

**【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】	2024年3月22日
【事業年度】	第29期（自 2023年1月1日 至 2023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】	取締役管理本部長 河辺 豊
【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】	取締役管理本部長 河辺 豊
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号） 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25期	第26期	第27期	第28期	第29期
決算年月	2019年12月	2020年12月	2021年12月	2022年12月	2023年12月
売上高 (千円)	10,409,480	12,163,281	11,795,636	12,966,610	11,788,006
経常利益 (千円)	454,108	915,510	424,397	553,218	583,751
親会社株主に帰属する当期純利益 (千円)	271,924	559,043	281,540	420,213	343,435
包括利益 (千円)	276,900	555,047	284,270	420,546	346,432
純資産額 (千円)	2,198,650	2,652,870	2,775,815	3,035,036	3,204,010
総資産額 (千円)	10,101,853	10,691,877	13,888,602	15,103,827	16,548,347
1株当たり純資産額 (円)	545.15	657.77	688.25	752.52	794.42
1株当たり当期純利益金額 (円)	66.96	138.61	69.81	104.19	85.15
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	21.8	24.8	20.0	20.1	19.4
自己資本利益率 (%)	12.9	23.0	10.4	14.5	11.0
株価収益率 (倍)	7.2	5.9	9.5	6.6	10.0
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	354,440	1,504,800	1,800,990	453,450	181,448
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	55,598	354,290	1,417,002	554,316	1,215,297
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	607,369	204,287	3,120,057	845,781	1,049,911
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	2,936,389	3,882,611	3,784,677	3,622,691	3,638,753
従業員数 (人)	218	214	229	219	234
(外、平均臨時雇用者数)	(13)	(11)	(-)	(-)	(-)

(注) 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) 提出会社の経営指標等

回次	第25期	第26期	第27期	第28期	第29期
決算年月	2019年12月	2020年12月	2021年12月	2022年12月	2023年12月
売上高 (千円)	5,452,808	6,813,509	6,175,828	7,544,596	7,055,658
経常利益 (千円)	196,686	656,336	283,614	607,738	573,962
当期純利益 (千円)	83,681	483,613	324,017	570,707	467,146
資本金 (千円)	328,842	328,842	328,842	328,842	328,842
発行済株式総数 (株)	4,110,000	4,110,000	4,110,000	4,110,000	4,110,000
純資産額 (千円)	2,117,745	2,496,534	2,661,956	3,071,671	3,364,357
総資産額 (千円)	7,938,271	8,328,782	10,811,785	12,600,520	14,526,084
1株当たり純資産額 (円)	525.09	619.01	660.02	761.61	834.18
1株当たり配当額 (円)	25.00	40.00	40.00	44.00	40.00
(うち1株当たり中間配当額)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
1株当たり当期純利益金額 (円)	20.61	119.91	80.34	141.50	115.83
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	26.7	30.0	24.6	24.4	23.2
自己資本利益率 (%)	3.9	21.0	12.6	19.9	14.5
株価収益率 (倍)	23.3	6.8	8.3	4.9	7.4
配当性向 (%)	121.3	33.4	49.8	31.1	34.5
従業員数 (人)	128	130	140	136	145
株主総利回り (%)	134.7	236.0	205.3	223.7	278.4
(比較指標: TOPIX) (%)	(115.2)	(120.8)	(133.4)	(126.6)	(158.4)
最高株価 (円)	512	920	860	818	980
最低株価 (円)	351	300	655	566	645

- (注) 1. 第25期の1株当たり配当額には、創立25周年記念配当5円が、第28期の1株当たり配当額には、東京証券取引所スタンダード市場への上場及び福岡証券取引所本則市場への市場変更記念配当4円が、それぞれ含まれております。
2. 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。
3. 最高株価及び最低株価は、2022年12月23日より東京証券取引所(スタンダード市場)におけるものであり、それ以前は福岡証券取引所(Q-Board市場)におけるものであります。

2【沿革】

年月	事項
1995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
1995年4月	建築工事業許可(大阪府知事(般-7)第98250号)取得
1996年3月	宅地建物取引業免許(大阪府知事(1)第44352号)取得
1997年5月	大阪府藤井寺市に「藤井寺店」を開設
2000年3月	大阪府松原市阿保四丁目1番に本社ビルを竣工
2001年11月	大阪府堺市に「堺店」を開設
2002年5月	大阪府八尾市に「八尾店」を開設
2002年8月	自社店舗を竣工し「藤井寺店」を移転
2003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
2004年11月	大阪府東大阪市に「東大阪店」を開設
2005年2月	宅地建物取引業免許(国土交通大臣(1)第7017号)取得
2005年3月	特定建設業許可(大阪府知事(特-16)第98250号)取得
2005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
2005年10月	福岡市中央区に「福岡店」を開設
2005年12月	一級建築士事務所登録(大阪府知事(イ)第21477号)取得
2006年2月	証券会員制法人福岡証券取引所Q-Board市場へ上場
2006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
2006年12月	堺市中区に「深井店」を開設
2007年7月	株式会社ホルツハウスの全株式取得
2008年4月	自社店舗を竣工し「八尾店」を移転
2011年1月	福岡市城南区に「城南店」を開設
2012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
2012年9月	大阪市淀川区に「大阪営業所」を開設
2013年10月	子会社「株式会社ホルツハウス」を吸収合併
2013年10月	福岡市中央区に「福岡支店」を開設
2013年11月	建築工事業許可(国土交通大臣(般-25)第25215号)取得
2013年12月	株式会社ケアサービス友愛(元・連結子会社)の全株式取得
2014年5月	大阪府松原市阿保四丁目1番にてリフォームの請負事業を目的として子会社「株式会社リフォスタ」(現・連結子会社)を設立
2014年6月	福岡市南区に「高宮店」を開設
2015年1月	自社店舗を竣工し「東大阪店」を移転
2015年3月	大阪府東大阪市に「東大阪営業所」を開設
2015年4月	建築工事業許可(国土交通大臣(特-27)第25215号)取得
2015年7月	「早良店」を福岡市早良区内に移転
2015年8月	シティーホーム株式会社(現・連結子会社)の全株式取得
2017年6月	株式会社アイデムホーム(現・連結子会社)の全株式取得
2020年1月	福岡市東区に「福岡東店」を開設
2020年12月	株式会社ケアサービス友愛(元・連結子会社)を解散
2021年3月	監査等委員会設置会社に移行
2022年12月	株式会社東京証券取引所スタンダード市場へ上場
2022年12月	証券会員制法人福岡証券取引所本則市場へ市場変更
2023年9月	沖縄県那覇市に「沖縄営業所」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DEMホームの4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、「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、当社において大阪府、福岡県を主たる営業エリアとして10店舗を展開し、シティーホーム株式会社及び株式会社アイDEMホームを通じて愛知県エリアで、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、店舗商圏を店舗から半径約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戸程度の中小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。また、株式会社リフォスタで中古物件の買取及び再販業務、シティーホーム株式会社で土地分譲業務をそれぞれ行っております。

#### (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もちます。また、株式会社リフォスタにおいて、リフォームの請負業務、株式会社アイDEMホームにおいて、注文住宅及びリフォームの請負業務を行っております。

#### (4) 損害保険代理事業

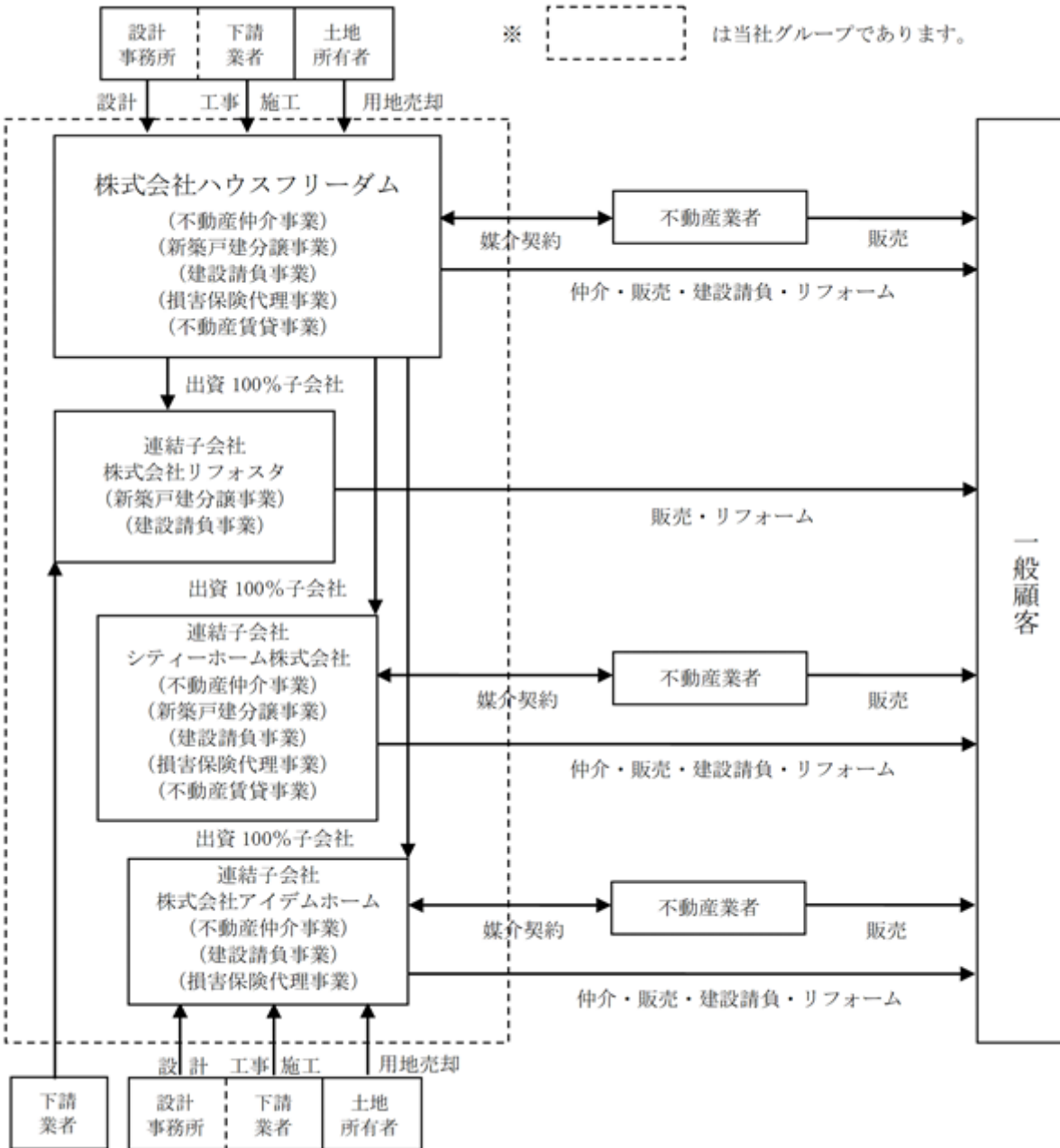
当社、シティーホーム株式会社及び株式会社アイDEMホームは、グループの全ての不動産関連サービスから派生する火災保険及び地震保険等の代理店業務を展開しております。

#### (5) 不動産賃貸事業

当社及びシティーホーム株式会社は、関西圏及び東海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不動産の仕入れ、開発、賃貸及び販売を行っております。

[ 事業系統図 ]

以上を事業系統図に示すと次のとおりであります。



#### 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(%)	関係内容
(連結子会社) 株式会社リフォスタ	大阪府東大阪市	10	新築戸建分譲事業 建設請負事業	100	役員の兼任 資金援助 債務保証
(連結子会社) シティーホーム株式会社 (注)2	愛知県岡崎市	24	不動産仲介事業 新築戸建分譲事業	100	役員の兼任 債務保証
(連結子会社) 株式会社アイDEMホーム (注)3	名古屋市緑区	10	不動産仲介事業 建設請負事業	100	役員の兼任

(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. シティーホーム株式会社については、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	1,743,139千円
	(2) 経常利益	24,760千円
	(3) 当期純利益	17,254千円
	(4) 純資産額	186,370千円
	(5) 総資産額	1,527,874千円

3. 株式会社アイDEMホームについては、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	2,143,486千円
	(2) 経常利益	366,123千円
	(3) 当期純利益	236,732千円
	(4) 純資産額	204,548千円
	(5) 総資産額	567,106千円

#### 5【従業員の状況】

##### (1) 連結会社の状況

2023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	153	(-)
新築戸建分譲事業	15	(-)
建設請負事業	39	(-)
損害保険代理事業	-	(-)
不動産賃貸事業	-	(-)
全社(共通)	27	(-)
合計	234	(-)

(注)1. 従業員数は就業人員数(嘱託社員8名を含む。)であり、臨時雇用者数(パートタイマー)は、年間の平均人数を( )外数で記載しております。

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. 不動産賃貸事業は、新築戸建分譲事業に属している従業員がその業務を行っております。

5. 従業員数が前連結会計年度末と比べて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。

(2) 提出会社の状況

2023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)
145	40.9	6.6	5,992

2023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	78
新築戸建分譲事業	15
建設請負事業	31
損害保険代理事業	-
不動産賃貸事業	-
全社(共通)	21
合計	145

- (注) 1. 従業員数は就業人員数(嘱託社員8名を含む。)であります。  
 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. 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。  
 5. 不動産賃貸事業は、新築戸建分譲事業に属している従業員がその業務を行っております。  
 6. 従業員数が前事業年度末と比べて9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。

(4) 管理職に占める女性労働者の割合、男性労働者の育児休業取得率及び労働者の男女の賃金の差異  
提出会社

当事業年度	補足説明
管理職に占める女性労働者の割合(%) (注)	
7.4	-

(注) 「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」(平成27年法律第64号)の規定に基づき算出したものであります。

