株による新型コロナウイルス感染症の再拡大、米国の金融資本市場の変動等の動向が世界経済に与える影響、また中国をはじめとするアジア新興国等の経済の動向によってわが国の景気が下押しされる懸念等が払拭されておらず、先行きについては不透明な状況が予想されます。

当不動産業界におきましても、政府による経済政策や金融緩和政策の継続による、低金利で良好な資金調達環境を背景に、不動産取引については堅調に推移するものと予想される一方で、建築資材の価格高騰や納期遅延等が懸念され、住宅市場につきましては、引き続き厳しい経営環境が継続するものと予想されます。

このような状況下で当社グループは、中長期的成長に向けた事業展開に継続して取り組んでまいります。事業分野ごとの収益力向上策を継続して推進し、既存事業におけるエリア内のシェア拡大を図ってまいります。当社グループの基幹事業であります、不動産仲介事業につきましては、エリア内の新築、中古住宅の仲介件数を増加させると共に、これに伴ったリフォーム獲得の拡大等を着実に推進してまいります。また、当社グループのサービスをご提供できるエリアが、関西、九州及び中部エリアの主要地域で拡大しており、当社グループの展開する5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、次期の連結会計年度においては、売上高12,900百万円(前期比9.4%増)、営業利益580百万円(同17.7%増)、経常利益480百万円(同13.1%増)、親会社株主に帰属する当期純利益300百万円(同6.6%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。

2021年12月期の利益配当金につきましては、1株当たり40円を実施する予定であります。

なお、2022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40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4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

