

有価証券報告書

(金融商品取引法第24条第1項に基づく報告書)

事業年度 自 平成24年1月1日
(第18期) 至 平成24年12月31日

株式会社ハウスフリーダム

(E04048)

目次

	頁
表紙	
第一部 企業情報	1
第1 企業の概況	1
1. 主要な経営指標等の推移	1
2. 沿革	3
3. 事業の内容	4
4. 関係会社の状況	5
5. 従業員の状況	5
第2 事業の状況	6
1. 業績等の概要	6
2. 受注及び販売の状況	8
3. 対処すべき課題	9
4. 事業等のリスク	9
5. 経営上の重要な契約等	9
6. 研究開発活動	9
7. 財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析	10
第3 設備の状況	12
1. 設備投資等の概要	12
2. 主要な設備の状況	12
3. 設備の新設、除却等の計画	13
第4 提出会社の状況	14
1. 株式等の状況	14
(1) 株式の総数等	14
(2) 新株予約権等の状況	15
(3) 行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等	17
(4) ライツプランの内容	17
(5) 発行済株式総数、資本金等の推移	17
(6) 所有者別状況	17
(7) 大株主の状況	17
(8) 議決権の状況	18
(9) ストックオプション制度の内容	19
2. 自己株式の取得等の状況	20
3. 配当政策	20
4. 株価の推移	20
5. 役員の状況	21
6. コーポレート・ガバナンスの状況等	23
第5 経理の状況	27
1. 連結財務諸表等	28
(1) 連結財務諸表	28
(2) その他	55
2. 財務諸表等	56
(1) 財務諸表	56
(2) 主な資産及び負債の内容	73
(3) その他	75
第6 提出会社の株式事務の概要	76
第7 提出会社の参考情報	77
1. 提出会社の親会社等の情報	77
2. その他の参考情報	77
第二部 提出会社の保証会社等の情報	78
[監査報告書]	

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	近畿財務局長
【提出日】	平成25年3月22日
【事業年度】	第18期（自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日）
【会社名】	株式会社ハウスフリーダム
【英訳名】	HouseFreedom Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 小島 賢二
【本店の所在の場所】	大阪府松原市阿保四丁目1番34号
【電話番号】	072-336-0503
【事務連絡者氏名】	取締役経理部長 太田 伸一
【最寄りの連絡場所】	大阪府松原市阿保四丁目1番34号
【電話番号】	072-336-0503
【事務連絡者氏名】	取締役経理部長 太田 伸一
【縦覧に供する場所】	証券会員制法人福岡証券取引所 (福岡市中央区天神二丁目14番2号)

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次		第14期	第15期	第16期	第17期	第18期
決算年月		平成20年12月	平成21年12月	平成22年12月	平成23年12月	平成24年12月
売上高	(千円)	5,819,254	5,362,554	6,173,875	6,511,709	5,936,092
経常利益	(千円)	44,779	262,095	515,444	445,030	257,739
当期純利益	(千円)	33,867	177,248	300,603	269,254	153,848
包括利益	(千円)	—	—	—	269,894	164,142
純資産額	(千円)	965,855	1,151,936	1,373,951	1,533,253	1,586,804
総資産額	(千円)	3,056,717	4,025,414	4,709,811	4,390,148	5,446,081
1株当たり純資産額	(円)	24,829.19	28,442.87	33,543.74	37,432.96	38,740.35
1株当たり当期純利益金額	(円)	870.64	4,541.17	7,367.49	6,573.60	3,756.06
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額	(円)	842.25	4,390.58	7,327.74	6,556.78	3,746.21
自己資本比率	(%)	31.6	28.6	29.2	34.9	29.1
自己資本利益率	(%)	3.5	16.7	23.8	18.5	9.9
株価収益率	(倍)	7.4	5.2	4.9	6.6	10.9
営業活動による キャッシュ・フロー	(千円)	2,648,462	380,855	133,776	664,256	△414,063
投資活動による キャッシュ・フロー	(千円)	△94,079	△864,152	△13,020	△22,805	△531,343
財務活動による キャッシュ・フロー	(千円)	△2,462,092	706,088	116,652	△631,670	864,956
現金及び現金同等物の期末残高	(千円)	1,239,100	1,461,891	1,699,300	1,709,080	1,628,630
従業員数	(人)	85	83	95	94	112

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期
決算年月	平成20年12月	平成21年12月	平成22年12月	平成23年12月	平成24年12月
売上高 (千円)	5,383,181	5,047,286	5,661,626	5,744,242	5,306,884
経常利益又は経常損失 (△) (千円)	△44,305	249,682	508,760	406,369	357,501
当期純利益又は当期純損失 (△) (千円)	△53,999	165,936	295,087	231,747	247,817
資本金 (千円)	322,962	326,962	328,112	328,112	328,112
発行済株式総数 (株)	38,900	40,500	40,960	40,960	40,960
純資産額 (千円)	837,337	1,012,106	1,228,605	1,350,400	1,497,920
総資産額 (千円)	2,876,669	3,811,022	4,378,829	4,102,021	4,862,638
1株当たり純資産額 (円)	21,525.40	24,990.30	29,995.25	32,968.77	36,570.32
1株当たり配当額 (円)	—	2,130.00	2,700.00	2,700.00	2,000.00
(うち1株当たり中間配当額)	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
1株当たり当期純利益金額又は当期純損失金額 (△) (円)	△1,388.16	4,251.36	7,232.28	5,657.89	6,050.23
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	—	4,110.38	7,193.26	5,643.42	6,034.37
自己資本比率 (%)	29.1	26.6	28.1	32.9	30.8
自己資本利益率 (%)	△6.2	17.9	26.3	18.0	17.4
株価収益率 (倍)	△4.6	5.6	5.0	7.7	6.8
配当性向 (%)	—	50.1	37.3	47.7	33.1
従業員数 (人)	84	79	90	88	103

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 第14期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式は存在するものの1株当たり当期純損失であるため記載しておりません。

2 【沿革】

年月	事項
平成7年3月	大阪府松原市阿保四丁目1番にて不動産の販売及び仲介業を目的とした株式会社ハウスフリーダムを設立
平成7年4月	建築工事業許可（大阪府知事（般－7）第98250号）取得
平成8年3月	宅地建物取引業免許（大阪府知事(1)第44352号）取得
平成9年5月	大阪府藤井寺市に「藤井寺店」を開設
平成12年3月	大阪府松原市阿保四丁目1番に本社ビルを竣工
平成13年11月	大阪府堺市に「堺店」を開設
平成14年5月	大阪府八尾市に「八尾店」を開設
平成14年8月	自社店舗を竣工し「藤井寺店」を移転
平成15年4月	大阪府藤井寺市春日丘一丁目1番にて建設請負事業を目的として子会社「株式会社アーキッシュギャラリー工房」を設立
平成15年7月	大阪市鶴見区に「鶴見緑地店」を開設
平成16年11月	大阪府東大阪市に「東大阪店」を開設
平成16年12月	大阪市東淀川区に「東淀川店」を開設
平成17年2月	宅地建物取引業免許（国土交通大臣(1)第7017号）取得
平成17年3月	特定建設業許可（大阪府知事（特－16）第98250号）取得
平成17年3月	子会社「株式会社アーキッシュギャラリー工房」を合併
平成17年10月	福岡市中央区に「福岡店」を開設
平成17年12月	一級建築士事務所登録（大阪府知事(イ)第21477号）取得
平成18年2月	証券会員制法人福岡証券取引所Q-Board市場へ上場
平成18年3月	「福岡店」を福岡市早良区に移転し、名称を「早良店」と変更
平成18年12月	堺市中区に「深井店」を開設
平成19年7月	株式会社ホルツハウス（現・連結子会社）の株式取得
平成20年4月	自社店舗を竣工し「八尾店」を移転
平成23年1月	福岡市城南区に「城南店」を開設
平成24年7月	東淀川店を大阪府茨木市に移転し、名称を「茨木店」と変更
平成24年9月	大阪市淀川区に「大阪営業所」を開設

