



2024年12月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2025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 東 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) 取締役社長室長 (氏名) 河辺 豊 TEL 072-336-0503
定時株主総会開催予定日 2025年3月18日 配当支払開始予定日 2025年3月19日
有価証券報告書提出予定日 2025年3月18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. 2024年12月期の連結業績（2024年1月1日～2024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	%
2024年12月期	14,488	22.9	882	28.6	768	31.7	484	41.1
2023年12月期	11,788	△9.1	686	3.6	583	5.5	343	△18.3

(注) 包括利益 2024年12月期 483百万円 (39.5%) 2023年12月期 346百万円 (△17.6%)

	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	%	%	%
2024年12月期	122.40	—	14.7	4.7	6.1
2023年12月期	85.15	—	11.0	3.7	5.8

(参考) 持分法投資損益 2024年12月期 ー百万円 2023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
2024年12月期	16,110	3,370	20.9	879.35
2023年12月期	16,548	3,204	19.4	794.42

(参考) 自己資本 2024年12月期 3,370百万円 2023年12月期 3,204百万円

(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
2024年12月期	1,717	△180	△1,240	3,934
2023年12月期	181	△1,215	1,049	3,638

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			
2023年12月期	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
2023年12月期	—	0.00	—	40.00	40.00	161	47.0	5.2
2024年12月期	—	0.00	—	45.00	45.00	172	36.8	5.4
2025年12月期(予想)	—	0.00	—	45.00	45.00		34.5	

(注) 2024年12月期期末配当金の内訳 普通配当40円00銭 記念配当5円00銭

3. 2025年12月期の連結業績予想（2025年1月1日～2025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)	6,500	5.9	200	14.1	140	17.6	90	66.2	23.48
通期	15,000	3.5	920	4.2	800	4.1	500	3.2	130.44

※ 注記事項

(1) 期中における連結範囲の重要な変更：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：有
- 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

2024年12月期	4,110,000株	2023年12月期	4,110,000株
2024年12月期	276,860株	2023年12月期	76,860株
2024年12月期	3,959,370株	2023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
(表示方法の変更)	16
(会計上の見積りの変更に関する注記)	16
(追加情報)	16
(セグメント情報等の注記)	16
(1株当たり情報)	20
(重要な後発事象)	20
5. その他	21
(1) 役員の異動	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、個人消費の一部に足踏みが見られるものの、景気は緩やかに回復しています。しかしながら、欧米における高金利水準の継続や中国における不動産市場の停滞の継続に伴う影響など、海外景気の下振れが国内景気を下押しするリスクとなっており、物価上昇、アメリカの今後の政策動向、金融資本市場の変動等の影響に留意が必要です。

当社グループの属する不動産業界におきましては、継続する政策支援や低金利環境を背景に、不動産需要は底堅く推移しております。しかしながら、住宅需要につきまして新設住宅着工戸数は弱含む状況で推移しており、物価上昇や住宅ローン金利の上昇基調等に伴う住宅取得マインドの低下が懸念される中、販売競争は激化し、厳しい状況が続いております。また、物価上昇に伴う建築資材全般に及ぶ仕入価格の上昇等、依然として先行き不透明な状況となっております。

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、既存事業の収益力向上、エリア内における更なるシェア拡大に加え、5事業分野のシナジー効果創出に向けた連携強化及び最適な事業ポートフォリオ構築に向けたストックビジネスの拡大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、当社グループの中核事業である不動産仲介事業は堅調に推移し、また、不動産賃貸事業につきましても、木造アパート及び自社開発したRC造賃貸マンションの販売が概ね当初計画の通り進捗いたしました。これらに加えて、新築戸建分譲事業につきましては、価格調整を伴う販売活動等により利益率の低下は見られたものの、販売件数は前年から大きく増加いたしました。特に2023年9月に営業所を開設する等の体制強化を図っておりました沖縄エリアにおいて、販売件数が前年から大幅に増加したことで、売上高及び営業利益以下各段階利益は前期を大きく上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14,488百万円（前期比22.9%増）、営業利益882百万円（同28.6%増）、経常利益768百万円（同31.7%増）、親会社株主に帰属する当期純利益484百万円（同41.1%増）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2,141百万円（前期比6.3%増）、セグメント利益293百万円（同2.6%増）となりました。