火災保険及び地震保険等の保険代理事業を行っております。

不動産賃貸事業

住居用マンション及びオフィスビル等賃貸不動産の仕入、開発、賃貸及び販売を行っております。

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

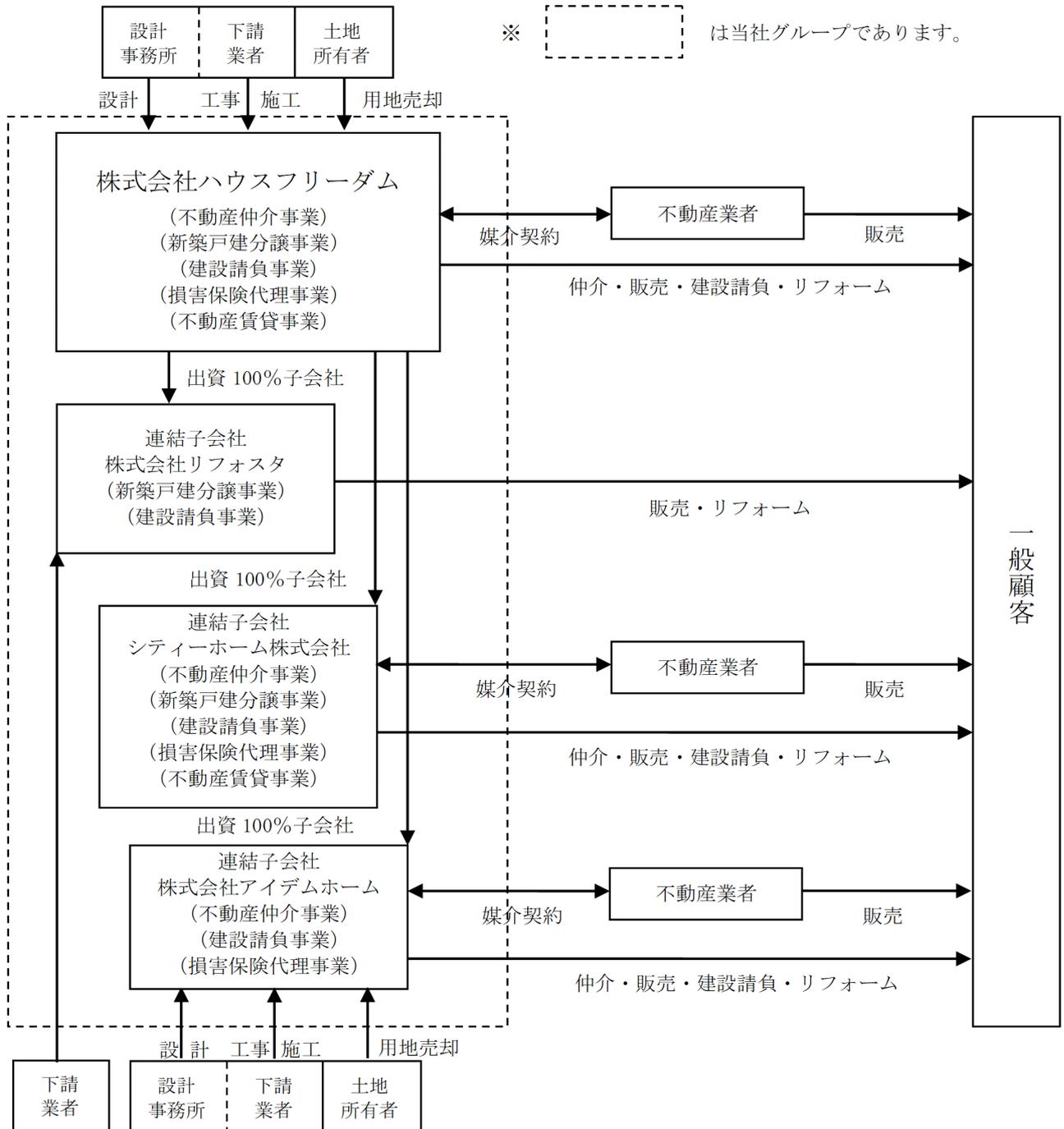
注文住宅及びリフォームの請負を行っております。

損害保険代理事業

火災保険及び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 (2020年12月31日)	当連結会計年度 (2021年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	3,904,394	3,806,940
受取手形及び売掛金	12,217	17,278
販売用不動産	1,227,595	2,210,035
仕掛販売用不動産	2,203,064	4,216,979
未成工事支出金	39,278	98,286
その他	233,786	323,696
貸倒引当金	△661	△75
流動資産合計	7,619,675	10,673,141
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,627,156	1,369,093
減価償却累計額	△382,914	△381,868
建物及び構築物 (純額)	1,244,241	987,224
機械装置及び運搬具	66,969	63,905
減価償却累計額	△40,730	△45,681
機械装置及び運搬具 (純額)	26,238	18,224
工具、器具及び備品	92,001	90,856
減価償却累計額	△79,440	△81,759
工具、器具及び備品 (純額)	12,561	9,096
土地	1,338,410	1,413,113
リース資産	27,979	69,322
減価償却累計額	△26,074	△27,922
リース資産 (純額)	1,905	41,399
建設仮勘定	83,181	405,818
有形固定資産合計	2,706,538	2,874,877
無形固定資産		
のれん	174,324	105,331
ソフトウェア	7,687	6,929
商標権	167	115
その他	235	235
無形固定資産合計	182,414	112,612
投資その他の資産		
投資有価証券	40,896	44,832
繰延税金資産	70,752	93,269
その他	69,348	87,102
貸倒引当金	△3,587	△4,214
投資その他の資産合計	177,409	220,989
固定資産合計	3,066,363	3,208,479
繰延資産		
社債発行費	5,838	6,981
繰延資産合計	5,838	6,981
資産合計	10,691,877	13,888,602

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2020年12月31日)	当連結会計年度 (2021年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	566,871	380,648
短期借入金	2,312,970	3,452,250
1年内償還予定の社債	127,200	207,200
1年内返済予定の長期借入金	629,820	1,146,761
リース債務	1,318	9,626
未払法人税等	163,267	67,281
賞与引当金	121,116	88,363
製品保証引当金	25,434	27,773
その他	531,594	567,958
流動負債合計	4,479,593	5,947,862
固定負債		
社債	619,600	612,400
長期借入金	2,862,613	4,436,789
リース債務	546	31,813
資産除去債務	14,309	15,742
その他	62,344	68,178
固定負債合計	3,559,413	5,164,924
負債合計	8,039,007	11,112,786
<b>純資産の部</b>		
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	2,154,799	2,275,014
自己株式	△32,246	△32,246
株主資本合計	2,625,335	2,745,550
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	27,534	30,265
その他の包括利益累計額合計	27,534	30,265
純資産合計	2,652,870	2,775,815
負債純資産合計	10,691,877	13,888,602

(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 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
売上高	12,163,281	11,795,636
売上原価	8,286,037	8,300,926
売上総利益	3,877,244	3,494,710
販売費及び一般管理費	2,907,734	3,001,805
営業利益	969,510	492,905
営業外収益		
受取利息	44	50
受取手数料	25,808	22,460
その他	12,397	15,389
営業外収益合計	38,250	37,900
営業外費用		
支払利息	73,480	86,147
支払保証料	8,389	9,924
その他	10,379	10,335
営業外費用合計	92,249	106,408
経常利益	915,510	424,397
特別利益		
固定資産売却益	4,530	23,193
特別利益合計	4,530	23,193
特別損失		
固定資産除却損	167	—
減損損失	23,875	—
リース解約損	1,629	—
特別損失合計	25,672	—
税金等調整前当期純利益	894,368	447,590
法人税、住民税及び事業税	355,703	189,773
法人税等調整額	△20,379	△23,722
法人税等合計	335,324	166,050
当期純利益	559,043	281,540
親会社株主に帰属する当期純利益	559,043	281,540