3 【事業の内容】

当社グループ(当社及び当社の関係会社)は、当社(株式会社ハウスフリーダム)及び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。

当社グループの事業内容及び事業系統図は以下のとおりであります。

なお、当社グループの事業内容は「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1)連結財務諸表 注記事項」に掲げるセグメントの区分と同一であります。

(1) 不動産仲介事業

当社は、会社設立当初から不動産売買の仲介事業を行っており、不動産仲介事業はグループの中核事業として位置付けております。現在は、大阪府、福岡県を主たる営業エリアとして11店舗を展開し、戸建住宅・マンション、新築・中古物件等、あらゆる不動産物件を取扱っております。当該事業の特色は、店舗商圈を店舗から半径約2.5kmと限定し、地域の不動産情報を収集・把握・蓄積する地域密着型営業であります。

(2) 新築戸建分譲事業

当社及び株式会社ホルツハウスは、住宅購入者のメインターゲットを第一次取得層として、10~20戸程度の中規模のプロジェクトを中心とした新築戸建分譲事業を行っております。この事業の特色は、地域密着型営業により収集された情報・顧客ニーズ等を分析・検討して良質な分譲用地を取得・開発し、外注業者への分離発注と当社現場監督者による施工管理の徹底による付加価値の高い新築分譲住宅を建築施工して販売するところにあります。

(3) 建設請負事業

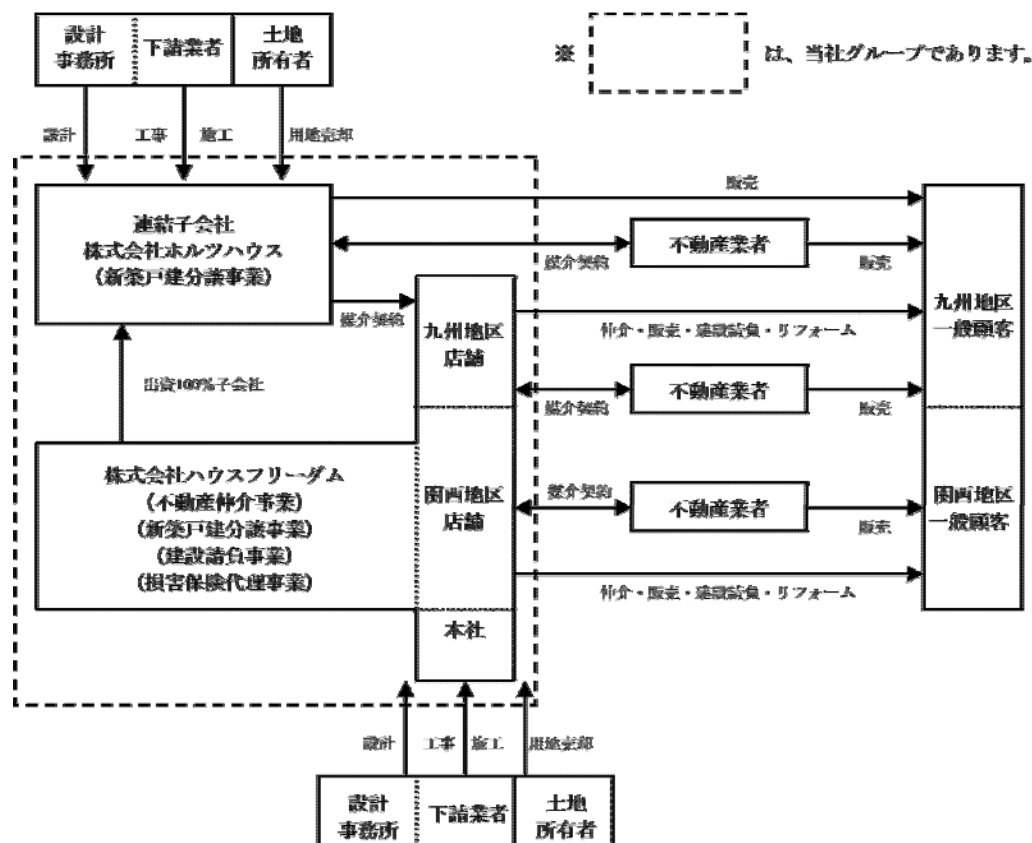
当社は、注文住宅・規格型住宅(ブランド名:ガレンカーサ)及びリフォームの請負業務を行っており、当社グループにおける不動産仲介事業と新築戸建分譲事業との連携・派生等による幅広い顧客ニーズに対応できる特徴をしております。

(4) 損害保険代理事業

当社は、グループの全ての不動産関連サービスから派生する火災保険及び地震保険等の代理店業務を展開しております。

[事業系統図]

以上を事業系統図に示すと次のとおりであります。



4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業の内容	議決権の所有割合 又は被所有割合 (%)	関係内容
(連結子会社) 株式会社ホルツハウス	福岡市中央区	40	新築戸建分譲事業	100	九州地区において仲介業務 を行っております。 役員の兼任有り。

(注) 1. 主要な事業の内容欄には、セグメントの名称を記載しております。

2. 株式会社ホルツハウスは特定子会社に該当しております。

3. 株式会社ホルツハウスについては、売上高（連結会社相互間の内部売上高を除く。）の連結売上高に占める割合が10%を超えております。

主要な損益情報等	(1) 売上高	728,008千円
	(2) 経常利益	773千円
	(3) 当期純利益	6,566千円
	(4) 純資産額	423,028千円
	(5) 総資産額	944,688千円

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成24年12月31日現在

セグメントの名称	従業員数 (人)
不動産仲介事業	68
新築戸建分譲事業	19
建設請負事業	9
損害保険代理事業	—
全社 (共通)	16
合計	112

(注) 1. 従業員数は就業人員数であり、嘱託社員は1名で従業員数に含んでおります。

2. 全社 (共通) として記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。

3. 損害保険代理事業は、主たる業務である不動産仲介事業に従事する従業員がその業務を行っております。

4. 従業員数が前連結会計年度末と比べて18名増加したのは、採用計画に基づいて即戦力となる中途採用と新卒採用を行ったためであります。

(2) 提出会社の状況

平成24年12月31日現在

従業員数 (人)	平均年齢 (歳)	平均勤続年数 (年)	平均年間給与 (千円)
103	36.4	4.3	5,295

平成24年12月31日現在

セグメントの名称	従業員数 (人)
不動産仲介事業	68
新築戸建分譲事業	10
建設請負事業	9
損害保険代理事業	—
全社 (共通)	16
合計	103

(注) 1. 従業員数は就業人員数であり、嘱託社員は1名で従業員数に含んでおります。

2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。

3. 全社 (共通) として記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。

4. 従業員数が前事業年度末と比べて15名増加したのは、採用計画に基づいて即戦力となる中途採用と新卒採用を行ったためであります。

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。

第2【事業の状況】

1【業績等の概要】

(1) 業績

当連結会計年度におけるわが国経済は、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売上総利益の減少に加えて、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。

[セグメントの業績の概況]

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単価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

建設請負事業におきましては、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39.8%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。当事業の売上高は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。

(2) キャッシュ・フロー

当連結会計年度の現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、営業活動による資金の減少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)