提出会社における男性労働者の育児休業取得率及び労働者の男女の賃金の差異については、「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」(平成27年法律第64号)及び育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」(平成3年法律第76号)の規定による公表義務に基づく公表項目として選択しておらず公表していないため、記載を省略しております。

連結子会社については、女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」(平成27年法律第64号)及び育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」(平成3年法律第76号)の規定による公表義務に基づき公表していないため、記載を省略しております。



## 第2【事業の状況】

### 1【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

当社グループの経営方針、経営環境及び対処すべき課題等は、以下のとおりであります。

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) 経営方針

当社グループにおきましては、設立以来、住宅・不動産業界において、過去の慣習にとらわれずに新しい経営スタイルを確立すべく事業運営を行ってまいりました。

経営理念として、「我々は、住宅産業を通じて価値創造し、人々に夢と希望の創出を永續することが、社会貢献であり、企業としての宿命である」と考える。」を掲げ、お客様と共に栄える企業へ成長するとともに「お客様に選ばれる満足度No.1の住宅会社」を目指しております。

現在では、関西、九州及び中部エリアで26拠点を展開し、地域密着スタイルの営業基盤の拡充が着実に進んでおります。グループ全体で、不動産仲介、新築戸建分譲、建設請負、損害保険代理、不動産賃貸の5つの事業を展開し、このシナジー効果を発揮して、お客様が一生にわたり安心して生活できる「住環境」をご提供してまいります。

#### (2) 経営戦略

当社グループにおきましては、基本戦略として、不動産仲介、新築戸建分譲、建設請負、損害保険代理、不動産賃貸の5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。

このような戦略のもと、当社グループといたしましては中長期的な事業規模、事業領域の拡大を目標に、各事業の収益力向上に向けた施策を推進してまいります。

当社グループの中核事業である不動産仲介事業におきましては、時代のニーズにあった「低価格の新築住宅」及び「優良な中古住宅」の流通を拡大するとともに、リフォーム需要の獲得を継続して強化し、新たなエリアへの進出も含め新規出店等を推進してまいります。

新築戸建分譲事業におきましても、より安価でありながら高品質な住宅の提供が求められること、また、多様化する住宅ニーズに対応した、自由設計を中心とした分譲住宅の提供を進めてまいります。

展開する5事業分野の連携強化により、シナジー効果を最大限発揮して、住まいに関する総合的なサービスを提供し、持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。

#### (3) 目標とする経営指標

当社グループにおきましては、経営基盤の強化及び継続した企業価値向上を目標に、売上高経常利益率を重要指標と位置付けております。売上高経常利益率向上のため、不動産仲介事業の手数料収益の拡大や新築戸建分譲事業の収益性、生産性の向上等、各事業の収益力向上策を推進すると共に、グループ全体として、利益の最大化が図れる事業展開を推進してまいります。

(4) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

当社グループを取り巻く経営環境は、社会経済活動の正常化により、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、ウクライナ情勢及び中東情勢の緊迫、海外景気の下振れが国内景気を下押しするリスク、また原材料及びエネルギー価格の高騰や金融資本市場の変動等、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、住宅取得価格の上昇による取得マインドの低下、建築コストの上昇、国内金融政策の動向などが懸念され、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、2023年9月には沖縄県那覇市に沖縄営業所を開設いたしました。沖縄エリアの体制を強化し、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。

## 2【サステナビリティに関する考え方及び取組】

当社は、『我々は、住宅産業を通じて価値創造し、人々に夢と希望の創出を永続することが社会貢献であり、企業としての宿命である』と考える』を経営理念として掲げており、社会のニーズに応え、常に住む人々に満足していただけの良質な住宅を供給し続けることで、持続的な企業成長及び持続可能な社会の実現を目指しております。

また、サステナビリティへの取組強化をはじめ、SDGsへの取り組みを拡大することで、社会から支持される安定した経営を継続し、更なる企業価値の向上に努めてまいります。

なお、サステナビリティに関する基本方針と具体的な重要課題の設定については、現在検討を進めております。

### (1) ガバナンス

当社グループは、グループ各社の取締役会にて月に1回以上、サステナビリティに関するリスクと機会について分析及び管理をしております。分析及び管理の結果を踏まえて、サステナビリティに関する基本方針策定や重要課題の見直し、重要課題に関する目標設定や進捗管理、情報開示等に関する審議を行っております。今後、サステナビリティ委員会等の諮問機関の設置を検討し、サステナビリティに関しての審議の機会拡大に努めてまいります。

### (2) 戦略

当社グループは、経営方針・経営戦略等に影響を与える可能性があるサステナビリティ関連のリスク及び機会に対処するため、人的資本の充実を重要課題として認識しております。当該重要課題に対処するため、人材の多様性の確保を含む人材の育成及び社内環境整備に関する方針として以下の具体的取組を検討しております。

(人材の育成に関する方針及び社内環境整備に関する方針)

#### 1. 各種研修制度の整備

適切な研修実施や認定資格の取得に対する支援等に加え、各事業における技術・データ・ノウハウ等の無形資産を活用するための体制づくりにも取り組んでまいります。

#### 2. 多様な人材の活用

女性管理職の積極登用、高度なスキルや実戦経験を有するキャリアの積極的採用を推進してまいります。

#### 3. 働きやすい風土

教育、介護、仕事との両立を支援できる勤務体系、有給休暇取得の推奨、定期及び非定期の全社ミーティングによる経営理念共有と一体感の醸成などを行ってまいります。

### (3) リスク管理

当社は「リスク・コンプライアンス管理規程」に基づきリスク管理委員会を設置しております。当社の経営に悪影響を与えるリスクを把握し、リスクがもたらす損失の極小化、コンプライアンス違反の未然防止を図ることを目的に、代表取締役社長以下取締役、各部門長を委員とし、常勤の監査等委員及び監査室長をオブザーバーとして構成しており、原則年2回以上開催しております。

また、今後は、気候変動リスク及び人的資本経営に関するリスク管理を強化するために、サステナビリティ委員会の設置を検討してまいります。

### (4) 指標及び目標

当社グループの規模拡大を踏まえ、上記(2)戦略において記載した人材の育成に関する方針及び社内環境整備に関する方針に関する指標については、策定を検討している段階であるため、開示を省略しております。

### 3【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、経営者が連結会社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に重要な影響を与える可能性があると認識している主要なリスクは、以下のとおりであります。

なお、これらのリスク情報につきましては、当連結会計年度末現在の判断によるものであり、また、当社グループの事業等に関するリスクの全てを網羅するものではありません。

以下の各事項において、当該リスクが顕在化する可能性の程度や時期、当該リスクが顕在化した場合に当社グループの経営成績等の状況に与える影響について合理的に予見することが困難であるため、その可能性の程度や時期・影響についての記述は行っておりません。

#### 原材料・資材価格・人件費、物流費、外注費等について

国内外の市場の動向等により、原材料・資材価格・人件費・物流費等の上昇、またそれによる外注先の原材料調達状況に起因する外注費の上昇は、その影響額を販売価格へ転嫁することが難しい場合に、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。当社グループは、仕入先を複数にすることにより仕入価格上昇に対するリスクヘッジを行っております。

#### 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。

当社グループでは法令遵守を極めて重要な企業の責務と認識のうえ、コンプライアンス体制を強化して法令遵守の徹底を図っており重大な法令違反等は発生しておりません。しかしながら、重大な法令違反等を起こした場合には、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

また、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、当社グループの経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

許認可、免許及び登録番号等の状況は、次のとおりであります。

#### 当社

許認可等の名称	許認可番号等/有効期間	規制法	免許取消条項
宅地建物取引業 (免許)	国土交通大臣免許(4)第7017号 自 2020年2月26日 至 2025年2月25日	宅地建物取引業法	同法第5条 第66条 第68条
特定建設業 (許可)	国土交通大臣許可 (特-2)第25215号 自 2020年4月7日 至 2025年4月6日	建設業法	同法第15条 第17条
一級建築士事務所 (登録)	大阪府知事登録(二)第21477号 自 2020年11月29日 至 2025年11月28日	建築士法	同法第23条の 4
	福岡県知事登録 第1-62070号 自 2021年7月14日 至 2026年7月13日		

#### 株式会社リフォスタ

許認可等の名称	許認可番号等/有効期間	規制法	免許取消条項
宅地建物取引業 (免許)	国土交通大臣免許(1)第9240号 自 2022年9月20日 至 2027年9月19日	宅地建物取引業法	同法第5条 第66条 第68条

#### シティーホーム株式会社

許認可等の名称	許認可番号等/有効期間	規制法	免許取消条項
宅地建物取引業 (免許)	愛知県知事免許(8)第16785号 自 2023年11月25日 至 2028年11月24日	宅地建物取引業法	同法第5条 第66条 第68条

株式会社アイデムホーム

許認可等の名称	許認可番号等/有効期間	規制法	免許取消条項
宅地建物取引業 (免許)	国土交通大臣免許(1)第9915号 自 2021年5月11日 至 2026年5月10日	宅地建物取引業法	同法第5条 第66条 第68条

瑕疵担保責任について

当社グループは、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」及び宅地建物取引業法の規定により、新築住宅の構造上主要な部分並びに雨水の侵入を防止する部分について10年間、中古不動産については引渡し後2年間の瑕疵担保責任又は契約不適合責任を負っております。

当社グループは、建設工事の工程ごとにチェックリストを用いて完了チェックを行い、品質管理に万全を期するとともに、賠償責任保険に加入するなど瑕疵発生リスクの軽減に努めております。

しかしながら、万一、当社グループの販売した物件に重大な問題があることが判明した場合には、その直接的な原因が当社グループの責めに帰すべきものでない場合であっても、売主としての契約不適合責任を負わなければならない場合があります。その結果として生じる保証工事費(引当金繰入額を含む。)の増加や、当社グループの信用力低下等により、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

事業資金の調達について

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、2023年12月期末における有利子負債の残高は12,152百万円でした。今後も事業規模拡大に伴ってプロジェクト用地の仕入件数が増加していくこと等から、有利子負債は増加することが予想されます。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。

また、当社グループの信用力低下等何らかの理由により調達に制約を受けた場合には、経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

これらのリスクが長期間にわたり顕在化する可能性は高くないと考えておりますが、当社グループでは、金融機関との良好な関係の維持・強化に努めるとともに、常に手元流動性の確保や資本効率の向上等の観点から検討を行い財務基盤の強化に取り組んでおります。

競合について

当社グループが事業展開しております不動産業界においては、大手企業から中小企業まで数多くの事業者が存在しております。当社グループは、大阪・福岡・愛知と地方の主要都市にて事業を展開しております。今後、他社に対して優位性を持つような仲介物件や販売物件の取扱いを進めていく方針であります。事業展開エリアは人気の高い地域であり、物件件数の減少や、価格競争により仕入価格の上昇もしくは販売価格の下落が生じる可能性があります。

不動産賃貸事業の拡大により、収益の安定化を図ってまいりますが、同業他社の資本力、営業力及びブランド力等に優れる企業が多数あり、これら企業との競合の結果、当社グループが想定どおりの事業拡大を図れる保証はなく、更に競合が激化した場合には、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

住宅市況及び金利状況、経済情勢等の変動について

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、当社グループの経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

加えて、日本国内における人口、世帯数は減少していくことが予測されております。特に、当社グループのメインターゲットでもある住宅一次取得者層が減少することにより、中長期的には当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

当社グループでは、外部環境の変化に対する影響を軽減し、安定的かつ持続的な成長を可能とするため、ストック型事業の拡大を進めております。

また、人口減少による影響は経営成績のみに留まらず、事業運営に携わる人材獲得という点においても、影響を及ぼす可能性があります。

当社グループでは、優秀な人材を幅広く採用・育成することで、事業活動の推進と競争力の維持向上を図っておりますが、人材の獲得競争の激化や従業員の退職等によって十分な人材の確保及び育成ができなかった場合には、競争力の低下につながり、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

#### 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経営成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、当社グループの経営成績に影響を与える可能性があります。

#### 訴訟等の可能性について

当社グループは不動産の仲介事業や分譲事業を中心に事業活動を行っております。当社グループは、本書提出日現在、業績に重大な影響を及ぼす訴訟提起を受けておりませんが、契約内容の不備や、取引関係先とのトラブル、開発・販売・管理する不動産物件において瑕疵・土壌汚染・販売活動等から訴訟に発展する可能性もあり、重要な訴訟が提起された場合には、訴訟費用の発生や損害賠償金の支払による損失が生じる可能性があります。

このような事案が発生しないよう、契約締結前のリーガルチェックの徹底、クレーム対応マニュアルの整備、紛争未然防止の社内研修、クレームやトラブル関連案件が生じた場合は経営層及び関係部署による情報共有及び顧問弁護士への相談、コンプライアンス委員会等での事案共有、引き渡し後の物件については住宅瑕疵担保責任保険を付保し、地盤保証や白蟻保証を受けるなど、訴訟等に至る前に適切な解決ができるような体制整備に努めております。

#### 保有資産の価値下落について

当社グループは、中長期的な事業規模拡大に向けて、プロジェクト用地の安定的確保が重要であると認識しております。また、事業ポートフォリオの最適化に向けて不動産賃貸事業の拡大を図っております。事業の採算性や顧客ニーズの動向等を考慮しつつ、販売用不動産等の棚卸資産（以下「棚卸資産」）を積極的に取得・保有しており、また、保有と販売のバランスを図りながら賃貸用不動産の取得を進めており、2023年12月期末における棚卸資産は7,544,856千円、有形固定資産4,856,514千円となっております。

多様な顧客ニーズに対応するため、棚卸資産を積極的に取得・保有し、開発・販売することで販売機会損失を回避することができると考えております。一方で、顧客ニーズの低下等により、滞留在庫として資金が固定化する可能性、値引き販売等により利益率が低下する可能性、不動産市況の著しい悪化等によってそれらの価値が下落し、評価損の計上や減損処理を行うことになった場合、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