②新築戸建分譲事業

新築戸建分譲事業におきましては、お客様ニーズにマッチした分譲住宅の供給を目標に事業を推進しております。当連結会計年度につきましては、2023年9月に営業所を開設する等の体制強化を図っておりました沖縄エリアにおいて、販売件数が前年から大幅増加となりました。その他のエリアにおいては、価格調整を伴う販売活動等により利益率の低下が見られたものの、販売件数は前年から大きく増加となり、売上高及びセグメント利益は前期を上回る結果となりました。

その結果、売上高は8,041百万円（前期比25.9%増）、セグメント利益203百万円（同155.4%増）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。当事業における売上高は1,278百万円（前期比13.8%増）、セグメント利益111百万円（同10.2%増）となりました。

④損害保険代理事業

損害保険代理事業におきましては、不動産関連サービスから派生する火災保険及び地震保険等の代理店業務を行っております。当事業における売上高は42百万円（前期比6.9%減）、セグメント利益11百万円（同2.3%減）となりました。

⑤不動産賃貸事業

不動産賃貸事業におきましては、関西圏を中心として主に住居用マンションやオフィスビルなどの賃貸不動産の仕入れ、賃貸及び販売に加えて、小規模賃貸アパート及び住居用マンションの開発及び販売を行っております。当連結会計年度につきましては、自社開発の木造アパート及びRC造賃貸マンションの販売が順調に進捗したことで、売上高は2,984百万円（前期比34.8%増）、セグメント利益727百万円（同11.3%増）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16,110百万円となり、前連結会計年度末と比較して438百万円減少しました。主な内容は、販売用不動産1,160百万円、及び現金及び預金296百万円が増加した一方、仕掛販売用不動産945百万円、土地576百万円及び建設仮勘定が552百万円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12,739百万円となり、前連結会計年度末と比較して604百万円減少しました。主な内容は、長期借入金が1,027百万円増加した一方、短期借入金1,120百万円及び1年内返済予定の長期借入金574百万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3,370百万円となり、前連結会計年度末と比較して166百万円増加しました。主な内容は、親会社株主に帰属する当期純利益484百万円の計上による増加、剰余金の配当161百万円及び自己株式の取得155百万円による減少等であります。

(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296百万円増加し、3,934百万円となりました。

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増加は1,717百万円となりました。これは、税金等調整前当期純利益756百万円、棚卸資産の減少額919百万円及び減価償却費106百万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180百万円となりました。これは、有形固定資産の取得による支出182百万円等によるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における財務活動による資金の減少は1,240百万円となりました。これは主に、長期借入れによる収入5,326百万円、長期借入金の返済による支出4,821百万円、短期借入金の純減額1,172百万円、社債の償還による支出285百万円、配当金の支払額161百万円及び自己株式の取得による支出155百万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。

	2020年12月期	2021年12月期	2022年12月期	2023年12月期	2024年12月期
自己資本比率 (%)	24.8	20.0	20.1	19.4	20.9
時価ベースの自己資本比率 (%)	30.9	19.3	18.4	20.8	18.5
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	4.4	—	—	67.0	6.6
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	20.5	—	—	1.5	13.0