営業活動の結果使用した資金は414百万円(前期は664百万円の資金流入)となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益264百万円、仕入債務の増加98百万円、たな卸資産の増加666百万円及び法人税等の支払額150百万円等によるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動の結果使用した資金は531百万円(前期は22百万円の資金流出)となりました。これは主に、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)

財務活動の結果得られた資金は864百万円(前期は631百万円の資金流出)となりました。これは主に、短期借入金の純増額356百万円、長期借入れによる収入1,171百万円、同借入金の返済による支出580百万円、社債の発行・償還による純収入40百万円及び配当金の支払110百万円等によるものであります。

2【受注及び販売の状況】

(1) 受注状況

当連結会計年度の受注状況をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)			
	受注高 (千円)	前期比 (%)	受注残高 (千円)	前期比 (%)
不動産仲介事業	—	—	—	—
新築戸建分譲事業	—	—	—	—
建設請負事業	199,028	89.5	29,169	51.0
損害保険代理事業	—	—	—	—
合計	199,028	89.5	29,169	51.0

- (注) 1. 金額は販売価格によっております。
 2. 上記の金額には消費税等は含まれておりません。
 3. 上記のセグメントの建設請負事業以外につきましては、受注実績はありません。

(2) 販売実績

当連結会計年度の販売実績をセグメント別・地域別に示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称		当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)			
		件数	前期比(件数)	金額 (千円)	前期比(%)
不動産仲介事業	大阪府	265	21	267,563	102.5
	兵庫県	—	△1	—	—
	奈良県	1	—	225	61.3
	福岡県	73	20	94,283	150.2
不動産仲介事業		339	40	362,071	111.4
新築戸建分譲事業	大阪府	152	△12	4,271,043	89.6
	福岡県	34	△5	1,035,973	89.5
新築戸建分譲事業		186	△17	5,307,017	89.6
建設請負事業	大阪府	15	3	227,038	121.8
	奈良県	—	△2	—	—
建設請負事業		15	1	227,038	102.4
損害保険代理事業		—	—	39,965	97.0
合計		540	24	5,936,092	91.2

- (注) 1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。
 2. 件数欄については契約件数を表示し、土地のみの販売も1件として記載しております。
 3. 地域別の分類は、物件の属する地域によって分類しております。
 4. 中古物件及び土地のみの販売は、新築戸建分譲事業に分類しております。

3 【対処すべき課題】

日本の住宅・不動産業界におきましては、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『住んでみたいと思う家』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に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。

4 【事業等のリスク】

有価証券報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項には、以下のようなものがあります。

なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

① 事業環境について

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

② 法的規制等について

当社グループの属する住宅・不動産業界は、宅地建物取引業法、建築基準法、建設業法、都市計画法、土地区画整理法等の多くの法的規制を受けております。今後、これらの公的規制の改訂、新設、強化等がなされた場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

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する場合には、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

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。

5 【経営上の重要な契約等】

記載すべき事項はありません。

6 【研究開発活動】

記載すべき事項はありません。

7 【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

当連結会計年度（平成24年1月1日から平成24年12月31日）における財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析は、以下のとおりであります。

文中における将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 重要な会計方針及び見積り

当社グループの連結財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められている会計基準に基づき作成されております。この連結財務諸表を作成するにあたり重要となる会計方針につきましては、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」に記載しているのとおりであります。

当社グループは、貸倒引当金、賞与引当金、製品保証引当金、たな卸資産の評価、税効果会計等について、過去の実績や現在の状況等から会計上の見積りを連結財務諸表に反映しておりますが、見積り特有の不確実性があるためこれらの見積りと実際の結果は異なる場合があります。

(2) 当連結会計年度の経営成績の分析

当連結会計年度の経営成績の分析については、「第2 事業の状況 1 業績等の概要 (1)業績」をご参照ください。

(3) 経営成績に重要な影響を与える要因について

経営成績に重要な影響を与える要因については、「第2 事業の状況 4 事業等のリスク」をご参照ください。

(4) 経営戦略の現状と見通し

当社グループにおきましては、基本戦略として、不動産仲介、新築戸建分譲、建設請負、損害保険代理の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体制の質的向上に注力し、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。

(5) 当連結会計年度の財政状態の分析

① 財政状態の分析

(資産)

当連結会計年度末における資産総額は5,446百万円となり、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、たな卸資産及び投資不動産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総額は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、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153百万円及び剰余金の配当110百万円によるものであります。

②キャッシュ・フローの分析

キャッシュ・フローの分析については、「第2 事業の状況 1 業績等の概要 (2)キャッシュ・フロー」をご参照ください。

各指数のトレンドは以下のとおりであります。

	平成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
自己資本比率(%)	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(倍)	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	—

(注)1. 各指数の内容

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー／利払い

- 株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株式数で算出しております。
- 営業キャッシュ・フローは、連結キャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フローを利用し、有利子負債は連結貸借対照表に計上されている負債のうち、利子を支払っている全ての負債を対象としております。また、利払いについては、連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額を使用しております。
- 平成24年12月期は、営業キャッシュ・フローがマイナスのため、キャッシュ・フロー対有利子負債比率及びインタレスト・カバレッジ・レシオは記載しておりません。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

特記すべき事項はありません。

なお、当連結会計年度において、重要な設備の除却、売却はありません。

2【主要な設備の状況】

(1) 提出会社

当社における主要な設備は、以下のとおりであります。

平成24年12月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額 (千円)					従業員数 (人)	
			建物及び 構築物	土地 (面積㎡)	投資不動産		その他		合計
					建物及び 構築物	土地 (面積㎡)			
本社・松原店 (大阪府松原市)	全社 不動産仲介事業 新築戸建分譲事業 建設請負事業 損害保険代理事業	統括事務施設 販売設備	55,939	62,029 (133.70)	—	— (—)	6,609	124,578	38
藤井寺店 (大阪府藤井寺市)	不動産仲介事業 新築戸建分譲事業	販売設備	13,879	30,845 (161.27)	—	— (—)	100	44,826	7
八尾店 (大阪府八尾市)	不動産仲介事業 新築戸建分譲事業	販売設備	11,261	34,428 (125.44)	—	— (—)	333	46,023	6
投資不動産 (京都市中京区)	全社	投資不動産	—	— (—)	556,477	240,620 (383.33)	—	797,098	—
投資不動産・大阪営業所 (大阪市淀川区)	全社	投資不動産	—	— (—)	196,897	157,203 (330.57)	1,858	355,958	5

(注) 1. 金額には消費税等は含まれておりません。

2. 帳簿価額のうち「その他」は「車両運搬具」及び「工具、器具及び備品」の合計であります。

3. 上記の他、主要な賃借設備として以下のものがあります。

平成24年12月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	従業員数 (人)	当連結会計年度における 賃借料 (千円)
堺店 (堺市北区)	不動産仲介事業 新築戸建分譲事業	事務所	7	4,000
鶴見緑地店 (大阪市鶴見区)	不動産仲介事業 新築戸建分譲事業	事務所	5	6,036
東大阪店 (大阪府東大阪市)	不動産仲介事業 新築戸建分譲事業	事務所	7	2,400
早良店 (福岡市早良区)	不動産仲介事業 新築戸建分譲事業	事務所	8	1,848
深井店 (堺市中区)	不動産仲介事業 新築戸建分譲事業	事務所	7	2,857
城南店 (福岡市城南区)	不動産仲介事業 新築戸建分譲事業	事務所	7	3,600
茨木店 (大阪府茨木市)	不動産仲介事業 新築戸建分譲事業	事務所	6	3,047