このような不動産市況によるリスクに対して当社グループでは、事業用地の仕入に際して、営業面、資金面、リスク等について、事前に関係各部署が十分に協議し、その結果を踏まえて仕入れを行うと共に、早期売却によりリスク軽減を図っております。

#### 新株予約権の行使による株式価値の希薄化リスク

当社グループは当社の従業員等に対して、経営成績向上や企業価値の増大に関する意欲や士気を高めること等を目的として、新株予約権の報酬額を設定しております。当社グループでは今後も優秀な人材の確保のため、ストックオプションも含めた役職員等の意識向上の施策を実施する方針であります。これらの新株予約権の行使が行われた場合には、当社の1株当たりの株式価値が希薄化することで、株式の需給バランスの変動が発生し、株価の一時的な変動・下落要因となる可能性があります。

#### 配当政策について

当社グループは、株主に対する利益還元を経営上の重要課題と位置付けており、剰余金の配当につきましては、毎期の経営成績、財政状況を勘案しつつ、将来の事業展開・経営環境の変化に対応するため内部留保の確保と株主還元等とのバランスを考慮した配当を実施する方針であります。

しかしながら、当社グループの経営成績が計画どおりに進展しない場合には、配当を実施できない可能性があります。

#### 自然災害、事故等について

地震、台風、洪水等の大規模な自然災害のほか、当社グループの拠点において、火災・爆発等の産業事故が発生した場合、対応費用の発生や生産活動の停止による機会損失又は当社グループが所有する不動産価値の下落等により、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

これらの自然災害、事故等の発生の可能性を予想することは困難であります。事象が発生した場合には大きな影響を被る可能性があることから、当社グループでは損害保険等の加入により対応を行っております。

一方、地震、台風、洪水等の大規模な自然災害は、当社が販売した住宅を損傷する可能性もあります。当社グループでは、住宅を引き渡した後のメンテナンス体制も強化しており、提供する住宅の基本性能の向上と維持に努めております。

#### 情報セキュリティについて

当社グループは、事業を展開する上で多くの個人情報や機密情報を有しております。当社グループは、これら情報の管理や活用にあたり、管理体制の強化や必要な従業員教育を実施する等、適切なセキュリティ対策を行っておりますが、万一、情報の流出・漏洩が発生した場合には、対応に多額の費用負担が生じ、あるいは社会的信用が低下することにより、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

本項目については、近年サイバー攻撃が巧妙化している中で、新型コロナウイルスの感染拡大を契機にテレワークが急拡大したこともあり、情報流出などの脅威が増大していることから、重要度が上昇していると認識しております。

#### M & Aについて

当社グループは、既存事業の規模拡大に際し、事業戦略の一環としてM & Aを実施しております。M & A実施に当たっては、当社グループの既存事業とのシナジー効果、事業計画、財務内容及び契約関係等を慎重に調査・検討し、将来の当社グループの経営成績に貢献すると判断した場合に実行しておりますが、市場環境や競争環境の著しい変化等により当社グループとの期待されたシナジー効果が出ないことや、当初計画された事業が予定通り展開できなくなることも考えられ、その場合にはグループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

#### 気候変動について

当社グループは、環境課題への取り組みを推進しており、中でも気候変動については重要な課題であると認識しております。気候変動における移行リスクとしては、炭素税など法規制の厳格化といった政策動向の変化、低炭素社会に対応できない企業に対する需要低下やレピュテーション悪化、物理リスクとしては、自然災害の激甚化や異常気象の深刻化、降雨や気象パターンの変化、平均気温の上昇等による対応費用の発生や生産活動の停止による機会損失、建設作業員の熱中症等による健康被害などが想定され、これらのリスクが顕在化した場合には、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

これらの影響を軽減し、また変化に対応するために、SDG sを重要な経営課題と位置づけ、経営戦略を策定するとともに、気候変動の予測及び変化の対応に努めてまいります。

しかしながら、将来において環境規制の変更や気候変動の影響等により、更に多くの対策コストが必要になった場合、あるいは想定外の経済・社会環境の変化が発生した場合には、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

#### 4【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

当連結会計年度における当社グループ（当社、連結子会社）の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フロー（以下、「経営成績等」という。）の状況の概要は次のとおりであります。

なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末において判断したものであります。

##### 経営成績等の状況の概要

###### (1) 財政状態及び経営成績の状況

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が5類感染症へ移行したことにより社会経済活動の正常化が進み、緩やかに景気持ち直しの動きを見せました。しかしながら、世界的な金融引締め等が続く中、ウクライナ情勢の長期化、原材料及びエネルギー価格の高騰や為替相場における急激な円安等、依然として先行きは不透明な状況で推移しました。

当社グループの属する不動産業界におきましては、継続する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減少傾向で推移しており、急激な物価上昇や住宅ローン金利の先高観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、ウッドショックによる木材価格の上昇は落ち着きつつあるものの、物価上昇に伴う建築資材全般に及ぶ仕入価格の高騰等、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基盤整備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、当社グループの基幹事業である不動産仲介事業及び不動産賃貸事業における収益不動産販売は堅調に推移いたしましたが、新築戸建分譲事業において、販売件数が低調に推移したこと、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、経常利益につきましては、利益率の高い不動産賃貸事業の売上高が増加したことにより前期を上回りましたが、前期は一過性の特別利益が計上されていたため、親会社株主に帰属する当期純利益は前期を下回る結果となりました。

この結果、当連結会計年度の財政状態及び経営成績は以下のとおりとなりました。

###### a. 財政状態

当連結会計年度末の資産合計は、前連結会計年度末に比べ1,444百万円増加し、16,548百万円となりました。

当連結会計年度末の負債合計は、前連結会計年度末に比べ1,275百万円増加し、13,344百万円となりました。

当連結会計年度末の純資産合計は、前連結会計年度末に比べ168百万円増加し、3,204百万円となりました。

###### b. 経営成績

当連結会計年度の経営成績は、売上高11,788百万円（前期比9.1%減）、営業利益686百万円（同3.6%増）、経常利益583百万円（同5.5%増）、親会社株主に帰属する当期純利益343百万円（同18.3%減）となりました。

セグメントごとの経営成績は次のとおりであります。

###### 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2,015百万円（前期比9.0%増）、セグメント利益286百万円（同15.3%減）となりました。

###### 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、大阪・福岡・愛知エリアの販売件数が減少したため、売上高は前期を下回りました。利益面においては売上高減少に加え、物価上昇に伴う建築資材全般の仕入価格高騰の影響により粗利益額が減少し、前期を下回る結果となりました。

その結果、売上高は6,389百万円（前期比24.1%減）、セグメント利益79百万円（同68.2%減）となりました。

###### 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1,123百万円（前期比9.7%減）、セグメント利益101百万円（同13.8%減）となりました。



### 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45百万円（前期比32.6%減）、セグメント利益11百万円（同31.0%減）となりました。

### 不動産賃貸事業

不動産賃貸事業におきましては、関西圏を中心として主に住居用マンションやオフィスビルなどの賃貸不動産の仕入れ、賃貸及び販売に加えて、小規模賃貸アパートの開発及び販売を行っております。当連結会計年度につきましては、賃貸不動産の保有棟数増加に伴う賃貸収入の増加と収益不動産16件の販売により、当事業における売上高は2,213百万円（前期比59.9%増）、セグメント利益654百万円（同64.1%増）となりました。

### (2) キャッシュ・フローの状況の分析・検討内容並びに資本の財源及び資金の流動性に係る情報

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増加181百万円、投資活動による資金の減少1,215百万円、財務活動による資金の増加1,049百万円となり、資金は前連結会計年度末と比較して16百万円増加しました。この結果、当連結会計年度末の資金残高は3,638百万円となりました。

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)

営業活動の結果増加した資金は、181百万円（前期は453百万円の資金流出）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益581百万円、棚卸資産の増加額485百万円、仕入債務の増加額144百万円、売上債権の減少額66百万円及び利息の支払額114百万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)

投資活動の結果減少した資金は、1,215百万円（前期は554百万円の資金流出）となりました。これは主に、有形固定資産の取得による支出1,228百万円及び有形固定資産の売却による収入13百万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)

財務活動の結果増加した資金は、1,049百万円（前期は845百万円の資金流入）となりました。これは主に、長期借入れによる収入3,130百万円、長期借入金の返済による支出2,350百万円、短期借入金の純増額488百万円、配当金の支払額177百万円及び社債の償還による支出27百万円等によるものであります。

当社グループの資本の財源及び資金の流動性については、資金需要のうち主なものは、分譲用地等の仕入資金であり、主に金融機関からの借入により調達しております。

なお、当連結会計年度末における借入金、社債及びリース債務を含む有利子負債の残高は12,152百万円（前連結会計年度末比11.3%増）となっております。また、当連結会計年度末における現金及び現金同等物の残高は3,638百万円（同0.4%増）となっております。

### 受注及び販売の実績

#### (1) 受注実績

当連結会計年度の受注実績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 2023年1月1日 至 2023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	1,257,915	108.0	242,017	224.4
損害保険代理事業	-	-	-	-
不動産賃貸事業	-	-	-	-
合計	1,257,915	108.0	242,017	224.4

(注) 1. 金額は販売価格によっております。

2. 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 2023年1月1日 至 2023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	419	40	472,376	115.6
	兵庫県	5	1	7,868	174.0
	奈良県	1	1	575	-
	愛知県	732	17	1,161,840	103.2
	静岡県	78	20	110,861	139.1
	福岡県	164	-	262,039	114.1
不動産仲介事業		1,399	45	2,015,558	109.0
新築戸建分譲事業	大阪府	103	15	2,889,366	79.1
	兵庫県	-	1	-	-
	愛知県	76	20	1,725,650	77.0
	福岡県	48	26	1,441,191	62.4
	沖縄県	9	2	333,377	168.2
新築戸建分譲事業		236	60	6,389,584	75.9
建設請負事業	大阪府	75	28	168,495	47.9
	兵庫県	-	2	-	-
	京都府	-	1	-	-
	愛知県	796	24	755,161	107.8
	静岡県	67	11	101,438	154.3
	福岡県	86	14	98,644	80.2
建設請負事業		1,024	10	1,123,738	90.3
損害保険代理事業	大阪府	-	-	19,806	61.4
	愛知県	-	-	26,121	72.9
損害保険代理事業		-	-	45,927	67.4
不動産賃貸事業	大阪府	-	-	2,209,901	160.0
	愛知県	-	-	3,297	103.6
不動産賃貸事業		-	-	2,213,197	159.9
合計		2,659	25	11,788,006	90.9

- (注) 1. 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。  
2. 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。  
3. 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。

## 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

経営者の視点による当連結会計年度における財政状態、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な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、棚卸資産の評価、税効果会計、固定資産の減損会計等について、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 4 経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析」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 3 事業等のリスク」をご参照ください。

### (4)当連結会計年度の財政状態の分析

#### 財政状態の分析

##### (資産)

当連結会計年度末における資産は16,548百万円となり、前連結会計年度末と比較して1,444百万円増加しました。主な内容は、建物及び構築物(純額)1,635百万円、土地1,259百万円、仕掛販売用不動産951百万円及び建設仮勘定536百万円が増加し、販売用不動産2,768百万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13,344百万円となり、前連結会計年度末と比較して1,275百万円増加しました。主な内容は、1年内返済予定の長期借入金751百万円及び短期借入金488百万円が増加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3,204百万円となり、前連結会計年度末と比較して168百万円増加しました。主な内容は、親会社株主に帰属する当期純利益343百万円の計上による増加、及び剰余金の配当177百万円による減少であります。

#### 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 4 経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析 経営成績等の状況の概要 (2)キャッシュ・フローの状況の分析・検討内容並びに資本の財源及び資金の流動性に係る情報」をご参照ください。

- 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。

### 第3【設備の状況】

#### 1【設備投資等の概要】

当社グループ（当社及び連結子会社）の当連結会計年度における設備投資は1,211百万円となりました。これは、主に不動産賃貸事業における賃貸不動産の取得1,204百万円によるものであります。

なお、当連結会計年度において、保有目的の変更により、不動産賃貸事業において、販売用不動産2,269百万円を、建物及び構築物（純額）1,551百万円、機械装置及び運搬具（純額）2百万円及び土地715百万円へ振り替えております。

また、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。

2023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㎡)	その他		合計
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 不動産賃貸事業	統括事務施設 販売設備	34,585	62,029 (133.70)	3,175	99,790	47
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	-	18,366 (161.27)	-	18,366	6
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	4,762	34,428 (125.44)	21	39,211	5
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	販売設備	24,527	56,482 (370.42)	1,379	82,390	24
賃貸不動産 (大阪府東住吉区)	不動産賃貸事業	賃貸不動産	263,293	129,134 (497.21)	-	392,428	-
賃貸不動産 (兵庫県尼崎市)	不動産賃貸事業	賃貸不動産	125,194	79,878 (255.33)	-	205,072	-
賃貸不動産 (堺市南区豊田)	不動産賃貸事業	賃貸不動産	161,404	105,861 (1,036.66)	2,815	270,081	-
賃貸不動産 (大阪府豊中市)	不動産賃貸事業	賃貸不動産	139,906	192,511 (1,127.76)	-	332,417	-
賃貸不動産 (愛知県知立市)	不動産賃貸事業	賃貸不動産	-	202,816 (1,093.82)	-	202,816	-
賃貸不動産 (大阪府藤井寺市)	不動産賃貸事業	賃貸不動産	478,327	181,365 (651.83)	-	659,692	-
賃貸不動産 (大阪府松原市)	不動産賃貸事業	賃貸不動産	523,089	219,374 (727.14)	-	742,464	-
賃貸不動産 (大阪府大阪狭山市)	不動産賃貸事業	賃貸不動産	113,460	229,683 (1,278.54)	-	343,144	-