（連結包括利益計算書）

（単位：千円）

	前連結会計年度 （自 2020年1月1日 至 2020年12月31日）	当連結会計年度 （自 2021年1月1日 至 2021年12月31日）
当期純利益	559,043	281,540
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△3,996	2,730
その他の包括利益合計	△3,996	2,730
包括利益	555,047	284,270
（内訳）		
親会社株主に係る包括利益	555,047	284,270
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 2020年1月1日 至 2020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	1,696,584	△32,246	2,167,120
当期変動額					
剰余金の配当			△100,828		△100,828
親会社株主に帰属する当期純利益			559,043		559,043
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	458,215	—	458,215
当期末残高	328,842	173,940	2,154,799	△32,246	2,625,335

	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	31,530	31,530	2,198,650
当期変動額			
剰余金の配当			△100,828
親会社株主に帰属する当期純利益			559,043
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△3,996	△3,996	△3,996
当期変動額合計	△3,996	△3,996	454,219
当期末残高	27,534	27,534	2,652,870

当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021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	2,154,799	△32,246	2,625,335
当期変動額					
剰余金の配当			△161,325		△161,325
親会社株主に帰属する当期純利益			281,540		281,540
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)					
当期変動額合計	—	—	120,214	—	120,214
当期末残高	328,842	173,940	2,275,014	△32,246	2,745,550

	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	27,534	27,534	2,652,870
当期変動額			
剰余金の配当			△161,325
親会社株主に帰属する当期純利益			281,540
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	2,730	2,730	2,730
当期変動額合計	2,730	2,730	122,945
当期末残高	30,265	30,265	2,775,815

(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 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	894,368	447,590
減価償却費	81,269	95,221
減損損失	23,875	—
のれん償却額	68,992	68,992
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	1,241	41
賞与引当金の増減額 (△は減少)	5,090	△32,752
受取利息及び受取配当金	△1,992	△2,093
支払利息	73,480	86,147
固定資産売却損益 (△は益)	△4,530	△23,193
固定資産除却損	167	—
売上債権の増減額 (△は増加)	14,283	71,114
たな卸資産の増減額 (△は増加)	634,719	△1,919,211
仕入債務の増減額 (△は減少)	△99,808	△82,930
その他	141,546	△86,168
小計	1,832,704	△1,377,243
利息及び配当金の受取額	1,992	2,093
利息の支払額	△66,056	△94,172
法人税等の支払額	△263,840	△331,668
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,504,800	△1,800,990
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	△3,251	△3,361
定期預金の払戻による収入	1,800	2,880
有形固定資産の取得による支出	△371,462	△1,514,023
有形固定資産の売却による収入	22,361	101,652
その他	△3,738	△4,150
投資活動によるキャッシュ・フロー	△354,290	△1,417,002
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	△118,600	1,139,280
長期借入れによる収入	1,680,200	3,602,440
長期借入金の返済による支出	△1,730,917	△1,511,323
社債の発行による収入	98,690	196,382
社債の償還による支出	△27,200	△127,200
配当金の支払額	△100,933	△161,076
その他	△5,527	△18,444
財務活動によるキャッシュ・フロー	△204,287	3,120,057
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	946,222	△97,934
現金及び現金同等物の期首残高	2,936,389	3,882,611
現金及び現金同等物の期末残高	3,882,611	3,784,677

（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・・・3社

連結子会社の名称 ㈱リフォスタ、シティーホーム㈱、及び㈱アイDEMホーム

当社の連結子会社であった株式会社ケアサービス友愛は、清算手続き終了により、連結の範囲から除外しております。

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

連結決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）を採用しております。

② たな卸資産

販売用不動産、仕掛販売用不動産、及び未成工事支出金

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

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

① 有形固定資産（リース資産を除く）

定率法によっております。

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

② 無形固定資産（リース資産を除く）

定額法によっております。

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

③ リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数として、残存価額を零とする定額法を採用しております。

(3) 重要な引当金の計上基準

① 貸倒引当金

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

② 賞与引当金

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

③ 製品保証引当金

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

(4) 重要な収益及び費用の計上基準

完成工事高及び完成工事原価の計上基準

- ① 当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事（工期がごく短期間のもの  
を除く）  
工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）
- ② その他の工事  
工事完成基準

(5) のれんの償却方法及び償却期間

のれんの償却については、投資効果の発現する期間を個別に見積り、定額法により償却することとしております。

(6) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(7) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

税抜方式によっております。

ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税及び地方消費税については、投資その他の資産の「その他」（長期前払費用）に計上し、均等償却しております。

(追加情報)

(固定資産の保有目的の変更)

当連結会計年度において、固定資産の一部について、自社利用から販売目的へと保有目的を変更したことに伴い、建物及び構築物（純額）649,625千円、機械装置及び運搬具（純額）2,598千円及び土地486,597千円を、販売用不動産に振り替えております。