(注) 金額には消費税等は含まれておりません。

(2) 国内子会社

主要な設備はありません。

(3) 在外子会社

該当事項はありません。

3 【設備の新設、除却等の計画】

- (1) 重要な設備の新設等
該当事項はありません。
- (2) 重要な設備の除却等
該当事項はありません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

①【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	130,000
計	130,000

②【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数(株) (平成24年12月31日)	提出日現在発行数(株) (平成25年3月22日)	上場金融商品取引所名又は 登録認可金融商品取引業協 会名	内容
普通株式	40,960	40,960(注)2	福岡証券取引所 (Q-B o a r d市場)	(注)1
計	40,960	40,960(注)2	—	—

(注) 1. 完全議決権株式であり、権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であります。また、当社は単元株制度を採用しており、1単元株式数は1株であります。

2. 「提出日現在発行数」欄には、平成25年3月1日からこの有価証券報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は含まれておりません。

(2) 【新株予約権等の状況】

旧商法第280条ノ20及び第280条ノ21の規定に基づき発行した新株予約権は、次のとおりであります。

① 平成15年11月28日臨時株主総会決議

区分	事業年度末現在 (平成24年12月31日)	提出日の前月末現在 (平成25年2月28日)
新株予約権の数(個)	100(注)3	同左
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	—	—
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式 単元株式数1株	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	100(注)3	同左
新株予約権の行使時の払込金額(円)	5,000(注)3	同左
新株予約権の行使期間	自 平成17年11月29日 至 平成25年11月27日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 5,000(注)3 資本組入額 2,500(注)3	同左 同左
新株予約権の行使の条件	① 権利行使時において、当社又は当社子会社の取締役又は従業員の地位を有しているものとする。 ② 本新株予約権の質入その他の一切の処分は認めないものとする。 ③ その他の条件については、本取締役会決議並びに株主総会に基づき、会社と対象取締役及び従業員との間で締結した「株式会社ハウスフリーダム新株予約権付与契約書」に定めるところによる。	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	本新株予約権を譲渡する場合には、取締役会の承認を要するものとする。	同左
代用払込みに関する事項	—	—
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	—	—

(注) 1. 当社が株式分割又は株式併合を行う場合、次の算式により目的たる株式の数を調整するものとする。ただし、かかる調整は本新株予約権のうち、当該時点において行使されていない本新株予約権の目的たる株式の数について行われ、調整の結果生じる1株未満の端数については、これを切り捨てるものとする。

$$\text{調整後株式数} = \text{調整前株式数} \times \text{分割・併合の比率}$$

2. 株式の分割・併合及び時価を下回る価額で新株を発行するときは、次の算式により発行価額を調整し、調整による1円未満の端数は切りあげる。

$$\text{調整後払込金額} = \text{調整前払込金額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{株当たりの払込金額}}{\text{分割・新規発行前の株価}}}{\text{既発行株式数} + \text{分割・新規発行による増加株式数}}$$

(併合の場合は減少株式数を減ずる)

3. 平成17年5月10日開催の取締役会決議により、平成17年5月31日付で1株を5株とする株式分割を行っております。また、平成17年9月11日開催の取締役会決議により、平成17年9月30日付で1株を2株とする株式分割を行っております。これにより、「新株予約権の目的となる株式の数」、「新株予約権の行使時の払込金額」及び「新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価額及び資本組入額」が調整されております。

② 平成16年4月13日臨時株主総会決議

区分	事業年度末現在 (平成24年12月31日)	提出日の前月末現在 (平成25年2月28日)
新株予約権の数(個)	40(注)3	同左
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	—	—
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式 単元株式数1株	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	40(注)3	同左
新株予約権の行使時の払込金額(円)	24,000(注)3	同左
新株予約権の行使期間	自 平成18年4月18日 至 平成26年4月16日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 24,000 (注)3 資本組入額 12,000 (注)3	同左 同左
新株予約権の行使の条件	① 権利行使時において、当社又は当社子会社の取締役又は従業員の地位を有しているものとする。 ② 本新株予約権の質入その他の一切の処分は認めないものとする。 ③ その他の条件については、本取締役会決議並びに株主総会に基づき、会社と対象取締役及び従業員との間で締結した「株式会社ハウスフリーダム新株予約権付与契約書」に定めるところによる。	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	本新株予約権を譲渡する場合には、取締役会の承認を要するものとする。	同左
代用払込みに関する事項	—	—
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	—	—

(注) 1. 当社が株式分割又は株式併合を行う場合、次の算式により目的たる株式の数を調整するものとする。ただし、かかる調整は、本新株予約権のうち、当該時点において行使されていない本新株予約権の目的たる株式の数について行われ、調整の結果生じる1株未満の端数については、これを切り捨てるものとする。

$$\text{調整後株式数} = \text{調整前株式数} \times \text{分割・併合の比率}$$

2. 株式の分割・併合及び時価を下回る価額で新株を発行するときは、次の算式により発行価額を調整し、調整による1円未満の端数は切りあげる。

$$\text{調整後払込金額} = \text{調整前払込金額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{株当たりの払込金額}}{\text{分割・新規発行前の株価}}}{\text{既発行株式数} + \text{分割・新規発行による増加株式数}}$$

(併合の場合は減少株式数を減ずる)

3. 平成17年5月10日開催の取締役会決議により、平成17年5月31日付で1株を5株とする株式分割を行っております。また、平成17年9月11日開催の取締役会決議により、平成17年9月30日付で1株を2株とする株式分割を行っております。これにより、「新株予約権の目的となる株式の数」、「新株予約権の行使時の払込金額」及び「新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価額及び資本組入額」が調整されております。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総数 増減数(株)	発行済株式総数 残高(株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金増減額 (千円)	資本準備金残高 (千円)
平成21年1月1日～ 平成21年12月31日 (注) 1	1,600	40,500	4,000	326,962	4,000	172,060
平成22年1月1日～ 平成22年12月31日 (注) 2	460	40,960	1,150	328,112	1,150	173,210

(注) 1. 新株予約権の行使による増加であります。

2. 新株予約権の行使による増加であります。

(6) 【所有者別状況】

平成24年12月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数1株)							単元未満株式の状況 (株)	
	政府及び地方 公共団体	金融機関	金融商品 取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他		計
					個人以外	個人			
株主数(人)	—	3	4	9	1	1	684	702	—
所有株式数 (単元)	—	1,015	220	13,684	10	10	26,021	40,960	—
所有株式数の 割合(%)	—	2.47	0.53	33.40	0.02	0.02	63.52	100.00	—

(7) 【大株主の状況】

平成24年12月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式総数に 対する所有株式数の 割合(%)
山西 みき子	大阪府富田林市	9,650	23.55
株式会社オーエフコーポレーション	大阪府松原市天美我堂2丁目275	7,810	19.06
V Tホールディングス株式会社	愛知県東海市加木屋町陀々法師14-40	5,563	13.58
小島 賢二	大阪府松原市	2,040	4.98
ハウスフリーダム従業員持株会	大阪府松原市阿保4-1-34	2,035	4.96
森光 哲也	大阪府松原市	2,000	4.88
増田 直樹	大阪府羽曳野市	1,200	2.92
日新火災海上保険株式会社	東京都千代田区神田駿河台2-3	1,000	2.44
若杉 精三郎	大分県別府市	722	1.76
陰 実	兵庫県尼崎市	350	0.85
計	—	32,370	79.03