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. 2021年12月期及び2022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、緩やかな景気回復が継続することが期待されます。しかしながら、欧米における高金利水準の継続や中国における不動産市場の停滞の継続に伴う影響など、海外景気の下振れが国内景気を下押しするリスクとなっており、物価上昇、アメリカの今後の政策動向、金融資本市場の変動等の影響、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、住宅取得に係る各種政策は継続し、住宅需要を下支えすることが予想されるものの、物価上昇や住宅ローン金利の上昇基調等に伴う住宅取得マインドの低下が懸念され、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。当社グループの中核事業であります、不動産仲介事業の収益力は、エリアの拡大に伴って順調に成長しており、翌連結会計年度は更にエリア内の新築、中古住宅の仲介件数を増加させると共に、これに伴ったリフォーム獲得の拡大等を着実に推進してまいります。また、当社グループのサービスをご提供できるエリアが、関西、九州、中部及び沖縄エリアの主要地域で拡大しており、2022年に進出した沖縄エリアにおきましては、順調に事業拡大を図っております。今後につきましても、成長余地が大きいエリアにおいて積極的な用地仕入を実行し、当該エリアにおける新築戸建分譲事業の拡大を図ってまいります。不動産賃貸事業は、2022年に収益不動産販売を本格化して以降、順調に事業拡大を続けており、翌連結会計年度においても、安定的な収益の拡大を図りながら中長期的成長に向け、バランスの取れた事業成長を進めてまいります。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、需要の高いエリアへの進出等を計画し、実行してまいります。

以上から、次期の連結会計年度においては、売上高15,000百万円(前期比3.5%増)、営業利益920百万円(同4.2%増)、経常利益800百万円(同4.1%増)、親会社株主に帰属する当期純利益500百万円(同3.2%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。

2024年12月期の利益配当金につきましては、1株当たり40円の普通配当に、創立30周年記念配当の5円を加え、合計45円の配当を実施する予定であります。

なお、2025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45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