(「会計上の見積りの開示に関する会計基準」の適用)

「会計上の見積りの開示に関する会計基準」（企業会計基準第31号 2020年3月31日）を当連結会計年度から適用しておりますが、翌連結会計年度の連結財務諸表に重要な影響を及ぼす見積りが存在しないため、記載を省略しております。

(新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う会計上の見積り)

新型コロナウイルス感染症については、今後の拡大や収束時期等を予測することが依然として困難な状況であり、当社グループの業績に与える影響は限定的であるとの仮定に基づき会計上の見積りを行っております。

なお、新型コロナウイルス感染症の感染拡大による経済活動への影響は不確実性が高いため、上記仮定に変化が生じた場合には、将来における財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に影響を及ぼす可能性があります。

(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」の5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	戸建分譲住宅及び中古物件の企画開発、建築、販売
建設請負事業	注文住宅及びリフォームの請負
損害保険代理事業	火災保険及び地震保険等の保険代理事業
不動産賃貸事業	住居用マンション及びオフィスビル等賃貸不動産の仕入、開発、賃貸及び販売

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 2020年1月1日 至 2020年12月31日)

	報告セグメント						その他 (注) 1
	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	計	
売上高							
外部顧客への売上高	1,811,322	8,886,580	1,128,112	87,030	200,919	12,113,966	49,315
セグメント間の内部売上高又は振替高	7,182	-	54,075	-	1,296	62,554	-
計	1,818,504	8,886,580	1,182,188	87,030	202,215	12,176,520	49,315
セグメント利益又は損失 (△)	457,318	716,754	104,206	26,160	93,897	1,398,337	△5,811
セグメント資産	291,042	3,920,482	83,802	21,477	2,370,157	6,686,963	4,860
その他の項目							
減価償却費	15,578	7,928	2,036	773	49,186	75,503	351
減損損失	22,149	-	-	-	-	22,149	1,725
のれんの償却	44,198	20,132	4,662	-	-	68,992	-
有形固定資産及び無形 固定資産の増加額	440	470	48	-	440,645	441,604	121

(単位：千円)

	合計	調整額 (注) 2	連結 財務諸表 計上額 (注) 3
売上高			
外部顧客への売上高	12,163,281	-	12,163,281
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	62,554	(62,554)	-
計	12,225,835	(62,554)	12,163,281
セグメント利益又は 損失 (△)	1,392,525	(423,015)	969,510
セグメント資産	6,691,823	4,000,054	10,691,877
その他の項目			
減価償却費	75,855	5,414	81,269
減損損失	23,875	-	23,875
のれんの償却	68,992	-	68,992
有形固定資産及び無形 固定資産の増加額	441,725	10,385	452,110

- (注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであります。
2. 調整額の内容は、以下のとおりです。
- (1)セグメント利益又は損失(△)の調整額は、セグメント間取引消去5,809千円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△428,825千円であります。
  - (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。
3. 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 2021年1月1日 至 2021年12月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント						調整額 (注) 1	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	不動産 賃貸事 業	計		
売上高								
外部顧客への売上高	1,665,099	8,846,840	957,778	76,156	249,761	11,795,636	-	11,795,636
セグメント間の内部売 上高又は振替高	11,301	-	216,345	-	-	227,646	△227,646	-
計	1,676,400	8,846,840	1,174,123	76,156	249,761	12,023,283	△227,646	11,795,636
セグメント利益又は損失 (△)	279,306	493,036	85,195	17,604	73,378	948,522	△455,616	492,905
セグメント資産	301,995	5,212,064	129,526	19,034	4,234,850	9,897,471	3,991,130	13,888,602
その他の項目								
減価償却費	18,624	7,535	2,476	814	59,711	89,162	6,058	95,221
減損損失	-	-	-	-	-	-	-	-
のれんの償却	44,198	20,132	4,662	-	-	68,992	-	68,992
有形固定資産及び無形 固定資産の増加額	50,056	6,015	5,669	-	1,412,300	1,474,043	3,664	1,477,707

(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3,761千円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△459,378千円であります。
  - (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。

4. 報告セグメントの変更等に関する情報

前連結会計年度において、当社の連結子会社である株式会社ケアサービス友愛が営む介護事業について、2020年10月末で事業を停止したことに伴い、当連結会計期間より、「介護事業」セグメントを廃止しております。

なお、前連結累計期間のセグメント情報は、変更後のセグメントの区分に基づき作成したものを開示しております。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)		当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	
1株当たり純資産額	657.77円	1株当たり純資産額	688.25円
1株当たり当期純利益金額	138.61円	1株当たり当期純利益金額	69.81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 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021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）	559,043	281,540
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）	559,043	281,540
普通株式の期中平均株式数（株）	4,033,140	4,033,140

(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  
未定であります。
- (2) その他  
該当事項はありません。