(8) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

平成24年12月31日現在

区分	株式数 (株)	議決権の数 (個)	内容
無議決権株式	—	—	—
議決権制限株式 (自己株式等)	—	—	—
議決権制限株式 (その他)	—	—	—
完全議決権株式 (自己株式等)	—	—	—
完全議決権株式 (その他)	普通株式 40,960	40,960	権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式
単元未満株式	—	—	—
発行済株式総数	40,960	—	—
総株主の議決権	—	40,960	—

② 【自己株式等】

平成24年12月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数 (株)	他人名義所有株式数 (株)	所有株式数の合計 (株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合 (%)
—	—	—	—	—	—
計	—	—	—	—	—

(9) 【ストックオプション制度の内容】

当社は、ストックオプション制度を採用しております。第1回のストックオプションは、旧商法第280条ノ20及び第280条ノ21の規定に基づき、平成15年11月28日開催の臨時株主総会終結時に在任・在職する当社取締役及び従業員の計8名に対して付与することを平成15年11月28日開催の臨時株主総会において決議したものであります。

決議年月日	平成15年11月28日
付与対象者の区分及び人数(名)	取締役 1名、従業員 6名、子会社取締役 1名
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2) 新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数(株)	同上
新株予約権の行使時の払込金額(円)	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	—
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	—

- (注) 1. 付与対象者のうち従業員1名は、退職により権利を喪失しております。
2. 付与対象者のうち従業員1名は、取締役に就任しております。
3. 付与対象者のうち子会社取締役1名は、退任により権利を喪失しております。

第2回のストックオプションは、旧商法第280条ノ20及び第280条ノ21の規定に基づき、平成16年4月13日開催の臨時株主総会終結時に在職する当社従業員2名に対して付与することを平成16年4月13日開催の臨時株主総会において決議したものであります。

決議年月日	平成16年4月13日
付与対象者の区分及び人数(名)	従業員 2名
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2) 新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数(株)	同上
新株予約権の行使時の払込金額(円)	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	—
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	—

- (注) 1. 付与対象者のうち従業員1名は、退職により権利を喪失しております。
2. 付与対象者のうち従業員1名は、子会社の取締役に就任しております。

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 該当事項はありません。

- (1) 【株主総会決議による取得の状況】
該当事項はありません。
- (2) 【取締役会決議による取得の状況】
該当事項はありません。
- (3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】
該当事項はありません。
- (4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】
該当事項はありません。

3 【配当政策】

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

剰余金の配当の回数については、定時株主総会にて1回もしくは中間配当を含めた2回を基本方針としており、これらの剰余金の配当の決定機関は、期末配当金については株主総会、中間配当金については取締役会であります。なお、当社は取締役会の決議により中間配当をおこなうことができる旨を定款に定めております。

当事業年度の配当につきましては、上記方針に基づき1株当たり2,000円の配当を実施することを決定しました。この結果、当事業年度の配当性向は33.1%となりました。

当事業年度に係る剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額 (千円)	1株当たりの配当額 (円)
平成25年3月22日 定時株主総会決議	81,920	2,000

4 【株価の推移】

(1) 【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期
決算年月	平成20年12月	平成21年12月	平成22年12月	平成23年12月	平成24年12月
最高(円)	17,050	25,900	40,900	50,000	49,400
最低(円)	6,440	5,110	21,550	31,000	38,150

(注) 最高・最低株価は、証券会社制法人福岡証券取引所Q-B o a r d市場におけるものであります。

(2) 【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成24年7月	8月	9月	10月	11月	12月
最高(円)	46,200	47,100	46,500	47,800	48,000	45,800
最低(円)	45,000	44,100	45,000	44,700	40,200	38,150

(注) 最高・最低株価は、証券会社制法人福岡証券取引所Q-B o a r d市場におけるものであります。

5 【役員 の 状 況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(株)
代表取締役社長	—	小島 賢二	昭和44年10月30日生	昭和63年4月 松山商会 入社 平成2年2月 丸三住宅(株) 入社 平成4年10月 (有)燕京ハウジング 入社 平成7年3月 当社 設立 代表取締役社長(現任)	(注) 1	2,040
取締役	—	森光 哲也	昭和47年7月27日生	平成8年5月 インターナショナルSOSジャパン(株) 入社 平成11年12月 (株)ホンダベルノ東海 入社 (現:VTホールディングス(株)) 平成12年10月 当社 取締役経営企画室長 平成19年4月 当社 取締役副社長 管理部門統括担当 平成22年3月 当社 取締役 管理本部長 平成23年1月 当社 取締役 管理担当 人事総務部長 平成24年1月 当社 取締役(現任)	同上	2,000
取締役	営業部長	増田 直樹	昭和38年5月5日生	昭和57年11月 紀州建具(株) 入社 昭和63年8月 キオカ建商 入社 平成2年9月 新生工業 入社 平成8年1月 ケントホームサービス 入社 平成8年8月 当社 入社 平成11年3月 当社 取締役 平成13年11月 当社 取締役辞任 平成16年7月 当社 取締役 営業本部長 平成23年1月 当社 取締役 営業担当(現任) 営業部長(現任)	同上	1,200
取締役	経理部長	太田 伸一	昭和45年8月3日生	平成元年4月 シャープ株式会社 入社 平成4年4月 大阪府南府税事務所 入所 平成6年4月 自営業 開業 平成16年4月 当社 常勤監査役 平成19年3月 当社 常勤監査役辞任 平成19年4月 当社 入社 平成23年2月 当社 経理部長(現任) 平成24年4月 当社 取締役 管理担当(現任)	同上	35
監査役	—	橋爪 秀明	昭和21年8月19日生	昭和44年4月 船井電機(株) 入社 昭和60年10月 北陽無線工業(株) 入社 昭和61年3月 ローランド(株) 入社 平成13年8月 同社 総務部長 平成18年12月 当社 入社 平成19年3月 当社 常勤監査役(現任)	(注) 2	—
監査役	—	伊藤 誠英	昭和35年9月27日生	平成8年10月 (株)ホンダベルノ東海 入社 (現:VTホールディングス(株)) 平成10年6月 同社 取締役 平成11年6月 同社 常務取締役 平成13年11月 当社 社外監査役(現任) 平成15年3月 (株)トラスト 社外取締役 平成15年4月 (株)ホンダベルノ東海 (現:(株)ホンダカーズ東海)(注)4 取締役(現任) 平成19年4月 (株)トラスト 代表取締役(現任) 平成20年6月 VTホールディングス(株) 専務取締役 (現任) 平成23年6月 ㈱アーキッシュギャラリー代表取締役 (現任)	(注) 3	—
計						5,275

- (注) 1. 平成24年3月23日選任後、2年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時まで
2. 平成23年3月25日選任後、4年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時まで
3. 平成25年3月22日選任後、4年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時まで
4. (株)ホンダカーズ東海は、VTホールディングス(株)の子会社であります。
5. 監査役伊藤誠英は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。

6 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1) 【コーポレート・ガバナンスの状況】

①企業統治の体制

a コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社のコーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方は、社会・経済環境の変化に即応した的確な意思決定やリスクマネジメントのできる組織・機能を確認するとともに経営の公正性・効率性・透明性を高め、コンプライアンス体制の充実、アカウントビリティ（説明責任）を強化してコーポレート・ガバナンスを一層強化することにあります。

b 企業統治の体制を採用する理由

当社では、コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方に基づき、迅速な意思決定及び経営の公正性・効率性・透明性を高めながら、着実に業績を向上させ、企業価値を最大化する事が経営上重要であると考えており、当社の企業規模、事業計画等を勘案して機動的な意思決定を行える現在の体制を採用しております。

c 会社の機関の内容及び内部統制システムの整備の状況

会社の機関の基本説明

(1)取締役会

取締役4名と監査役2名の全役員が出席して毎月開催し、緊急を要する案件があれば機動的に臨時取締役会を開催しております。主に、法令・定款及び当社の規程に定める重要事項を審議決定し、各取締役の職務執行が公正妥当に行われているかを監督しております。