(注) 1. 帳簿価額のうち「その他」は「機械装置及び運搬具」、「工具、器具及び備品」及び「リース資産」の合計であります。

2. 上記の他、主要な賃借設備として以下のものがあります。

2023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	8	3,996
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	7	6,120
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	3,611
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	7	4,586
福岡支店 (福岡市中央区)	新築戸建分譲事業 建設請負事業	事務所	15	2,000
高宮店 (福岡市南区)	不動産仲介事業 新築戸建分譲事業	事務所	3	5,160
福岡東店 (福岡市東区)	不動産仲介事業 新築戸建分譲事業	事務所	8	6,840
沖縄営業所 (沖縄県那覇市)	新築戸建分譲事業	事務所	3	623

## (2) 国内子会社

2023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)
シティーホーム㈱ (愛知県岡崎市)	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 不動産賃貸事業	事務所	8	7,636

2023年12月31日現在

会社名	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)
㈱アイデムホーム	本社・住まいる事業部・名古屋南店 (名古屋市緑区)	全社 不動産仲介事業 建設請負事業 損害保険代理事業	事務所	21	6,320
	名古屋東店 (名古屋市名東区)	不動産仲介事業	事務所	12	4,599
	名古屋西店 (名古屋市西区)	不動産仲介事業	事務所	10	3,999
	春日井店 (愛知県春日井市)	不動産仲介事業	事務所	10	3,312
	中川店 (名古屋市中川区)	不動産仲介事業	事務所	9	2,857
	安城店 (愛知県安城市)	不動産仲介事業	事務所	9	4,680
	浜松店 (静岡県浜松市中央区)	不動産仲介事業	事務所	9	3,960

## (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

当連結会計年度末現在における重要な設備の新設の計画は、以下のとおりであります。

会社名 事業所名	所在地	セグメント の名称	設備の内容	投資予定金額（千円）		資金調達方法	着手及び完了予定年月	
				総額	既支払額		着手	完了
㈱ハウスフ リーダム	大阪府 松原市	不動産 賃貸事業	賃貸マンション	677,272	504,545	自己資金及び 借入金	2023.1	2024.2

#### (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】

##### 【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	13,000,000
計	13,000,000

##### 【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数(株) (2023年12月31日)	提出日現在発行数(株) (2024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	4,110,000	4,110,000	東京証券取引所 (スタンダード市場) 福岡証券取引所 (本則市場)	(注)1
計	4,110,000	4,110,000	-	-

- (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100株であります。  
2. 当社株式は、2022年12月23日付で、東京証券取引所スタンダード市場へ上場及び福岡証券取引所本則市場へ市場変更しております。

#### (2)【新株予約権等の状況】

##### 【ストックオプション制度の内容】

##### 第4回 新株予約権 2021年3月19日定時株主総会決議

決議年月日	2021年3月19日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社取締役(監査等委員である取締役及び社外取締役を除く。)(人数は未定)
新株予約権の数(個)	200を上限とする(注)1
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数(株)	普通株式 20,000を上限とする(注)1
新株予約権の行使時の払込金額(円)	(注)2
新株予約権の行使期間	付与決議日後2年を経過した日から当該付与決議日後10年を経過する日までの範囲で、取締役会で決定する期間とする。
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)	未定(注)3
新株予約権の行使の条件	新株予約権の割当を受けた者は、新株予約権の権利行使時においても、当社または当社関係会社の取締役、監査役または従業員であることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職、その他正当な理由があると取締役会が認めた場合は、この限りではない。 その他の新株予約権の行使の条件は、取締役会決議により決定する。
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡により取得する場合は、当社取締役会の承認を要する。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	未定(注)3

当事業年度の末日(2023年12月31日)における内容を記載しております。なお、提出日の前月末(2024年2月29日)現在において、これらの事項に変更はありません。

##### (注)1. 新株予約権の目的である株式の種類及び数

新株予約権の目的である株式の種類は普通株式とし、新株予約権1個あたりの目的である株式の数は100株とする。  
また、当社が普通株式につき株式分割又は、株式併合等を行うことにより、株式数の変更をすることが適切な場合は、当社は必要と認める調整を行うものとする。

2. 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額  
新株予約権1個当たりの行使に際して出資される財産の価額は、新株予約権を行使することにより交付を受けることができる株式1株当たりの払込金額（以下「行使価額」という。）に付与株式数を乗じた金額とする。  
行使価額は、新株予約権発行の日の属する月の前月の各日（取引が成立していない日を除く。）における福岡証券取引所における当社普通株式の終値の平均値に1.05を乗じた金額（1円未満の端数は切り上げ）とする。ただし、その価額が本新株予約権の割当日の終値（取引が成立していない場合はそれに先立つ直近取引日の終値）を下回る場合は、当該終値を行使価額とする。なお、当社が当社普通株式につき株式分割または株式併合等を行うことにより、行使価額の変更をすることが適切な場合は、当社は必要と認める調整を行うものとする。
3. その他の新株予約権の内容等  
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及び組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項は、新株予約権の募集事項を決定する取締役会において定めるものとする。

【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(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) 【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)
2014年1月1日～ 2014年12月31日 (注)	4,000	4,110,000	480	328,842	480	173,940

(注) 新株予約権の行使による増加であります。

(5) 【所有者別状況】

2023年12月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100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)	-	2	11	15	6	15	2,598	2,647	-
所有株式数 (単元)	-	1,014	427	13,650	10	25	25,951	41,077	2,300
所有株式数の 割合(%)	-	2.47	1.04	33.23	0.02	0.06	63.18	100	-

(注) 自己株式76,860株は、「個人その他」に768単元、「単元未満株式の状況」に60株含まれております。

( 6 ) 【大株主の状況】

2023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(自己 株式を除く。)の 総数に対する所有 株式数の割合 (%)
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	788,100	19.54
V Tホールディングス株式会社	愛知県名古屋市中区錦3丁目10-32	556,300	13.79
山西 みき子	大阪府富田林市	403,000	9.99
小島 賢二	大阪府松原市	204,000	5.06
森光 哲也	福岡県福岡市東区	200,000	4.96
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	149,930	3.72
増田 直樹	大阪府羽曳野市	120,000	2.98
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	100,000	2.48
若杉 精三郎	大分県別府市	61,000	1.51
ハウスフリーダム役員持株会	大阪府松原市阿保4-1-34	42,170	1.05
計	-	2,624,500	65.07

(注) 1. 上記のほか、自己株式が76,860株あります。

( 7 ) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2023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)	普通株式 76,800	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 4,030,900	40,309	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	普通株式 2,300	-	-
発行済株式総数	4,110,000	-	-
総株主の議決権	-	40,309	-

【自己株式等】

2023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(%)
(株)ハウスフリーダム	大阪府松原市阿保 四丁目1番34号	76,800	-	76,800	1.87
計	-	76,800	-	76,800	1.87

## 2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 普通株式

- (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】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(円)	株式数(株)	処分価額の総額(円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、株式交付、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他	-	-	-	-
保有自己株式数	76,860	-	76,860	-

(注) 当期間における取得自己株式には、2024年3月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取請求による株式数は含まれておりません。

## 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行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40円の配当を実施することを決定しました。この結果、当事業年度の連結配当性向は47.0%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)
2024年3月22日 定時株主総会決議	161,325	40

## 4【コーポレート・ガバナンスの状況等】

### (1)【コーポレート・ガバナンスの概要】

#### 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・機能を確立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であり、

#### 企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

##### a 企業統治の体制の概要

###### (1)取締役会

取締役会は、原則として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及び子会社の経営に関す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相互に監督しております。有価証券報告書提出日現在、監査等委員ではない取締役3名及び監査等委員である取締役3名のうち社外取締役は2名おり、取締役会の監視機能を強化しております。

###### (2)監査等委員会

監査等委員会は、原則として全監査等委員が出席して毎月開催しております。主に、監査に関する重要な事項について報告を受け、協議を行い、又は決議をしております。また、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。有価証券報告書提出日現在、常勤の社内取締役1名、社外取締役2名で構成しており、うち2名を独立役員に指定しております。常勤の監査等委員は、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、当社グループの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。

###### (3)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原則として月2回開催しております。経営会議には取締役4名（うち1名は常勤の監査等委員である取締役）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、当社グループの経営方針・経営計画、経営業績の進捗状況及び子会社の取締役等の職務の執行に係る報告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。

###### (4)部長会議

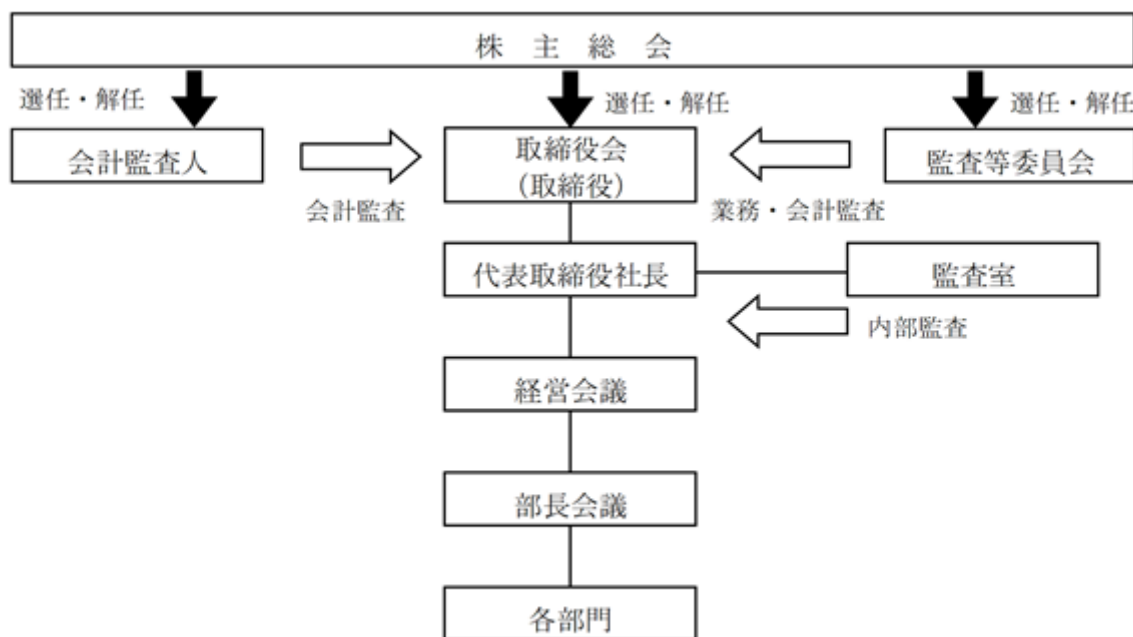
取締役4名（うち1名は常勤の監査等委員である取締役）及び部門長等が出席して、取締役会・経営会議での決定事項の指示・伝達その他、全社的な諸問題の審議・討議を行う機関としております。また、各部門・各店舗の予算実績対比及び進捗状況の報告・対策等の討議も行っております。

##### b 当該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、着実に経営業績を向上させ、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。

当社は、取締役会の監査・監督機能を強化し、コーポレート・ガバナンスを充実させるとともに、取締役への権限委譲により迅速な意思決定を行い、経営の効率性を高めることを目的として、統治形態を監査等委員会設置会社としております。当社のコーポレート・ガバナンス体制は以下のとおりであり、2021年3月19日をもって当該体制とすることで経営環境の変化にも迅速に対応した経営判断が可能となり、適時適正な業務執行が行える体制と考えております。

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。



#### 企業統治に関するその他の事項

##### (1)内部統制システムの整備状況

内部統制につきましては、当社グループの「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」を目的として内部統制システムを整備しております。

##### (2)取締役の定数

2021年3月19日開催の株主総会において、当社の取締役（監査等委員であるものを除く。）は、7名以内とし、監査等委員である取締役は、4名以内とする旨を定款に定めております。

##### (3)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。

##### (4)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。

##### (5)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。

##### (6)取締役の責任免除

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。）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。

(7)責任限定契約の内容の概要

当社と取締役（業務執行取締役等であるものを除く。）は、会社法第427条第1項の規定により、会社法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結することができる旨を定款に定めております。これは、取締役が職務を遂行するにあたり、その期待される役割を十分に発揮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。

(8)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。

(9)リスク管理体制の整備の状況

当社グループ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「リスク・コンプライアンス管理規程」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リスク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。

(10)取締役会の活動状況

取締役会は、当事業年度において13回開催しており、出席状況については取締役7名全員がすべての取締役会に出席しております。

当事業年度の取締役会における主な検討事項は、会社の経営戦略、事業計画、重要な投資、重要な組織及び人事、コーポレート・ガバナンス、決算財務に関する事項であります。

(11)指名報酬諮問会議の活動状況

指名報酬諮問会議は、当事業年度において2回開催しており、出席状況については代表取締役及び社外取締役3名全員がすべての指名報酬諮問会議に出席しております。

当事業年度の指名報酬諮問会議における検討事項は、監等委員を除く取締役の選任、代表取締役及び役付取締役の選定、役員報酬テーブル、監査等委員を除く取締役の報酬及び賞与支給に関する事項であります。

(2) 【役員の状況】

役員一覧

男性 6名 女性 -名 (役員のうち女性の比率-%)