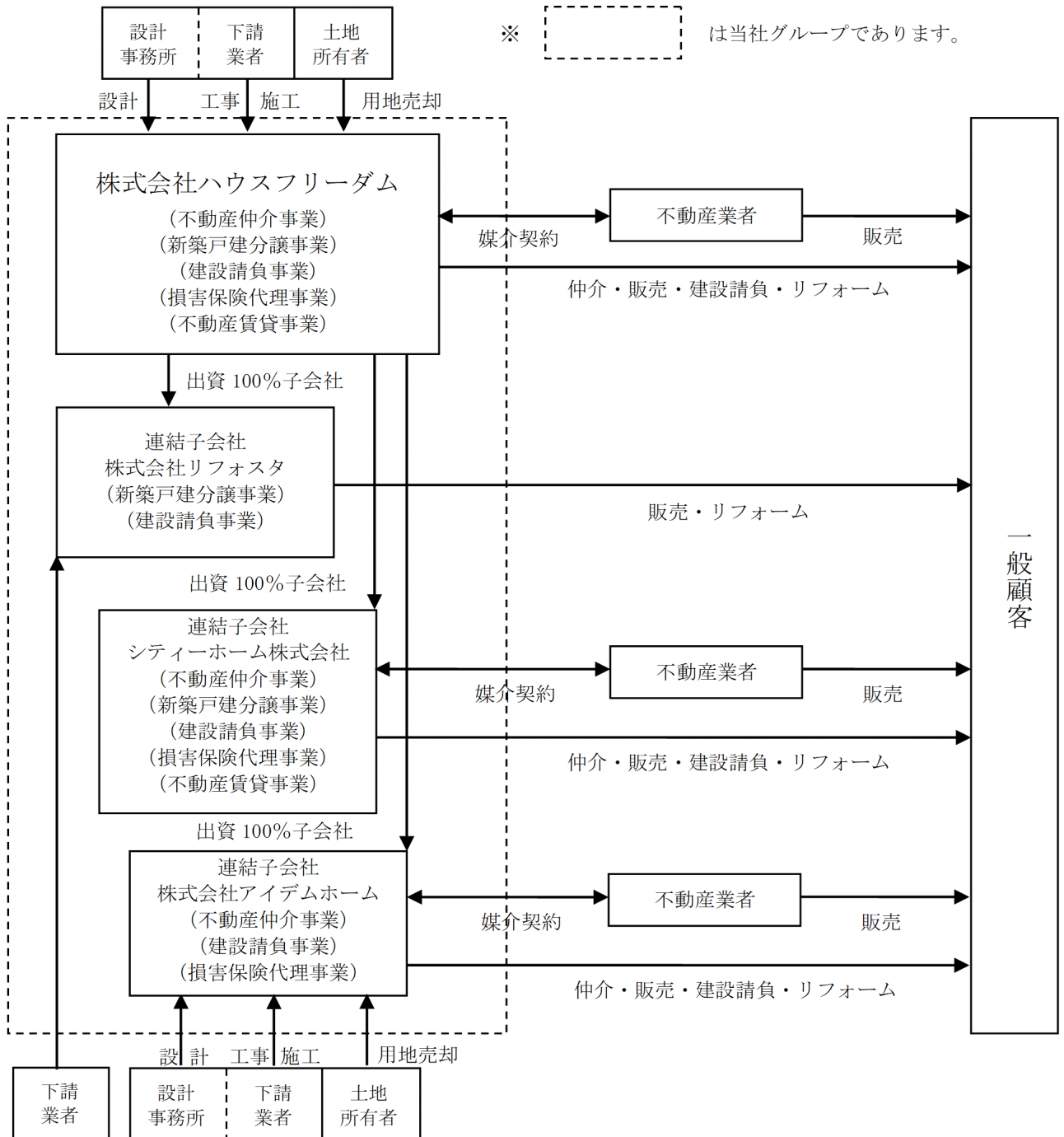
注文住宅及びリフォームの請負を行っております。

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 (2023年12月31日)	当連結会計年度 (2024年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,659,637	3,955,883
売掛金	10,260	10,563
販売用不動産	2,088,838	3,248,942
仕掛販売用不動産	5,408,200	4,462,426
未成工事支出金	47,816	85,331
その他	161,178	211,888
貸倒引当金	△43	△45
流動資産合計	11,375,889	11,974,990
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2,351,050	2,422,835
減価償却累計額	△418,600	△427,273
建物及び構築物（純額）	1,932,450	1,995,562
機械装置及び運搬具	58,873	62,659
減価償却累計額	△51,106	△55,704
機械装置及び運搬具（純額）	7,766	6,955
工具、器具及び備品	70,395	67,354
減価償却累計額	△65,693	△62,980
工具、器具及び備品（純額）	4,702	4,374
土地	2,333,586	1,756,893
リース資産	69,802	59,437
減価償却累計額	△47,006	△37,944
リース資産（純額）	22,796	21,492
建設仮勘定	555,212	2,460
有形固定資産合計	4,856,514	3,787,737
無形固定資産		
のれん	37,281	14,912
ソフトウェア	2,817	1,170
商標権	36	—
その他	235	235
無形固定資産合計	40,370	16,318
投資その他の資産		
投資有価証券	49,632	47,808
繰延税金資産	67,229	74,655
その他	160,366	211,172
貸倒引当金	△4,214	△4,214
投資その他の資産合計	273,012	329,421
固定資産合計	5,169,898	4,133,477
繰延資産		
社債発行費	2,560	1,623
繰延資産合計	2,560	1,623
資産合計	16,548,347	16,110,091

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年12月31日)	当連結会計年度 (2024年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	404,915	490,257
短期借入金	4,047,970	2,927,290
1年内償還予定の社債	285,200	110,000
1年内返済予定の長期借入金	1,810,398	1,235,851
リース債務	9,391	7,318
未払法人税等	70,555	160,008
契約負債	165,615	155,127
賞与引当金	102,486	110,973
製品保証引当金	19,510	17,701
その他	405,721	506,858
流動負債合計	7,321,764	5,721,385
固定負債		
社債	300,000	240,000
長期借入金	5,685,922	6,713,216
リース債務	13,444	14,214
資産除去債務	15,792	35,855
その他	7,412	14,754
固定負債合計	6,022,572	7,018,040
負債合計	13,344,337	12,739,425
純資産の部		
株主資本		
資本金	328,842	328,842
資本剰余金	173,940	173,940
利益剰余金	2,699,879	3,023,199
自己株式	△32,246	△187,646
株主資本合計	3,170,415	3,338,335
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	33,595	32,329
その他の包括利益累計額合計	33,595	32,329
純資産合計	3,204,010	3,370,665
負債純資産合計	16,548,347	16,110,091