(2)経営会議

経営環境の変化に対応した競争優位の戦略を策定し、スピーディーな意思決定を行うため、取締役会の他に経営会議を月2回開催しております。経営会議には取締役4名と常勤監査役1名が出席して、経営に関する重要事項を審議決定しております。主に、経営方針・経営計画及び業績の進捗状況について活発な議論が交わされ、迅速な意思決定がなされております。

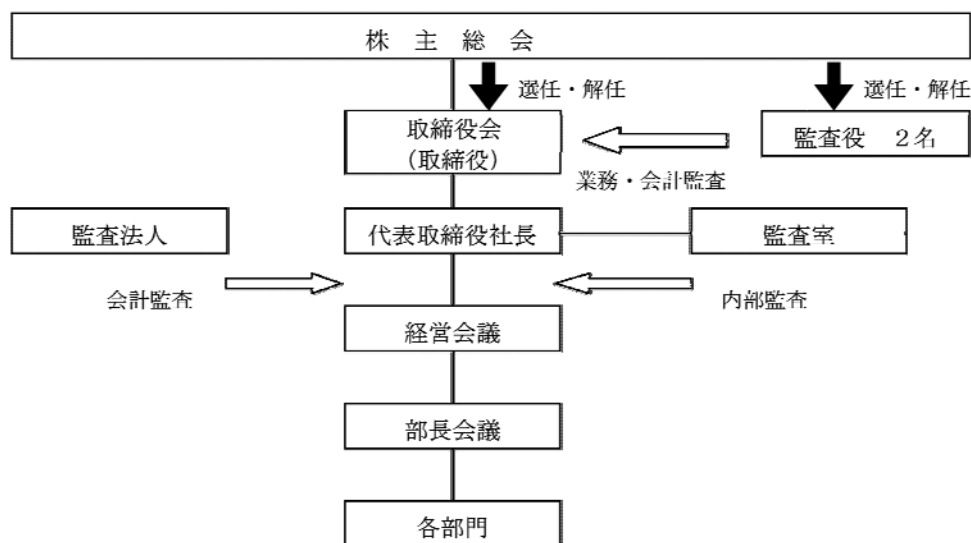
(3)部長会議

取締役4名と常勤監査役1名及び部門長等が出席して、取締役会・経営会議での決定事項の指示・伝達その他、全社的な諸問題の審議・討議を行う機関としております。また、各部門・各店舗の予算実績対比及び進捗状況の報告・対策等の討議も行っております。

(4)監査役

監査役は2名（内、常勤監査役1名）であります。監査役は、取締役会に出席して取締役の職務執行状況の妥当性・効率性等の検証と法令遵守状況等を常に確認しております。常勤監査役は、経営会議その他会議等にも出席し公正な立場をもって積極的・客観的な意見を述べ、業務監査を通じて業務執行の適法性・妥当性・健全性・効率性をチェックしております。

当社の機関及び内部統制の関係を図示しますと、次のとおりであります。



(5) 内部統制システムの整備状況

内部統制につきましては、「業務の有効性・効率性」、「財務報告の信頼性」、「法令等の遵守」、「資産の保全」を目的とする内部統制システムを整備しております。

(6) 会計監査の状況

会計監査につきましては、三優監査法人と監査契約を締結しております。当社の会計監査を担当した公認会計士は次のとおりであります。

業務を執行した公認会計士の氏名等

業務執行社員：	吉川 秀嗣、坂下 藤男
会計監査業務に係る補助者の構成：	公認会計士 3名、その他 4名

(7) 取締役の定数

当社の取締役は、7名以内とする旨を定款に定めております。

(8) 取締役の選任の決議要件

当社は、取締役の選任決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨を定款に定めております。また、選任決議は累積投票によらない旨を定款に定めております。

(9) 自己株式の取得の決定機関

当社は、会社法第165条第2項の規定により、株主総会の決議によらず取締役会の決議をもって、自己株式の取得をすることができる旨を定款に定めております。これは、自己株式の取得を取締役会の権限とすることにより、経済情勢等の変化に対して機動的に自己株式の取得を行うことを目的とするものであります。

(10) 剰余金の配当等の決定機関

当社は、会社法第454条第5項の規定により、取締役会の決議によって中間配当をすることができる旨を定款に定めております。これは、剰余金の中間配当等を取締役会の権限とすることにより、株主への機動的な利益還元を行うことを目的としております。

(11) 取締役及び監査役の責任免除

当社は、会社法第426条第1項の規定により、取締役会の決議をもって同法第423条第1項の行為に関する取締役（取締役であった者を含む。）及び監査役（監査役であった者を含む。）の責任を法令の限度において免除することができる旨を定款に定めております。これは、取締役及び監査役が職務を遂行するにあたり、その能力を十分に発揮して、期待される役割を果たしうる環境を整備することを目的とするものであります。

(12) 株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別決議要件について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上とする旨を定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

d リスク管理体制の整備の状況

当社のリスク管理体制は、事業上のリスクを未然に防止するため「危機管理規程」を制定して運用するとともに、各部署は、リスクに備え常にリスク情報を収集・共有し、担当取締役はその事象により危機管理委員会又は対策本部を設置するものであります。

その他、必要なリスク事象（個人情報・インサイダー情報等）については、研修会の実施及び関係書籍の備置等により全社員に周知徹底を図っております。また、顧客クレーム等につきましては、経営者に情報がタイムリーに伝達し迅速な対応を可能にする体制を整備しております。

②内部監査及び監査役監査の状況

内部監査部門として監査室（人員1名）が定期又は臨時の内部監査を実施しております。内部監査は、期初に内部監査計画を策定し、定期的に各部門・各店舗の業務プロセスの妥当性及び効率性等の監査を行っております。

監査役監査につきましては、取締役会及び経営会議等の重要な会議に出席して取締役の職務執行状況及び法令遵守の状況等の監査、業務監査を通じて業務執行の適法性・妥当性等を監査しております。

また、内部監査部門は「内部監査計画書」の作成時及び内部監査実施後のその結果報告等により、監査役との定期的な情報交換を実施しております。

③社外取締役及び社外監査役

当社は、社外取締役は選任していません。

当社の社外監査役は伊藤誠英氏1名であり、当社との間に、人的関係、資本関係又は取引関係その他の利害関係はありません。

当社は、社外取締役又は社外監査役を選任するための独立性に関する基準又は方針として明確に定めたものはありませんが、その選任に際しては、経歴や当社との関係を踏まえて、当社経営陣から独立した立場で社外役員としての職務を遂行できる十分な独立性が確保できることを個別に判断しております。

当社の社外監査役は証券取引所の定めに基づく独立役員として取締役会等重要な会議に出席し、独立性の高い立場から、また企業経営者としての豊富な経験、見識を活かして必要に応じて適宜意見を述べ、監査を実施しており、取締役の職務遂行の監視機能が十分に機能していると認識しております。

また、社外監査役は定期的に代表取締役、常勤監査役、内部監査部門等と情報交換を行っており、取締役会等重要な会議においては、必要に応じて適宜意見を述べ、監査を実施していることから、外部からの経営の監視機能は十分に機能していると考えておりますので、現在のところ社外取締役の選任は予定していません。