役職名	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	1969年10月30日生	1988年4月 松山商会 入社 1990年2月 丸三住宅(株) 入社 1992年10月 (有)燕京ハウジング 入社 1995年3月 当社 設立 代表取締役社長(現任) 2023年3月 (株)リフォスタ 代表取締役社長 (現任)	(注)1	204,000
取締役	河辺 豊	1979年11月27日生	2002年4月 個人事業飲食店 開業 2004年4月 桂経営ソリューションズ(株) 入社 2004年10月 (株)ベッツホールディングス 入社 2007年8月 (株)セイクレスト 入社 2008年9月 (株)麦の穂 入社 2010年1月 当社 入社 2012年1月 当社 人事総務部長 2014年1月 当社 経営推進グループ長 2015年1月 当社 経営企画室長 2016年3月 当社 取締役 経営企画室長 2021年3月 当社 取締役 管理担当 2021年4月 当社 取締役 管理本部長(現任)	(注)1	10,300
取締役	森光 哲也	1972年7月27日生	1996年5月 インターナショナルSOSジャパン(株) 入社 1999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)) 2000年10月 当社 取締役 経営企画室長 2007年4月 当社 取締役副社長 管理部門統括担当 2010年3月 当社 取締役 管理本部長 2011年1月 当社 取締役 管理担当 人事総務部長 2012年1月 当社 取締役 2016年1月 当社 取締役 人事総務部兼経理部管掌 2021年3月 当社 取締役 海外担当 2023年3月 当社 取締役(現任)	(注)1	200,000
取締役 常勤監査等委員	櫻根 達也	1959年1月1日生	1982年3月 (株)堀内カラー現像所 入社 (現:(株)堀内カラー) 2008年9月 当社 入社 総務部長 2012年1月 当社 監査室長 2015年3月 当社 常勤監査役 2021年3月 当社 取締役 常勤監査等委員(現任)	(注)2	2,000
取締役 監査等委員 (注)4	伊藤 誠英	1960年9月27日生	1996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)) 1998年6月 同社 取締役 1999年6月 同社 常務取締役 2001年11月 当社 社外監査役 2003年3月 (株)トラスト 取締役(現任) 2003年4月 (株)ホンダベルノ東海 (現:(株)ホンダカーズ東海)(注)3 取締役(現任) 2005年6月 (株)ヤマシナ 取締役 2008年6月 VTホールディングス(株)専務取締役 (現任) 2011年6月 (株)アーキッシュギャラリー代表取締役 社長(現任) 2014年6月 AMGホールディングス(株) 取締役 2017年6月 (株)ヤマシナ 取締役 監査等委員 (現任) 2021年3月 当社 社外取締役 監査等委員(現任) 2021年4月 AMGホールディングス(株) 取締役会長(現任)	(注)2	-



役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有 株式数(株)
取締役 監査等委員 (注) 4	松岡 宏治	1974年 8月 5日生	1997年 4月 朝日監査法人 入所 (現:有限責任あずさ監査法人) 2000年11月 (株)ラクス 監査役(現任) 2005年 3月 松岡会計事務所代表 (現任) 2009年 5月 (株)ロックウェーブ 社外取締役(現任) 2011年 4月 朝日ライフサイエンス(株) 社外監査役 (現任) 2015年 6月 (株)アダチ 取締役 2015年 8月 アイサワ工業(株) 社外監査役(現任) 2017年 3月 当社 社外監査役 2020年 6月 (株)アダチ 社外監査役(現任) 2021年 3月 当社 社外取締役 監査等委員(現任)	(注) 2	3,000
計					419,300

- (注) 1. 2024年3月22日選任後、1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. 2023年3月24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  
3. (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。  
4. 取締役監査等委員伊藤誠英及び松岡宏治は、社外取締役であります。

#### 社外取締役の状況

当社の社外取締役は2名であります。

社外取締役は伊藤誠英及び松岡宏治の計2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。なお、社外監査等委員松岡宏治は、当社株式3,000株を所有しておりますが、僅少であり同氏の独立性に問題はないと判断しております。

当社は、社外取締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ではありませんが、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。

#### 社外取締役又は社外監査等委員による監査と内部監査、監査等委員会監査及び会計監査との相互連携並びに内部統制部門との関係

当社では、社外取締役または社外監査等委員と毎月の監査等委員会開催時に意見交換を行っており、取締役会にて重要な意思決定のプロセス等を確認し、意見を述べております。また、他の取締役又は監査等委員と常に連携を図るとともに、監査室及び会計監査人と相互連携並びに年間監査計画や監査結果などについての報告を受け、適宜情報交換を行っております。

### (3) 【監査の状況】

#### 監査等委員会監査の状況

当社は、監査等委員会設置会社であり、監査等委員会は常勤の社内取締役1名、社外取締役2名で構成されております。

なお、監査等委員松岡宏治は、公認会計士の資格を有し、財務及び会計に関する相当の知見を有しております。

監査等委員会は、原則として毎月1回開催し、当事業年度において13回開催しており、出席状況については監査等委員3名全員がすべての監査等委員会に出席しております。

監査等委員会における具体的な検討事項は、監査の基本方針及び監査計画の策定、取締役の職務執行の適法性・妥当性、内部統制システムの整備・運用状況、会計監査人の評価及び監査報酬の同意等であります。

また、常勤の監査等委員会の活動として、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。

#### 内部監査の状況

内部監査部門として監査室（人員1名）が定期又は臨時的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。

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、監査等委員及び会計監査人との定期的な情報交換を実施しております。その他、代表取締役との定期的な意見交換を実施しており、適切な意思疎通及び効果的な監査業務の実行性を確保しております。

さらに、内部監査の状況は、取締役会においても定期的に報告され、代表取締役のみならず、取締役会並びに監査等委員及び監査等委員会に対しても直接報告を行う体制となっております。

#### 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。

##### a 継続監査期間

2010年12月期以降

##### b 業務を執行した公認会計士の氏名

西川 賢治、米崎 直人

##### c 監査業務に係る補助者の構成

公認会計士6名、その他5名

##### d 監査法人の選定方針と理由

当社は監査法人を選定するにあたり、監査法人の独立性、当社の事業内容を理解した上での専門性の有無、監査手続きの適切性等を総合的に検討した結果、三優監査法人は適格であると判断いたしました。

また、監査等委員会は会計監査人の選任に関する決議をしており、その際には監査等委員会が定めた「会計監査人の選任・解任等判断基準」に基づき、総合的に判断しております。

##### e 監査等委員会による監査法人の評価

監査等委員会の定める評価基準に基づき、独立性、品質管理の状況、監査報酬、監査等委員や経営者とのコミュニケーションの状況、グループ監査の実施状況等を検討し、総合的に評価しております。

監査報酬の内容等

a 監査公認会計士等に対する報酬

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	19,800	-	21,600	-
連結子会社	-	-	-	-
計	19,800	-	21,600	-

b 監査公認会計士等と同一のネットワークに属する組織に対する報酬(aを除く)

該当事項はありません。

c その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

該当事項はありません。

d 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。

e 監査等委員会が会計監査人の報酬等に同意した理由

当社監査等委員会は、日本監査役協会が公表する「会計監査人との連携に関する実務指針」を踏まえ、監査方法及び監査内容等を確認し、検討した結果、会計監査人の報酬等につき、会社法第399条第1項及び第3項の同意を行っております。

#### (4)【役員の報酬等】

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、基本報酬である月額報酬と業績に連動する役員賞与で構成されています。

##### a 取締役（監査等委員である取締役を除く。）の報酬

取締役（監査等委員である取締役を除く。）の報酬限度額は、2021年3月19日開催の定時株主総会において年額150百万円以内（ただし、使用人分給与は含まない。）と決議しております。また、別枠で社外取締役を除く取締役（監査等委員である取締役を除く。）に対するストック・オプションとしての新株予約権に関する報酬等の額として年額20百万円以内と決議しております。

当社は、取締役（監査等委員である取締役を除く。）の個人別の報酬等の内容に係る決定方針を定めており、取締役（監査等委員である取締役を除く。）の報酬は基本報酬、賞与の組み合わせで構成し、株主総会で承認された報酬額の限度額内で決定しております。決定方針の決定方法は、指名報酬諮問会議において、報酬水準、職責、従業員賃金とのバランス及び業績への貢献度を勘案し、取締役会で決定しております。

取締役（監査等委員である取締役を除く。）の個人別の報酬等の内容に係る決定方針の概要は次のとおりです。

- ・基本報酬については、各取締役の役位、在位期間、職務の内容及び会社貢献度を勘案し、相応な金額を決定します。
- ・賞与については、当事業年度の連結業績を踏まえ、各取締役の役位及び担当事業の業績・成果を勘案し金額を決定します。

当事業年度に係る取締役（監査等委員である取締役を除く。）の個人別の報酬額の決定にあたっては、取締役会は、代表取締役社長小島賢二を議長とし、社外取締役伊藤誠英及び同松岡宏治の計3名で構成する指名報酬諮問会議に、取締役（監査等委員である取締役を除く。）の個人別基本報酬額及び賞与の支給の有無について、決定方針に沿うものか否かも含めて決定を一任しております。委任した理由は、社外取締役が過半を占める指名報酬諮問会議に委任することにより、客観性や透明性を確保できると判断したからであります。

##### b 監査等委員である取締役の報酬

監査等委員である取締役の報酬限度額は、2021年3月19日開催の定時株主総会において年額30百万円以内と決議しております。

監査等委員である取締役の報酬については、株主総会で決議された監査等委員である取締役の報酬額の範囲内で監査等委員である取締役の協議により、個別の報酬額を決定しております。

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	賞与	ストックオプション	
取締役(監査等委員及び 社外取締役を除く)	89,445	89,445	-	-	4
監査等委員(社外取締 役を除く)	11,850	11,850	-	-	1
社外取締役	8,760	8,760	-	-	2

- (注) 1. 当事業年度末現在の人員は、取締役(監査等委員及び社外取締役を除く。)4名、監査等委員(社外取締役を除く。)1名、社外取締役(監査等委員)2名です。
2. 取締役の報酬等の総額には、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。

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おりません。

(5) 【株式の保有状況】

投資株式の区分の基準及び考え方

当社は、保有目的が純投資目的である投資株式は保有しておらず、純投資目的以外の目的である投資株式のみ保有しております。なお、純投資目的以外の目的である投資株式は、当社にとって事業上のシナジーを有し、企業価値の向上に資する事及び安定株主の確保等を目的として保有しております。

保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

a. 保有方針及び保有の合理性を検証する方法並びに個別銘柄の保有の適否に関する取締役会等における検証の内容  
当社グループは、会社の中長期的経営に貢献することを目的とした安定株主の確保の観点から、担当取締役が毎期末、銘柄ごとに資本コスト、今後の事業上のシナジー等を踏まえ当社グループの企業価値向上に資するかどうかの精査を総合的に行い、取締役会に報告して検討しております。なお、取締役会における検証の結果、個別銘柄について保有の妥当性があることを確認しております。

b. 銘柄数及び貸借対照表計上額

	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(千円)
非上場株式	-	-
非上場株式以外の株式	1	49,632

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)

該当事項はありません。

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

該当事項はありません。

c. 特定投資株式及びみなし保有株式の銘柄ごとの株式数、貸借対照表計上額等に関する情報

特定投資株式

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、業務提携等の概要、 定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株式の 保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (千円)	貸借対照表計上額 (千円)		
VTホールディングス (株)	96,000	96,000	同社は、当社が2002年に設立した子会社 (株)アーキッシュギャラリー工房 (2005年3月吸収合併)の事業運営にあ たり、フランチャイズシステムの提供を 受ける等の協業体制にあった経緯から、 当時より同社株式を取得いたしました。 現在、同社と重要な取引関係はありませ んが、不動産業界の情報共有を継続する と共に、中長期的な視点から将来の事業 上のシナジー及び安定株主の確保等を踏 まえて相互に株式を保有しております。 当該株式の保有は、現時点で特定の事業 に寄与するものではないため、定量的な 保有効果を示すことは困難であります が、資本コスト等を踏まえ当社グループ の企業価値向上に資するかどうかを総合 的に勘案して判断しております。	有
	49,632	45,312		

## 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（2023年1月1日から2023年12月31日まで）の連結財務諸表及び事業年度（2023年1月1日から2023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、公益財団法人財務会計基準機構へ加入しております。また、公益財団法人財務会計基準機構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】

## 【連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2022年12月31日)	当連結会計年度 (2023年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	3,643,335	3,659,637
売掛金	10,779	10,260
販売用不動産	4,857,605	2,088,838
仕掛販売用不動産	4,456,558	5,408,200
未成工事支出金	56,528	47,816
その他	283,793	161,178
貸倒引当金	45	43
流動資産合計	13,308,555	11,375,889
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	505,984	2,351,050
減価償却累計額	208,619	418,600
建物及び構築物(純額)	297,365	1,932,450
機械装置及び運搬具	49,507	58,873
減価償却累計額	42,035	51,106
機械装置及び運搬具(純額)	7,472	7,766
工具、器具及び備品	91,854	70,395
減価償却累計額	85,082	65,693
工具、器具及び備品(純額)	6,772	4,702
土地	1,074,142	2,333,586
リース資産	69,322	69,802
減価償却累計額	37,548	47,006
リース資産(純額)	31,773	22,796
建設仮勘定	18,500	555,212
有形固定資産合計	1,436,026	4,856,514
無形固定資産		
のれん	59,650	37,281
ソフトウェア	4,802	2,817
商標権	76	36
その他	235	235
無形固定資産合計	64,765	40,370
投資その他の資産		
投資有価証券	45,312	49,632
繰延税金資産	77,397	67,229
その他	171,361	160,366
貸倒引当金	4,214	4,214
投資その他の資産合計	289,856	273,012
固定資産合計	1,790,647	5,169,898
繰延資産		
社債発行費	4,624	2,560
繰延資産合計	4,624	2,560
資産合計	15,103,827	16,548,347



(単位：千円)