(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 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
売上高	11,788,006	14,488,455
売上原価	7,900,757	10,126,276
売上総利益	3,887,249	4,362,178
販売費及び一般管理費	3,200,885	3,479,198
営業利益	686,363	882,979
営業外収益		
受取利息	40	231
紹介手数料収入	16,780	18,573
違約金収入	500	2,258
受取解決金	3,650	—
事務手数料収入	1,880	3,132
その他	5,443	4,764
営業外収益合計	28,294	28,959
営業外費用		
支払利息	119,055	132,296
支払保証料	9,459	8,344
その他	2,391	2,736
営業外費用合計	130,906	143,377
経常利益	583,751	768,562
特別利益		
固定資産売却益	2,737	65
特別利益合計	2,737	65
特別損失		
固定資産除却損	4,830	3,184
リース解約損	—	8,803
特別損失合計	4,830	11,988
税金等調整前当期純利益	581,658	756,639
法人税、住民税及び事業税	230,899	278,860
法人税等調整額	7,323	△6,867
法人税等合計	238,223	271,993
当期純利益	343,435	484,646
親会社株主に帰属する当期純利益	343,435	484,646

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
当期純利益	343,435	484,646
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	2,997	△1,265
その他の包括利益合計	2,997	△1,265
包括利益	346,432	483,380
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	346,432	483,380
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 2023年1月1日 至 2023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	2,533,901	△32,246	3,004,437
当期変動額					
剰余金の配当			△177,458		△177,458
親会社株主に帰属する当期純利益			343,435		343,435
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)					
当期変動額合計	—	—	165,977	—	165,977
当期末残高	328,842	173,940	2,699,879	△32,246	3,170,415

	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	30,598	30,598	3,035,036
当期変動額			
剰余金の配当			△177,458
親会社株主に帰属する当期純利益			343,435
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	2,997	2,997	2,997
当期変動額合計	2,997	2,997	168,974
当期末残高	33,595	33,595	3,204,010

当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024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	2,699,879	△32,246	3,170,415
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			484,646		484,646
自己株式の取得				△155,400	△155,400
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)					
当期変動額合計	—	—	323,320	△155,400	167,920
当期末残高	328,842	173,940	3,023,199	△187,646	3,338,335

	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	33,595	33,595	3,204,010
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			484,646
自己株式の取得			△155,400
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△1,265	△1,265	△1,265
当期変動額合計	△1,265	△1,265	166,655
当期末残高	32,329	32,329	3,370,665

(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 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024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	581,658	756,639
減価償却費	88,439	106,012
のれん償却額	22,369	22,369
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△1	1
賞与引当金の増減額 (△は減少)	10,197	8,486
受取利息及び受取配当金	△2,369	△2,560
支払利息	119,055	132,296
固定資産売却損益 (△は益)	△2,737	△65
固定資産除却損	4,830	3,184
売上債権の増減額 (△は増加)	66,446	△7,452
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△485,663	919,823
仕入債務の増減額 (△は減少)	144,060	24,581
その他	△150,343	67,427
小計	395,941	2,030,744
利息及び配当金の受取額	2,369	2,560
利息の支払額	△114,957	△132,060
法人税等の支払額	△101,906	△184,149
営業活動によるキャッシュ・フロー	181,448	1,717,094
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	△240	△0
有形固定資産の取得による支出	△1,228,515	△182,064
有形固定資産の売却による収入	13,939	67
その他	△481	1,323
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,215,297	△180,673
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)	488,220	△1,172,180
長期借入れによる収入	3,130,050	5,326,160
長期借入金の返済による支出	△2,350,864	△4,821,913
社債の発行による収入	—	49,205
社債の償還による支出	△27,200	△285,200
配当金の支払額	△177,754	△161,142
自己株式の取得による支出	—	△155,400
その他	△12,539	△19,704
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,049,911	△1,240,175
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	16,061	296,245
現金及び現金同等物の期首残高	3,622,691	3,638,753
現金及び現金同等物の期末残高	3,638,753	3,934,999