④役員報酬等

a 役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額（千円）				対象となる 役員の員数 (人)
		基本報酬	ストック オプション	賞与	退職慰労金	
取締役 (社外取締役を除く。)	69,759	69,759	—	—	—	4
監査役 (社外監査役を除く。)	9,750	9,750	—	—	—	1
社外役員	2,790	2,790	—	—	—	1

(注) 取締役の支給額には、使用人兼務取締役の使用人分給与は含まれておりません。

b 役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針の内容及び決定方法

当社は役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針を定めておりません。

c 使用人兼務役員の使用人分給与のうち重要なもの

使用人兼務役員の使用人分給与のうち重要なものはないため記載していません。

⑤株式の保有状況

a 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

銘柄数 1 銘柄

貸借対照表計上額の合計額 26,336千円

b 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式の銘柄、株式数、貸借対照表計上額及び保有目的
前事業年度

特定投資株式

銘柄	株式数 (数)	貸借対照表計上額 (千円)	保有目的
VTホールディングス (株)	32,000	10,560	安定株主の確保

当事業年度

特定投資株式

銘柄	株式数 (数)	貸借対照表計上額 (千円)	保有目的
VTホールディングス (株)	32,000	26,336	安定株主の確保

c 保有目的が純投資目的である投資株式

該当事項はありません。

(2) 【監査報酬の内容等】

① 【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に 基づく報酬 (千円)	非監査業務に 基づく報酬 (千円)	監査証明業務に 基づく報酬 (千円)	非監査業務に 基づく報酬 (千円)
提出会社	13,200	—	13,200	—
連結子会社	—	—	—	—
計	13,200	—	13,200	—

② 【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

③ 【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

該当事項はありません。

④ 【監査報酬の決定方針】

当社の監査公認会計士等に対する監査報酬は、会社の規模、業務の特性等の要素を勘案して見積もられた監査予定日数から算出された金額について、双方協議の上で決定しております。

第5【経理の状況】

1. 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

- (1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号）に基づいて作成しております。
- (2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号）に基づいて作成しております。

2. 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度（平成24年1月1日から平成24年12月31日まで）の連結財務諸表及び事業年度（平成24年1月1日から平成24年12月31日まで）の財務諸表について三優監査法人により監査を受けております。

3. 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握できる体制を整備するため、監査法人等が主催するセミナーへの参加や会計専門誌の定期購読を行っております。

1 【連結財務諸表等】
 (1) 【連結財務諸表】
 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	※ 336,327	※ 224,901
仕掛販売用不動産	※ 839,539	※ 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）	※ 96,959	※ 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	※ 127,303	※ 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）	※ 949,690	※ 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	※ 800,403	※ 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	※ 156,777	※ 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	※ 172,619	※ 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 株式会社ホルツハウス

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)

※ 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の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の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。

(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

(単位：千円)

区分	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)
非上場株式	0	0

これらについては、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、「(3) 投資有価証券」には含めておりません。

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

(デリバティブ取引関係)

当社グループは、デリバティブ取引を全く行っていないため、該当事項はありません。

(退職給付関係)

当社グループは、退職給付制度を採用していないため、該当事項はありません。

(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人数	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	自 平成15年11月28日 至 平成17年11月28日	自 平成16年4月13日 至 平成18年4月17日
権利行使期間	自 平成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。

(資産除去債務関係)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(賃貸等不動産関係)

当社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)

【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。

【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。

【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。

【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。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

1. 関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主（個人の場合に限る。）等

前連結会計年度（自 平成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

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

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【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率 (%)	担保	償還期限
㈱ハウスフリーダム	第5回無担保社債	平成19年4月26日	15,000 (15,000)	—	1.47	無担保社債	平成24年4月26日
㈱ハウスフリーダム	第8回無担保社債	平成21年10月30日	648,000 (36,000)	612,000 (36,000)	6ヶ月円 T I B O R	無担保社債	平成31年10月31日
㈱ハウスフリーダム	第9回無担保社債	平成22年8月25日	160,000 (40,000)	120,000 (40,000)	0.89	無担保社債	平成27年8月25日
㈱ハウスフリーダム	第10回無担保社債	平成23年3月31日	93,000 (14,000)	79,000 (14,000)	0.93	無担保社債	平成30年3月30日
㈱ハウスフリーダム	第11回無担保社債	平成24年7月31日	—	150,000	6ヶ月円 T I B O R	無担保社債	平成34年7月29日
合計	—	—	916,000 (105,000)	961,000 (90,000)	—	—	—

(注) 1. () 内の金額は内数で、1年以内の償還予定額であります。

2. 連結決算日後5年間の償還予定額は以下のとおりです。

1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
90,000	90,000	90,000	50,000	50,000

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	800,403	1,157,112	1.66	—
1年以内に返済予定の長期借入金	156,777	454,929	1.66	—
1年以内に返済予定のリース債務	—	—	—	—
長期借入金 (1年以内に返済予定のものを除く。)	172,619	465,277	1.59	平成26年～平成34年
リース債務 (1年以内に返済予定のものを除く。)	—	—	—	—
その他有利子負債	—	—	—	—
合計	1,129,799	2,077,319	—	—

(注) 1. 平均利率については、期末借入金残高に対する加重平均利率を記載しております。

2. 長期借入金（1年以内に返済予定のものを除く。）の連結決算日後5年間の返済予定額は以下のとおりであります。

	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	152,230	85,895	42,465	24,375

【資産除去債務明細表】

当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における資産除去債務の金額が、当連結会計年度期首及び当該連結会計年度末における負債及び純資産の合計額の100分の1以下であるため、連結財務諸表規則第92条の2の規定により記載を省略しております。

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
売上高(千円)	1,275,904	2,788,016	3,883,843	5,936,092
税金等調整前四半期(当期)純利益金額(千円)	82,842	116,912	98,494	264,473
四半期(当期)純利益金額(千円)	42,454	62,908	44,197	153,848
1株当たり四半期(当期)純利益金額(円)	1,036.49	1,535.85	1,079.03	3,756.06

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益金額又は四半期純損失金額(△)(円)	1,036.49	499.36	△456.82	2,677.03

2 【財務諸表等】
 (1) 【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

(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)
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	—
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
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

(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)
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
社債発行費
社債の償還までの期間にわたる定額法によっております。
5. 引当金の計上基準
 - (1) 貸倒引当金
売上債権等の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。
 - (2) 賞与引当金
従業員の賞与の支給に備えるため、当事業年度末に在籍している従業員に係る支給見込額のうち当事業年度が負担すべき金額を計上しております。
 - (3) 製品保証引当金
販売した住宅に対するアフターサービス及びクレーム費用の支出に備えるため、過去の実績に将来の見込みを加味した金額を計上しております。
6. 重要な収益及び費用の計上基準
完成工事高及び完成工事原価の計上基準
 - (1) 当事業年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事（工期がごく短期間のものを除く）
工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）
 - (2) その他の工事
工事完成基準
7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項
 - (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

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)
㈱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	一千円	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の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の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、記載しておりません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (平成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

(資産除去債務関係)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(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。

④【附属明細表】
【有価証券明細表】
【株式】

投資有価証券	その他 有価証券	銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (千円)
		VTホールディングス(株)	32,000	26,336
計			32,000	26,336