	前連結会計年度 (2022年12月31日)	当連結会計年度 (2023年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	304,237	404,915
短期借入金	3,559,750	4,047,970
1年内償還予定の社債	27,200	285,200
1年内返済予定の長期借入金	1,058,644	1,810,398
リース債務	9,361	9,391
未払法人税等	31,404	70,555
契約負債	100,490	165,615
賞与引当金	92,289	102,486
製品保証引当金	25,952	19,510
その他	569,028	405,721
流動負債合計	5,778,359	7,321,764
固定負債		
社債	585,200	300,000
長期借入金	5,658,490	5,685,922
リース債務	22,452	13,444
資産除去債務	15,824	15,792
繰延税金負債	1,521	-
その他	6,943	7,412
固定負債合計	6,290,431	6,022,572
負債合計	12,068,791	13,344,337
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	2,533,901	2,699,879
自己株式	32,246	32,246
株主資本合計	3,004,437	3,170,415
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	30,598	33,595
その他の包括利益累計額合計	30,598	33,595
純資産合計	3,035,036	3,204,010
負債純資産合計	15,103,827	16,548,347

## 【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 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
売上高	1 12,966,610	1 11,788,006
売上原価	5 9,149,395	5 7,900,757
売上総利益	3,817,215	3,887,249
販売費及び一般管理費	2 3,154,817	2 3,200,885
営業利益	662,397	686,363
営業外収益		
受取利息	43	40
受取手数料	19,087	16,780
違約金収入	4,350	500
受取解決金	-	3,650
その他	13,991	7,323
営業外収益合計	37,472	28,294
営業外費用		
支払利息	111,654	119,055
支払保証料	10,926	9,459
その他	24,070	2,391
営業外費用合計	146,651	130,906
経常利益	553,218	583,751
特別利益		
固定資産売却益	-	3 2,737
長期未払金戻入益	45,565	-
特別利益合計	45,565	2,737
特別損失		
固定資産除却損	4 4,054	4 4,830
特別損失合計	4,054	4,830
税金等調整前当期純利益	594,729	581,658
法人税、住民税及び事業税	157,268	230,899
法人税等調整額	17,247	7,323
法人税等合計	174,516	238,223
当期純利益	420,213	343,435
親会社株主に帰属する当期純利益	420,213	343,435

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
当期純利益	420,213	343,435
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	333	2,997
その他の包括利益合計	333	2,997
包括利益	420,546	346,432
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	420,546	346,432
非支配株主に係る包括利益	-	-

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 2022年1月1日 至 2022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	2,275,014	32,246	2,745,550
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			420,213		420,213
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	-	258,887	-	258,887
当期末残高	328,842	173,940	2,533,901	32,246	3,004,437

	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	30,265	30,265	2,775,815
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			420,213
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	333	333	333
当期変動額合計	333	333	259,220
当期末残高	30,598	30,598	3,035,036

当連結会計年度（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

## 【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 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023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	594,729	581,658
減価償却費	114,689	88,439
のれん償却額	45,680	22,369
貸倒引当金の増減額(は減少)	29	1
賞与引当金の増減額(は減少)	3,926	10,197
受取利息及び受取配当金	2,228	2,369
支払利息	111,654	119,055
固定資産売却損益(は益)	-	2,737
固定資産除却損	4,054	4,830
売上債権の増減額(は増加)	61,834	66,446
棚卸資産の増減額(は増加)	949,573	485,663
仕入債務の増減額(は減少)	38,329	144,060
その他	73,638	150,343
小計	103,622	395,941
利息及び配当金の受取額	2,228	2,369
利息の支払額	113,470	114,957
法人税等の支払額	238,586	101,906
営業活動によるキャッシュ・フロー	453,450	181,448
<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	3,060	240
定期預金の払戻による収入	4,680	-
有形固定資産の取得による支出	555,040	1,228,515
有形固定資産の売却による収入	-	13,939
その他	895	481
投資活動によるキャッシュ・フロー	554,316	1,215,297
<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)	107,500	488,220
長期借入れによる収入	3,759,236	3,130,050
長期借入金の返済による支出	2,625,651	2,350,864
社債の償還による支出	207,200	27,200
配当金の支払額	160,745	177,754
その他	27,358	12,539
財務活動によるキャッシュ・フロー	845,781	1,049,911
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	161,985	16,061
現金及び現金同等物の期首残高	3,784,677	3,622,691
現金及び現金同等物の期末残高	3,622,691	3,638,753

【注記事項】

(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 (株)リフォスタ、シティーホーム(株)、及び(株)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
(株)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

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。

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

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。

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。

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

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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りリスクを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。



(追加情報)

(棚卸資産の保有目的の変更)

当連結会計年度において、販売用不動産の一部について、販売目的から自社利用へと保有目的を変更したことに伴い、販売用不動産2,269,739千円を、建物及び構築物(純額)1,551,309千円、機械装置及び運搬具(純額)2,815千円及び土地715,614千円に振り替えております。

( 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 ( 2022年12月31日 )	当連結会計年度 ( 2023年12月31日 )
販売用不動産	4,119,464千円	1,561,992千円
仕掛販売用不動産	3,434,578	4,097,399
建物及び構築物	239,508	1,884,741
土地	1,066,579	2,330,467
計	8,860,130	9,874,600

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 ( 2022年12月31日 )	当連結会計年度 ( 2023年12月31日 )
短期借入金	2,864,150千円	3,418,400千円
1年内返済予定の長期借入金	894,888	1,479,372
長期借入金	4,348,263	4,259,292
社債に対する被保証債務	348,417	300,185
計	8,455,719	9,457,249

(連結損益計算書関係)

1 顧客との契約から生じる収益

売上高については、顧客との契約から生じる収益及びそれ以外の収益を区分して記載しておりません。顧客との契約から生じる収益の金額は、「注記事項(セグメント情報等)」に記載しております。

2 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 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
給与手当	1,125,915千円	1,102,682千円
役員報酬	153,432	162,767
広告宣伝費	591,661	673,682
賞与引当金繰入額	77,851	86,611
製品保証引当金繰入額	7,640	2,244

3 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 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
建物及び構築物	- 千円	1,820千円
土地	-	916
計	-	2,737

4 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 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
建物及び構築物	- 千円	4,830千円
機械装置及び運搬具	4,054	-
計	4,054	4,830

5 期末棚卸高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次の棚卸資産評価損が売上原価に含まれておりません。

	前連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
	5,456千円	36,485千円

(連結包括利益計算書関係)  
その他の包括利益に係る税効果額

	前連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	480千円	4,320千円
組替調整額	-	-
税効果調整前	480	4,320
税効果額	146	1,322
その他有価証券評価差額金	333	2,997
その他の包括利益合計	333	2,997

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2022年1月1日 至 2022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	4,110,000	-	-	4,110,000
合計	4,110,000	-	-	4,110,000
自己株式				
普通株式	76,860	-	-	76,860
合計	76,860	-	-	76,860

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
2022年3月25日 定時株主総会	普通株式	161,325	40	2021年12月31日	2022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
2023年3月24日 定時株主総会	普通株式	177,458	利益剰余金	44	2022年12月31日	2023年3月27日

(注) 1株当たり配当額には、東京証券取引所スタンダード市場への上場並びに福岡証券取引所本則市場へ市場変更による記念配当4円を含んでおります。

当連結会計年度（自 2023年1月1日 至 2023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	4,110,000	-	-	4,110,000
合計	4,110,000	-	-	4,110,000
自己株式				
普通株式	76,860	-	-	76,860
合計	76,860	-	-	76,860

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
2023年3月24日 定時株主総会	普通株式	177,458	44	2022年12月31日	2023年3月27日

（注）1株当たり配当額には、東京証券取引所スタンダード市場への上場並びに福岡証券取引所本則市場へ市場変更による記念配当4円を含んでおります。

(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
2024年3月22日 定時株主総会	普通株式	161,325	利益剰余金	40	2023年12月31日	2024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 2022年1月1日 至 2022年12月31日）	当連結会計年度 （自 2023年1月1日 至 2023年12月31日）
現金及び預金	3,643,335千円	3,659,637千円
預け入れ期間が3ヶ月超の定期預金	20,643	20,883
現金及び現金同等物	3,622,691	3,638,753

(リース取引関係)

(借主側)

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

リース資産の内容

有形固定資産

主として、基幹システムサーバ等の工具、器具及び備品であります。

リース資産の減価償却の方法

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「4. 会計方針に関する事項 (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

(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

営業債権である売掛金は、ほとんどが1年以内の決済期日であります。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、社債及びリース債務は、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

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。

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が、条件面について各金融機関に定期的に見直しを要請しております。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。

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。

前連結会計年度（2022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) 投資有価証券			
その他有価証券	45,312	45,312	-
資産計	45,312	45,312	-
(1) 社債(*2)	612,400	612,541	141
(2) 長期借入金(*3)	6,717,135	6,710,986	6,148
負債計	7,329,535	7,323,528	6,007

(\*1) 現金は注記を省略しており、預金、売掛金、営業未払金、及び短期借入金は短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似することから、注記を省略しております。また、リース債務は金額的重要性が乏しいため記載を省略しております。

(\*2) 1年内償還予定の社債を含めております。

(\*3) 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（2023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) 投資有価証券			
その他有価証券	49,632	49,632	-
資産計	49,632	49,632	-
(1) 社債(*2)	585,200	585,293	93
(2) 長期借入金(*3)	7,496,320	7,501,034	4,713
負債計	8,081,520	8,086,328	4,807

(\*1) 現金は注記を省略しており、預金、売掛金、営業未払金、及び短期借入金は短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似することから、注記を省略しております。また、リース債務は金額的重要性が乏しいため記載を省略しております。

(\*2) 1年内償還予定の社債を含めております。

(\*3) 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及び有価証券に関する事項

資 産

(1) 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) 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。

(2) 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. 金銭債権の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度（2022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	3,643,335	-	-	-
売掛金	10,779	-	-	-
合計	3,654,114	-	-	-

当連結会計年度(2023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	3,659,637	-	-	-
売掛金	10,260	-	-	-
合計	3,669,897	-	-	-

3. 短期借入金、社債、長期借入金及びリース債務の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度(2022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)
短期借入金	3,559,750	-	-	-	-	-
社債	27,200	285,200	100,000	200,000	-	-
長期借入金	1,058,644	1,544,223	452,287	412,095	305,226	2,944,657
リース債務	9,361	9,295	9,295	3,821	39	-
合計	4,654,956	1,838,719	561,583	615,916	305,266	2,944,657

当連結会計年度(2023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)
短期借入金	4,047,970	-	-	-	-	-
社債	285,200	100,000	200,000	-	-	-
長期借入金	1,810,398	1,599,332	893,555	348,980	579,951	2,264,104
リース債務	9,391	9,391	3,917	135	-	-
合計	6,152,959	1,708,723	1,097,473	349,115	579,951	2,264,104



3. 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に係るインプットの観察可能性及び重要性に応じて、以下の3つのレベルに分類しております。

レベル1の時価：同一の資産又は負債の活発な市場における（無調整の）相場価格により算定した時価

レベル2の時価：レベル1のインプット以外の直接又は間接的に観察可能なインプットを使用して算定した時価

レベル3の時価：重要な観察できないインプットを使用して算定した時価

時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。

(1) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品

前連結会計年度（2022年12月31日）

区分	時価（千円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券				
その他有価証券	45,312	-	-	45,312
資産計	45,312	-	-	45,312

当連結会計年度（2023年12月31日）

区分	時価（千円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券				
その他有価証券	49,632	-	-	49,632
資産計	49,632	-	-	49,632

(2) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品

前連結会計年度（2022年12月31日）

区分	時価（千円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
社債	-	612,541	-	612,541
長期借入金	-	6,710,986	-	6,710,986
負債計	-	7,323,528	-	7,323,528

当連結会計年度（2023年12月31日）

区分	時価（千円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
社債	-	585,293	-	585,293
長期借入金	-	7,501,034	-	7,501,034
負債計	-	8,086,328	-	8,086,328

(注) 時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

投資有価証券

上場株式は相場価格を用いて評価しております。上場株式は活発な市場で取引されているため、その時価をレベル1の時価に分類しております。

社債

社債の時価は、元利金の合計額と、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、レベル2の時価に分類しております。

長期借入金

長期借入金の時価は、元利金の合計額と、当該債務の残存期間及び信用リスクを加味した利率を基に、割引現在価値法により算定しており、レベル2の時価に分類しております。

(有価証券関係)

その他有価証券

前連結会計年度(2022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	45,312	4,192	41,120
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	45,312	4,192	41,120
合計		45,312	4,192	41,120

当連結会計年度(2023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	49,632	4,192	45,440
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	49,632	4,192	45,440
合計		49,632	4,192	45,440

(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 (2022年12月31日)	当連結会計年度 (2023年12月31日)
繰延税金資産		
未払事業税	4,943千円	7,470千円
賞与引当金	29,476	32,640
製品保証引当金	7,947	5,975
減損損失	6,488	6,328
税務上の繰越欠損金(注)2	21,910	6,470
棚卸資産評価損	3,107	13,752
減価償却超過額	4,507	10,885
その他	24,643	23,412
繰延税金資産小計	103,025	106,935
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額(注)2	-	-
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	12,541	21,946
評価性引当額小計(注)1	12,541	21,946
繰延税金資産合計	90,484	84,989
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	10,521	11,844
その他	4,087	5,915
繰延税金負債合計	14,608	17,759
繰延税金資産の純額	75,875	67,229

(表示方法の変更)

前連結会計年度において、繰延税金資産の「その他」に含めておりました「棚卸資産評価損」「減価償却超過額」は、金額的重要性が増したため、当連結会計年度より独立掲記しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の注記の組み替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の繰延税金資産の「その他」に表示していた32,258千円は、「棚卸資産評価損」3,107千円、「減価償却超過額」4,507千円及び「その他」24,643千円として組み替えております。

(注)1. 評価性引当額が9,405千円増加しております。この増加の主な内容は、減価償却超過額に係る評価性引当額が9,414千円増加したことによるものであります。

2. 税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額

前連結会計年度(2022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)	合計 (千円)
税務上の繰越欠 損金(1)	-	-	-	-	-	21,910	21,910
評価性引当額	-	-	-	-	-	-	-
繰延税金資産	-	-	-	-	-	21,910	(2)21,910