（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

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

市場価格のない株式等以外のもの

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 棚卸資産

通常の販売目的で保有する販売用不動産、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

当社及び連結子会社の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は、以下のとおりであります。

① 不動産仲介事業

不動産仲介は、不動産の売買の際に、買主と売主の間に立ち、売買契約を成立させる事業であり、顧客との媒介契約に基づき取引条件の交渉・調整等の契約成立に向けての業務、重要事項説明に関する義務を負っております。

当該履行義務は、媒介契約により成立した不動産売買契約に関する物件が引き渡される一時点で充足されるものであるため、当該引渡時点において収益を計上しております。

② 新築戸建分譲事業

戸建住宅及び戸建用地の販売は、用地の仕入れから企画、設計、施工監理、販売までを自社一貫体制にて行った戸建住宅または戸建用地を顧客に販売する事業であり、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引渡しを行う義務を負っております。当該履行義務は、物件が引渡される一時点で充足されるため、当該引渡時点において収益を計上しております。

③ 建設請負事業

注文住宅及びリフォーム工事の請負は、請負契約に基づき顧客と合意した仕様の各種工事を行う義務を負っております。当該請負契約においては、当社の義務の履行により資産が創出され又は増価し、資産の創出又は増価につれて顧客が当該資産を支配することから、当該履行義務は、一定期間にわたり充足される履行義務であり、工事の進捗に応じて充足されるものであります。したがって、注文住宅及びリフォーム工事においては、履行義務の充足に係る進捗度を合理的に見積り、当該進捗度に基づき一定の期間にわたり収益を認識しております。なお、履行義務の充足に係る進捗度の見積りは、発生原価が工事の進捗度と概ね比例関係にあると考えられることから、発生原価に基づくインプット法に基づいて見積っております。また、履行義務の充足に係る進捗度を合理的に見積ることができないが、発生する費用を回収することが見込まれる場合には、原価回収基準にて収益を計上しております。

なお、受注から工事完了までの期間がごく短期間の請負契約については、完全に履行義務を充足した時点で収益を認識しております。

④ 損害保険代理事業

損害保険会社等との保険代理店委託契約に基づき、損害保険契約に係る代理店収入を収受しております。当該代理店収入は、損害保険契約の開始時に履行義務が充足されると判断し、当該時点で収益を認識しております。

⑤ 不動産賃貸事業

主に住居用マンションやオフィスビル等の不動産に係る賃貸収入及び不動産の販売収入であります。賃貸収入は、不動産の賃貸（オペレーティングリース）から生じる収益であり、「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号）等の範囲に含まれるリース取引として、リース契約期間に基づくリース契約上の収受すべき月当たりのリース料を基準として、その経過期間に対応するリース料を収益として計上しております。

不動産の販売収入は、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引渡しを行う義務を負っており、当該履行義務は、物件が引渡される一時点で充足されることから、不動産の引渡時点において収益を計上しております。

(5) のれんの償却方法及び償却期間

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

(6) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

(7) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

控除対象外消費税等の会計処理

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。

(表示方法の変更)

前連結会計年度において「営業外収益」で表示していた「受取手数料」は、表示の明瞭性を高める観点から表示科目の見直しを行い、当連結会計年度より「紹介手数料収入」として表示することとしております。

また、前連結会計年度において「営業外収益」の「その他」に含めていた「事務手数料収入」は営業外収益の総額の100分の10を超えたため、当連結会計年度より独立掲記することとしております。

この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、「営業外収益」の「受取手数料」に表示していた16,780千円は、「紹介手数料収入」16,780千円として表示し、「営業外収益」の「その他」で表示していた7,323千円は、「事務手数料収入」1,880千円、「その他」5,443千円として組み替えております。

(会計上の見積りの変更に関する注記)

不動産賃貸契約に伴う原状回復義務として計上していた資産除去債務について、新たな情報の入手に伴い、原状回復費用に関して見積りの変更を行いました。

割引前将来キャッシュ・フローの見積りの変更による増加額17,454千円を変更前の資産除去債務残高に加算しております。

なお、この変更は当連結会計年度末に行ったため当連結会計年度の損益に与える影響はありません。

(追加情報)