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価償却累計額又は 償却累計額 (千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末 残高(千円)
有形固定資産							
建物	150,680	10,021	3,165	157,537	57,135	6,184	100,401
構築物	1,451	—	—	1,451	1,037	55	414
車両運搬具	17,527	1,516	657	18,386	11,707	4,429	6,679
工具、器具及び備品	24,219	1,724	2,704	23,239	18,429	1,634	4,809
土地	127,303	—	—	127,303	—	—	127,303
計	321,182	13,262	6,526	327,918	88,310	12,304	239,607
無形固定資産							
商標権	1,369	—	—	1,369	296	136	1,072
電話加入権	179	—	—	179	—	—	179
ソフトウェア	12,357	1,893	256	13,994	9,488	1,443	4,506
計	13,906	1,893	256	15,543	9,784	1,580	5,758
投資その他の資産							
長期前払費用	49,674	1,038	4,937	45,775	25,813	7,725	19,961
投資不動産	1,046,587	357,607	—	1,404,195	133,038	36,140	1,271,156
計	1,096,261	358,645	4,937	1,449,970	158,851	43,866	1,291,118
繰延資産							
社債発行費	29,317	4,513	3,013	30,817	9,016	3,322	21,801
計	29,317	4,513	3,013	30,817	9,016	3,322	21,801

(注) 投資不動産の当期増加額は、賃貸用のオフィスビル(土地を含む)の取得によるものであります。

【引当金明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (目的使用) (千円)	当期減少額 (その他) (千円)	当期末残高 (千円)
貸倒引当金	1,007	3	—	1	1,009
賞与引当金	66,727	52,908	52,700	14,026	52,908
製品保証引当金	20,585	9,939	6,860	—	23,664

(注) 1. 貸倒引当金の「当期減少額(その他)」は、一般債権の貸倒実績率による洗替額1千円であります。

2. 賞与引当金の「当期減少額(その他)」は、支給見込額と実際支給額の差額であります。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

① 現金及び預金

区分	金額 (千円)
現金	353
預金の種類	
普通預金	1,059,225
定期預金	140,315
積立預金	19,000
別段預金	141
小計	1,218,681
合計	1,219,034

② 売掛金

(イ) 相手先別内訳

相手先	金額 (千円)
日新火災海上保険 (株)	5,800
その他	215
合計	6,015

(ロ) 売掛金の発生及び回収並びに滞留状況

当期首残高 (千円)	当期発生高 (千円)	当期回収高 (千円)	当期末残高 (千円)	回収率 (%)	滞留期間 (日)
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	$\frac{(A) + (D)}{2} - (B)$ 366
7,924	64,810	66,719	6,015	91.73	39.36

(注) 当期発生高には消費税等が含まれております。

③ 販売用不動産

物件所在地	面積 (㎡)	金額 (千円)
兵庫県尼崎市	132.58	50,021
大阪府藤井寺市	206.95	40,163
大阪府羽曳野市	205.38	27,342
その他	309.57	64,355
合計	854.48	181,883

④ 仕掛販売用不動産

物件所在地	面積 (㎡)	金額 (千円)
大阪府藤井寺市	2,827.22	344,193
大阪府羽曳野市	2,180.79	177,683
堺市東区	1,563.93	159,599
福岡市南区	1,486.99	135,353
その他	5,914.33	564,872
合計	13,973.26	1,381,702

⑤ 未成工事支出金

物件所在地	金額 (千円)
福岡市南区	68
その他	88
合計	156

⑥ 関係会社株式

銘柄	金額 (千円)
子会社株式 (株) ホルツハウス	334,026
合計	334,026

⑦ 投資不動産

物件所在地	金額 (千円)
京都市中京区	797,098
大阪市淀川区	354,100
堺市北区	113,267
大阪府藤井寺市	6,691
合計	1,271,156

⑧ 営業未払金

相手先	金額 (千円)
二上木材 (株)	38,844
(株) 大同技建	35,871
(株) イナモト	25,947
村上木材 (株)	25,757
(株) ホルツハウス	23,363
その他	282,466
合計	432,249

⑨ 短期借入金

相手先	金額 (千円)
(株) 池田泉州銀行	269, 200
(株) 関西アーバン銀行	158, 109
(株) 三井住友銀行	120, 000
(株) 西日本シティ銀行	80, 000
(株) 京都銀行	64, 000
その他	233, 503
合計	924, 812

⑩ 長期借入金

相手先	金額 (千円)
(株) 紀陽銀行	219, 134 (207, 846)
(株) 池田泉州銀行	180, 500 (102, 600)
(株) 三井住友銀行	177, 598 (25, 704)
(株) イオン銀行	76, 900 (51, 040)
(株) 商工組合中央金庫	75, 010 (19, 992)
その他	52, 627 (38, 372)
合計	781, 769 (445, 554)

(注) () 内の金額は内数で、1年以内の返済予定額であり、貸借対照表では流動負債の「1年内返済予定の長期借入金」に計上しております。

⑪ 社債 (「1年内償還予定の社債」を含む)

区分	金額 (千円)
第8回無担保社債	612, 000
第9回無担保社債	120, 000
第10回無担保社債	79, 000
第11回無担保社債	150, 000
合計	961, 000

(注) 発行年月、利率等については、「第5経理の状況」「1連結財務諸表等」「(1)連結財務諸表」「⑤連結附属明細表」の「社債明細表」に記載しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	1月1日から12月31日
定時株主総会	3月中
基準日	12月31日
剰余金の配当の基準日	6月30日、12月31日
1単元の株式数	1株
単元未満株式の買取り	
取扱場所	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
株主名簿管理人	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
取次所	三井住友信託銀行株式会社 全国本支店
買取手数料	無料
公告掲載方法	当社の公告方法は、電子公告とする。ただし、事故その他のやむを得ない事由により電子公告をすることができないときは、日本経済新聞に掲載する。 公告掲載URL http://www.housefreedom.co.jp
株主に対する特典	該当事項はありません。

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社は、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

2【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

(1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度（第17期）（自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日）平成24年3月23日近畿財務局長に提出

(2) 内部統制報告書及びその添付書類

平成24年3月23日近畿財務局長に提出

(3) 四半期報告書及び確認書

（第18期第1四半期）（自 平成24年1月1日 至 平成24年3月31日）平成24年5月15日近畿財務局長に提出

（第18期第2四半期）（自 平成24年4月1日 至 平成24年6月30日）平成24年8月14日近畿財務局長に提出

（第18期第3四半期）（自 平成24年7月1日 至 平成24年9月30日）平成24年11月14日近畿財務局長に提出

(4) 臨時報告書

平成24年3月27日近畿財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項9号の2（株主総会における議決権行使の結果）の規定に基づく臨時報告書

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成25年3月22日

株式会社ハウスフリーダム

取締役会 御中

三優監査法人

代表社員 公認会計士 吉川 秀嗣 印
業務執行社員

業務執行社員 公認会計士 坂下 藤男 印

<財務諸表監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社ハウスフリーダムの平成24年1月1日から平成24年12月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

連結財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、連結財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による連結財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、連結財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社ハウスフリーダム及び連結子会社の平成24年12月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

<内部統制監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、株式会社ハウスフリーダムの平成24年12月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

内部統制報告書に対する経営者の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した内部統制監査に基づいて、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき内部統制監査を実施することを求めている。

内部統制監査においては、内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための手続が実施される。内部統制監査の監査手続は、当監査法人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。また、内部統制監査には、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、株式会社ハウスフリーダムが平成24年12月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

-
- (※) 1. 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。
2. 連結財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。

独立監査人の監査報告書

平成25年3月22日

株式会社ハウスフリーダム

取締役会 御中

三優監査法人

代表社員 公認会計士 吉川 秀嗣 印
業務執行社員

業務執行社員 公認会計士 坂下 藤男 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社ハウスフリーダムの平成24年1月1日から平成24年12月31日までの第18期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社ハウスフリーダムの平成24年12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

- (※) 1. 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。
2. 財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。