(1) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

(2) 税務上の繰越欠損金につきましては、全て当社におけるものであり、将来の課税所得の見込みにより全額回収可能と判断しているため、評価性引当額は認識しておりません。

当連結会計年度（2023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)	合計 (千円)
税務上の繰越欠損金（3）	-	-	-	-	-	6,470	6,470
評価性引当額	-	-	-	-	-	-	-
繰延税金資産	-	-	-	-	-	6,470	(4) 6,470

- (3) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。
- (4) 税務上の繰越欠損金につきましては、一部の連結子会社におけるものであり、将来の課税所得の見込みにより全額回収可能と判断しているため、評価性引当額は認識しておりません。

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

	前連結会計年度 (2022年12月31日)	当連結会計年度 (2023年12月31日)
法定実効税率 (調整)	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。	30.6%
評価性引当額		1.6
のれん償却		1.2
住民税均等割		1.5
連結子会社との税率差異		2.4
その他		3.7
税効果会計適用後の法人税等の負担率		41.0

(資産除去債務関係)

資産除去債務のうち連結貸借対照表に計上しているもの

- 当該資産除去債務の概要  
店舗等の不動産賃貸借契約に伴う原状回復義務等であります。
- 当該資産除去債務の金額の算定方法  
使用見込期間を該当する固定資産の耐用年数（10年～22年）に基づいて見積り、割引率はそれぞれの年数に応じた国債利回り（0.017%～1.764%）を使用して資産除去債務の金額を計算しております。
- 当該資産除去債務の総額の増減

	前連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
期首残高	15,742千円	15,824千円
有形固定資産の取得に伴う増加額	-	1,287
時の経過による調整額	81	80
資産除去債務の履行による減少額	-	1,398
期末残高	15,824	15,792

(賃貸等不動産関係)

当社及び一部の連結子会社では、大阪府その他の地域において、賃貸用のマンション(土地を含む。)等を有しております。

当該賃貸等不動産及び賃貸不動産として使用される部分を含む不動産に関する連結貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、以下のとおりであります。

(単位：千円)

			前連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
賃貸等不動産	連結貸借対照表 計上額	期首残高	2,499,462	1,097,255
		期中増減額	1,402,206	3,445,576
		期末残高	1,097,255	4,542,831
	期末時価		1,044,093	4,418,346

- (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. 賃貸等不動産のうち、前連結会計年度の主な増加は賃貸等不動産の新規取得(568,115千円)であり、主な減少は賃貸用不動産から販売用不動産への保有目的の変更(1,921,781千円)及び減価償却費(48,541千円)であります。
- また、当連結会計年度の主な増加は賃貸等不動産の新規取得(1,204,747千円)、販売用不動産から賃貸用不動産への保有目的の変更(2,266,924千円)であり、主な減少は減価償却費(14,744千円)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。)及び簡便的に公示価格等の適切な指標に基づき算定した金額であります。

また、賃貸等不動産に関する損益は、次のとおりであります。

(単位：千円)

			前連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
賃貸等不動産	賃貸収益		212,998	252,650
	賃貸費用		106,445	111,654
	差額		106,552	140,996
	その他		-	-

(収益認識関係)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、「注記事項(セグメント情報等)」に記載のとおりであります。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

「(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)4. 会計方針に関する事項(4)重要な収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当連結会計年度末において存在する顧客との契約から翌連結会計年度以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

(1) 契約負債の残高

	前連結会計年度	当連結会計年度
顧客との契約から生じた債権(期首残高)	17,278千円	10,779千円
顧客との契約から生じた債権(期末残高)	10,779千円	10,260千円
契約負債(期首残高)	178,425千円	100,490千円
契約負債(期末残高)	100,490千円	165,615千円

契約負債は、新築戸建分譲事業における不動産売買契約、建設請負事業における建築工事請負契約、及び不動産仲介事業における媒介契約に基づき顧客から受け入れた手付金・着手金等であります。契約負債は、収益の認識に伴い取り崩されます。

当連結会計年度に認識された収益の額のうち期首現在の契約負債残高に含まれていた金額は100,490千円であります。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

当社グループでは残高履行義務に配分した総額及び収益の認識が見込まれる取引については、当初に予想される契約期間が1年を超える重要な契約がないため、実務上の便法を適用し、記載を省略しております。

(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 2022年1月1日 至 2022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	1,848,914	8,420,145	1,244,909	68,099	1,045,559	12,627,628	-	12,627,628
その他の収益(注) 3	-	-	-	-	338,982	338,982	-	338,982
外部顧客への売上高	1,848,914	8,420,145	1,244,909	68,099	1,384,541	12,966,610	-	12,966,610
セグメント間の内部売上高又は振替高	12,658	-	201,517	-	-	214,175	214,175	-
計	1,861,573	8,420,145	1,446,426	68,099	1,384,541	13,180,786	214,175	12,966,610
セグメント利益	337,626	250,374	117,617	17,111	398,584	1,121,313	458,916	662,397
セグメント資産	314,770	5,034,568	108,726	14,047	5,808,267	11,280,379	3,823,447	15,103,827
その他の項目								
減価償却費	21,265	6,792	3,057	756	78,397	110,269	4,419	114,689
のれんの償却	23,217	20,132	2,331	-	-	45,680	-	45,680
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	2,234	1,067	464	-	568,115	571,882	2,184	574,067

(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25,480千円及び各報告セグメントに配分していない全社費用 484,396千円であります。
  - (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 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。

【関連情報】

前連結会計年度（自 2022年1月1日 至 2022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 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。

【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 2022年1月1日 至 2022年12月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2023年1月1日 至 2023年12月31日）

該当事項はありません。

【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 2022年1月1日 至 2022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	23,217	20,132	2,331	-	-	45,680	-	45,680
当期末残高	5,965	53,685	-	-	-	59,650	-	59,650

当連結会計年度（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

【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）

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 2022年1月1日 至 2022年12月31日）

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

当連結会計年度（自 2023年1月1日 至 2023年12月31日）

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 )

前連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)		当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	
1株当たり純資産額	752.52円	1株当たり純資産額	794.42円
1株当たり当期純利益金額	104.19円	1株当たり当期純利益金額	85.15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 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023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)	420,213	343,435
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)	420,213	343,435
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。

【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13回無担保社債	2014年9月30日	292,400 (17,200)	275,200 (275,200)	6ヶ月円 T I B O R	無担保社債	2024年9月30日
㈱ハウスフリーダム	第16回無担保社債	2020年5月26日	100,000	100,000	0.50	無担保社債	2025年5月26日
㈱ハウスフリーダム	第17回無担保社債	2021年2月25日	200,000	200,000	0.43	無担保社債	2026年2月25日
シティーホーム㈱	第1回無担保社債	2019年7月25日	20,000 (10,000)	10,000 (10,000)	0.27	無担保社債	2024年7月25日
合計	-	-	612,400 (27,200)	585,200 (285,200)	-	-	-

(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)
285,200	100,000	200,000	-	-

【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	3,559,750	4,047,970	1.170	-
1年以内に返済予定の長期借入金	1,058,644	1,810,398	0.931	-
1年以内に返済予定のリース債務	9,361	9,391	-	-
長期借入金 (1年以内に返済予定のものを除く。)	5,658,490	5,685,922	1.032	2025年～2047年
リース債務 (1年以内に返済予定のものを除く。)	22,452	13,444	-	2026年～2027年
その他有利子負債	-	-	-	-
合計	10,308,699	11,567,126	-	-

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

2. リース債務の平均利率については、支払利子込み法を採用しているため、記載しておりません。

3. 長期借入金及びリース債務(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	1,599,332	893,555	348,980	579,951
リース債務	9,391	3,917	135	-

【資産除去債務明細表】

本明細表に記載すべき事項が連結財務諸表規則第15条の23に規定する注記事項として記載されているため、資産除去債務明細表の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)	2,272,099	4,880,473	7,779,980	11,788,006
税金等調整前四半期(当期)純利益金額(千円)	113,914	181,525	338,033	581,658
親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益金額(千円)	53,121	96,470	193,022	343,435
1株当たり四半期(当期)純利益金額(円)	13.17	23.92	47.86	85.15

(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(円)	13.17	10.75	23.94	37.29

## 2【財務諸表等】

## (1)【財務諸表】

## 【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (2022年12月31日)	当事業年度 (2023年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	2,455,739	2,591,737
売掛金	26,955	3,816
販売用不動産	1 4,128,963	1 1,592,187
仕掛販売用不動産	1 3,426,158	1 4,461,711
未成工事支出金	26,449	21,945
前渡金	36,762	6,900
前払費用	45,910	48,874
1年内回収予定の関係会社長期貸付金	-	100,000
その他	98,162	40,179
貸倒引当金	2	100
流動資産合計	10,245,099	8,867,252
固定資産		
有形固定資産		
建物	408,807	2,253,873
減価償却累計額	141,969	346,458
建物(純額)	1 266,837	1 1,907,415
構築物	2,020	2,020
減価償却累計額	1,765	1,796
構築物(純額)	255	223
機械及び装置	3,500	10,280
減価償却累計額	2,218	6,334
機械及び装置(純額)	1,281	3,945
車両運搬具	24,811	26,098
減価償却累計額	21,394	23,724
車両運搬具(純額)	3,416	2,374
工具、器具及び備品	43,659	42,889
減価償却累計額	40,131	40,478
工具、器具及び備品(純額)	3,527	2,410
土地	1 1,073,044	1 2,332,489
建設仮勘定	18,500	555,212
有形固定資産合計	1,366,863	4,804,072
無形固定資産		
商標権	76	36
ソフトウェア	4,802	2,817
電話加入権	179	179
無形固定資産合計	5,059	3,033

(単位：千円)

	前事業年度 (2022年12月31日)	当事業年度 (2023年12月31日)
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	45,312	49,632
関係会社株式	629,834	629,834
出資金	1,141	1,151
関係会社長期貸付金	100,000	-
長期前払費用	112,546	101,792
差入保証金	27,990	28,579
繰延税金資産	61,209	37,285
その他	5,391	5,191
貸倒引当金	4,314	4,214
<b>投資その他の資産合計</b>	<b>979,110</b>	<b>849,251</b>
<b>固定資産合計</b>	<b>2,351,032</b>	<b>5,656,356</b>
<b>繰延資産</b>		
社債発行費	4,388	2,475
<b>繰延資産合計</b>	<b>4,388</b>	<b>2,475</b>
<b>資産合計</b>	<b>12,600,520</b>	<b>14,526,084</b>
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	195,892	241,590
短期借入金	1 2,360,600	1 2,943,300
1年内償還予定の社債	1 17,200	1 275,200
1年内返済予定の長期借入金	1 751,518	1 1,638,016
未払金	194,273	142,075
未払費用	22,268	22,697
未払法人税等	-	48,995
未払消費税等	50,405	-
契約負債	10,208	77,761
前受金	27,351	28,153
預り金	30,585	40,428
前受収益	467	467
賞与引当金	70,698	80,401
製品保証引当金	25,952	19,510
<b>流動負債合計</b>	<b>3,757,421</b>	<b>5,558,598</b>
<b>固定負債</b>		
社債	1 575,200	1 300,000
長期借入金	1 5,185,673	1 5,291,260
資産除去債務	5,855	5,800
その他	4,698	6,068
<b>固定負債合計</b>	<b>5,771,427</b>	<b>5,603,128</b>
<b>負債合計</b>	<b>9,528,848</b>	<b>11,161,726</b>



(単位：千円)

	前事業年度 (2022年12月31日)	当事業年度 (2023年12月31日)
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	328,842	328,842
資本剰余金		
資本準備金	173,940	173,940
資本剰余金合計	173,940	173,940
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	2,570,537	2,860,226
利益剰余金合計	2,570,537	2,860,226
自己株式	32,246	32,246
株主資本合計	3,041,073	3,330,762
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	30,598	33,595
評価・換算差額等合計	30,598	33,595
純資産合計	3,071,671	3,364,357
負債純資産合計	12,600,520	14,526,084

## 【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当事業年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
<b>売上高</b>		
分譲事業売上高	4,795,605	3,674,137
請負売上高	680,496	399,173
仲介売上高	655,504	754,126
不動産賃貸事業収入	1,380,710	2,208,415
その他	32,280	19,806
<b>売上高合計</b>	<b>7,544,596</b>	<b>7,055,658</b>
<b>売上原価</b>		
分譲事業売上原価	4,151,427	3,176,740
請負売上原価	559,358	329,783
仲介売上原価	95	739
不動産賃貸事業原価	893,097	1,462,738
<b>売上原価合計</b>	<b>5,603,979</b>	<b>4,970,001</b>
<b>売上総利益</b>	<b>1,940,617</b>	<b>2,085,657</b>
<b>販売費及び一般管理費</b>		
広告宣伝費	302,132	369,680
製品保証引当金繰入額	7,640	2,244
貸倒引当金繰入額	0	1
役員報酬	97,800	103,155
給料及び手当	599,900	578,648
賞与	36,718	37,966
賞与引当金繰入額	55,080	63,273
法定福利費	109,718	109,169
租税公課	139,373	139,184
減価償却費	14,364	11,716
その他	384,486	405,888
<b>販売費及び一般管理費合計</b>	<b>1,747,217</b>	<b>1,816,436</b>
<b>営業利益</b>	<b>193,400</b>	<b>269,220</b>
<b>営業外収益</b>		
受取利息	1,530	1,532
受取配当金	1,480,180	1,352,324
受取手数料	18,437	15,863
違約金収入	4,350	-
雑収入	1,29,868	1,40,035
<b>営業外収益合計</b>	<b>534,366</b>	<b>409,755</b>
<b>営業外費用</b>		
支払利息	87,833	95,980
社債利息	2,496	1,776
社債発行費償却	2,206	1,913
支払保証料	6,792	5,309
上場関連費用	14,200	-
雑損失	6,500	33
<b>営業外費用合計</b>	<b>120,028</b>	<b>105,012</b>
<b>経常利益</b>	<b>607,738</b>	<b>573,962</b>
<b>特別利益</b>		
固定資産売却益	-	2,2,737
<b>特別利益合計</b>	<b>-</b>	<b>2,737</b>
<b>特別損失</b>		
固定資産除却損	3,4,054	3,4,830
<b>特別損失合計</b>	<b>4,054</b>	<b>4,830</b>