(有形固定資産の保有目的の変更)

当連結会計年度において、有形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)598,282千円及び土地576,693千円を、販売用不動産1,174,975千円に振り替えております。

(セグメント情報等の注記)

【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	戸建分譲住宅の販売及び中古物件の企画開発、建築、販売
建設請負事業	注文住宅及びリフォームの請負
損害保険代理事業	火災保険及び地震保険等の保険代理事業
不動産賃貸事業	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及び収益の分解情報
前連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023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								
顧客との契約から生じる収益	2,015,558	6,389,584	1,123,738	45,927	1,841,141	11,415,950	—	11,415,950
その他の収益 (注) 3	—	—	—	—	372,055	372,055	—	372,055
外部顧客への売上高	2,015,558	6,389,584	1,123,738	45,927	2,213,197	11,788,006	—	11,788,006
セグメント間の内部売上高又は振替高	11,223	—	130,985	—	—	142,208	△142,208	—
計	2,026,781	6,389,584	1,254,723	45,927	2,213,197	11,930,214	△142,208	11,788,006
セグメント利益	286,081	79,722	101,406	11,800	654,038	1,133,049	△446,685	686,363
セグメント資産	304,299	5,387,941	68,522	13,440	6,286,481	12,060,684	4,487,663	16,548,347
その他の項目								
減価償却費	19,272	5,131	2,665	429	56,911	84,411	4,028	88,439
のれんの償却	2,236	20,132	—	—	—	22,369	—	22,369
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	1,743	3,209	533	11	1,204,747	1,210,245	1,190	1,211,435

(注) 1. 調整額の内容は、以下のとおりです。

- (1) セグメント利益の調整額は、セグメント間取引消去45,934千円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△492,620千円であります。
- (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. その他の収益には、「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号）に基づく賃貸料収入が含まれております。

当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024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								
顧客との契約から生じる収益	2,141,642	8,041,481	1,278,422	42,775	2,567,835	14,072,157		14,072,157
その他の収益 (注) 3					416,297	416,297		416,297
外部顧客への売上高	2,141,642	8,041,481	1,278,422	42,775	2,984,133	14,488,455	-	14,488,455
セグメント間の内部売上高又は振替高	10,764	-	69,383	-	-	80,147	△80,147	-
計	2,152,406	8,041,481	1,347,806	42,775	2,984,133	14,568,602	△80,147	14,488,455
セグメント利益	293,385	203,610	111,794	11,527	727,749	1,348,067	△465,088	882,979
セグメント資産	378,377	4,300,026	108,139	12,967	7,284,209	12,083,720	4,026,370	16,110,091
その他の項目								
減価償却費	17,975	4,320	2,473	357	76,058	101,186	4,826	106,012
のれんの償却	2,236	20,132	-	-	-	22,369	-	22,369
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	48,384	4,144	3,115	-	138,962	194,606	26,389	220,996

(注) 1. 調整額の内容は、以下のとおりです。

- (1)セグメント利益の調整額は、セグメント間取引消去40,294千円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△505,382千円であります。
- (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. その他の収益には、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号)に基づく賃貸料収入が含まれております。

【関連情報】

前連結会計年度（自 2023年1月1日 至 2023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 2024年1月1日 至 2024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】

前連結会計年度（自 2023年1月1日 至 2023年12月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2024年1月1日 至 2024年12月31日）

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】

前連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)

(単位：千円)

	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	小計	調整額	合計
当期償却額	2,236	20,132	-	-	-	22,369	-	22,369
当期末残高	3,728	33,553	-	-	-	37,281	-	37,281

当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)

(単位：千円)

	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	小計	調整額	合計
当期償却額	2,236	20,132	-	-	-	22,369	-	22,369
当期末残高	1,491	13,421	-	-	-	14,912	-	14,912

【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。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
1株当たり純資産額	794.42円	879.35円
1株当たり当期純利益金額	85.15円	122.40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 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024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)	343,435	484,646
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)	343,435	484,646
普通株式の期中平均株式数 (株)	4,033,140	3,959,370

(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。