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当事業年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
税引前当期純利益	603,684	571,869
法人税、住民税及び事業税	14,069	82,121
法人税等調整額	18,907	22,600
法人税等合計	32,976	104,722
当期純利益	570,707	467,146

【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 2022年1月1日 至 2022年12月31日)		当事業年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
1. 土地及び建物取得費		2,625,759	63.3	1,993,969	62.8
2. 材料費		446,173	10.7	288,123	9.1
3. 労務費		82,206	2.0	65,520	2.0
4. 外注費		946,905	22.8	787,147	24.8
5. 経費		50,382	1.2	41,979	1.3
計		4,151,427	100.0	3,176,740	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 2022年1月1日 至 2022年12月31日)		当事業年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
1. 材料費		87,581	15.7	30,838	9.3
2. 労務費		43,699	7.8	40,449	12.3
3. 外注費		408,357	73.0	240,606	73.0
4. 経費		19,718	3.5	17,888	5.4
計		559,358	100.0	329,783	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 2022年1月1日 至 2022年12月31日)		当事業年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
仲介手数料		95	100.0	739	100.0

不動産賃貸事業原価

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)		当事業年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
1. 土地建物販売原価		730,284	81.8	1,300,763	88.9
2. 減価償却費		77,824	8.7	56,387	3.9
3. 管理費		5,319	0.6	6,638	0.4
4. その他		79,669	8.9	98,947	6.8
計		893,097	100.0	1,462,738	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2022年1月1日 至 2022年12月31日）

（単位：千円）

	株主資本							自己株式	株主資本合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金					
		資本準備金	資本剰余金 合計	その他利益剰余金		利益剰余金 合計			
				特別償却 準備金	繰越利益 剰余金				
当期首残高	328,842	173,940	173,940	305	2,160,849	2,161,155	32,246	2,631,691	
当期変動額									
剰余金の配当					161,325	161,325		161,325	
当期純利益					570,707	570,707		570,707	
特別償却準備金の 取崩				305	305	-		-	
株主資本以外の項 目の当期変動額 （純額）									
当期変動額合計				305	409,688	409,382	-	409,382	
当期末残高	328,842	173,940	173,940	-	2,570,537	2,570,537	32,246	3,041,073	

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価 証券評価差 額金	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	30,265	30,265	2,661,956
当期変動額			
剰余金の配当			161,325
当期純利益			570,707
特別償却準備金の 取崩			-
株主資本以外の項 目の当期変動額 （純額）	333	333	333
当期変動額合計	333	333	409,715
当期末残高	30,598	30,598	3,071,671

当事業年度（自 2023年1月1日 至 2023年12月31日）

(単位：千円)

	株主資本						株主資本合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		自己株式	
		資本準備金	資本剰余金 合計	その他利益 剰余金 繰越利益 剰余金	利益剰余金 合計		
当期首残高	328,842	173,940	173,940	2,570,537	2,570,537	32,246	3,041,073
当期変動額							
剰余金の配当				177,458	177,458		177,458
当期純利益				467,146	467,146		467,146
株主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)							
当期変動額合計	-	-	-	289,688	289,688	-	289,688
当期末残高	328,842	173,940	173,940	2,860,226	2,860,226	32,246	3,330,762

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価 証券評価差 額金	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	30,598	30,598	3,071,671
当期変動額			
剰余金の配当			177,458
当期純利益			467,146
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	292,685
当期末残高	33,595	33,595	3,364,357

【注記事項】

(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

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. 棚卸資産の評価基準及び評価方法

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・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。

3. 固定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。

なお、取得価額10万円以上20万円未満の有形固定資産については3年間で均等償却をしております。

(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。

6. 重要な収益及び費用の計上基準

当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。

7. その他財務諸表作成のための基礎となる事項

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「長期前払費用」に計上し、均等償却しております。



(追加情報)

(棚卸資産の保有目的の変更)

当事業年度において、販売用不動産の一部について、販売目的から自社利用へと保有目的を変更したことに伴い、販売用不動産2,269,739千円を、建物(純額)1,551,309千円、機械及び装置(純額)2,815千円及び土地715,614千円に振り替えております。

(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 (2022年12月31日)	当事業年度 (2023年12月31日)
販売用不動産	3,591,355千円	1,205,550千円
仕掛販売用不動産	2,935,012	3,560,179
建物	239,508	1,884,741
土地	1,066,579	2,330,467
計	7,832,455	8,980,937

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2022年12月31日)	当事業年度 (2023年12月31日)
短期借入金	2,112,000千円	2,636,300千円
1年内返済予定の長期借入金	657,138	1,383,364
長期借入金	4,348,263	4,236,636
社債に対する被保証債務	348,417	300,185
計	7,465,819	8,556,485

2 保証債務

次の関係会社について、金融機関からの借入に対し債務保証を行っております。

	前事業年度 (2022年12月31日)	当事業年度 (2023年12月31日)
シティーホーム(株)	32,074千円	シティーホーム(株) 55,782千円
(株)リフォスタ	381,000千円	(株)リフォスタ 263,170千円

(損益計算書関係)

1 関係会社に対する営業外収益は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当事業年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
受取配当金	478,000千円	350,000千円
雑収入	25,200	33,600

2 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当事業年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
建物	- 千円	1,820千円
土地	-	916
計	-	2,737

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 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当事業年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
建物	- 千円	4,830千円
機械及び装置	4,054	-
計	4,054	4,830

(有価証券関係)

前事業年度(2022年12月31日)

子会社株式及び関連会社株式は、市場価格のない株式等のため、子会社株式及び関連会社株式の時価を記載しておりません。

なお、市場価格のない株式等の子会社株式及び関連会社株式の貸借対照表計上額は次のとおりです。

区分	前事業年度 (千円)
関係会社株式	629,834

当事業年度(2023年12月31日)

子会社株式及び関連会社株式は、市場価格のない株式等のため、子会社株式及び関連会社株式の時価を記載しておりません。

なお、市場価格のない株式等の子会社株式及び関連会社株式の貸借対照表計上額は次のとおりです。

区分	当事業年度 (千円)
関係会社株式	629,834

(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 (2022年12月31日)	当事業年度 (2023年12月31日)
繰延税金資産		
賞与引当金	21,651千円	24,622千円
税法上の繰越欠損金	21,910	-
未払事業税	4,149	4,888
減価償却超過額	4,507	10,885
製品保証引当金	7,947	5,975
減損損失	6,488	6,328
その他	14,461	16,751
繰延税金資産小計	81,116	69,451
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額	-	-
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	7,136	16,533
評価性引当額小計	7,136	16,533
繰延税金資産合計	73,980	52,917
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	10,521	11,844
その他	2,249	3,787
繰延税金負債合計	12,771	15,632
繰延税金資産の純額	61,209	37,285

(表示方法の変更)

前事業年度において、繰延税金資産の「その他」に含めておりました「減価償却超過額」は、金額的重要性が増したため、当事業年度より独立掲記しております。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の注記の組み替えを行っております。

この結果、前事業年度の繰延税金資産の「その他」に表示していた18,969千円は、「減価償却超過額」4,507千円及び「その他」14,461千円として組み替えております。

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 (2022年12月31日)	当事業年度 (2023年12月31日)
法定実効税率	30.6%	30.6%
(調整)		
評価性引当額	0.0	1.6
受取配当金	24.3	18.8
住民税均等割	1.3	1.4
その他	2.2	3.4
税効果会計適用後の法人税等の負担率	5.5	18.3

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報は、財務諸表「注記事項(重要な会計方針)6.重要な収益及び費用の計上基準」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【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	408,807	1,856,134	11,068	2,253,873	346,458	21,766	1,907,415
構築物	2,020	-	-	2,020	1,796	31	223
機械及び装置	3,500	6,780	-	10,280	6,334	151	3,945
車両運搬具	24,811	1,286	-	26,098	23,724	2,329	2,374
工具、器具及び備品	43,659	759	1,529	42,889	40,478	1,875	2,410
土地	1,073,044	1,262,524	3,079	2,332,489	-	-	2,332,489
建設仮勘定	18,500	536,712	-	555,212	-	-	555,212
計	1,574,342	3,664,198	15,677	5,222,863	418,791	26,154	4,804,072
無形固定資産							
商標権	1,766	-	-	1,766	1,730	39	36
ソフトウェア	24,364	-	-	24,364	21,546	1,985	2,817
電話加入権	179	-	-	179	-	-	179
計	26,310	-	-	26,310	23,277	2,025	3,033
投資その他の資産							
長期前払費用	130,788	25,867	11,829	144,826	43,033	24,792	101,792
計	130,788	25,867	11,829	144,826	43,033	24,792	101,792
繰延資産							
社債発行費	14,206	-	-	14,206	11,731	1,913	2,475
計	14,206	-	-	14,206	11,731	1,913	2,475

(注) 当期増加額のうち、主な内容

建物	賃貸不動産の取得	116,032千円
	保有目的の変更に伴う棚卸資産から固定資産への振替	1,737,451千円
土地	賃貸不動産の取得	229,683千円
	賃貸不動産の開発用地の取得	317,225千円
	保有目的の変更に伴う棚卸資産から固定資産への振替	715,614千円
建設仮勘定	賃貸不動産の開発原価	536,500千円

【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	4,316	101	-	102	4,315
賞与引当金	70,698	80,401	70,698	-	80,401
製品保証引当金	25,952	-	4,197	2,244	19,510

(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であります。

2. 製品保証引当金の「当期減少額(その他)」は、洗替額であります。

( 2 ) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

( 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	100株
単元未満株式の買取り	
取扱場所	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	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 <a href="https://www.housefreedom.co.jp">https://www.housefreedom.co.jp</a>
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28期）（自 2022年1月1日 至 2022年12月31日）2023年3月24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

2023年3月24日近畿財務局長に提出

#### (3) 四半期報告書及び確認書

（第29期第1四半期）（自 2023年1月1日 至 2023年3月31日）2023年5月15日近畿財務局長に提出

（第29期第2四半期）（自 2023年4月1日 至 2023年6月30日）2023年8月10日近畿財務局長に提出

（第29期第3四半期）（自 2023年7月1日 至 2023年9月30日）2023年11月14日近畿財務局長に提出

#### (4) 臨時報告書

2023年3月30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項第9号の2（株主総会における議決権行使の結果）に基づく臨時報告書であります。



## 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

2024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

大阪事務所

指 定 社 員  
業務執行社員 公認会計士 西川 賢治

指 定 社 員  
業務執行社員 公認会計士 米崎 直人

< 財務諸表監査 >

監査意見

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2023年1月1日から2023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。

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2023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、全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。

監査意見の根拠

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。監査の基準における当監査法人の責任は、「連結財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当連結会計年度の連結財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、連結財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

新築戸建分譲事業における収益の期間帰属の適切性	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>「(セグメント情報等)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」に記載のとおり、新築戸建分譲事業売上高は6,389,584千円であり、連結売上高の54.2%と重要な比率を占める。</p> <p>また、新築戸建分譲事業における売上高は、「(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)4.会計方針に関する事項(4)重要な収益及び費用の計上基準」に記載されている通り、戸建住宅及び戸建用地を顧客に販売する取引であり、1契約あたりの取引金額が大きな取引である。さらに、戸建住宅及び戸建用地の販売は、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ため、戸建住宅及び戸建用地を顧客に引渡した時点で収益認識されるが、単に顧客に引渡されたかどうかのみならず、全ての重要な工事が完了し、顧客が当該戸建住宅及び戸建用地を使用収益できる経済的実態を伴っているかどうか、新築戸建分譲事業の収益の期間帰属の適切性に重要な影響を及ぼす。</p> <p>以上から、当監査法人は、新築戸建分譲事業における収益の期間帰属の適切性が、当連結会計年度の連結財務諸表監査において特に重要であり、「監査上の主要な検討事項」に該当すると判断した。</p>	<p>当監査法人は、株式会社ハウスフリーダムグループの新築戸建分譲事業における収益の期間帰属の適切性を検証するために、主に以下の監査手続を実施した。</p> <p>(1)内部統制の評価 戸建用地及び戸建住宅の引渡しから売上高の計上に至る業務プロセスに関連する内部統制の整備・運用状況の有効性を評価した。</p> <p>(2)収益の期間帰属の適切性の検証</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>顧客に対する引渡しの事実の有無並びに履行義務の充足を評価するため、顧客との不動産売買契約書、及び取引完了報告書等の引渡時に顧客から入手した証憑及び入金証憑と会計記録との突合を実施した。</li> <li>リスクの程度の観点から設定した一定の基準により抽出したプロジェクトについて、実際に引渡しを行える状況にあったことを確認するために、プロジェクト現場の視察を実施した。</li> <li>収益計上済の戸建住宅販売において、実質的に履行義務を充足していないものがないことを確認するため、連結決算日後における重要な事後発生原価が発生していないことを確認した。</li> </ul>

#### その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査等委員会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の連結財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

連結財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と連結財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

#### 連結財務諸表に対する経営者及び監査等委員会の責任

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。

連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業的前提に基づき連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、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基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査等委員会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

## 連結財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての連結財務諸表に不正又は誤謬による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て、監査報告書にお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。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、連結財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、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従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 連結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、監査人は、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、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として連結財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、連結財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 連結財務諸表の表示及び注記事項が、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いるかどうかとともに、関連する注記事項を含めた連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。
- ・ 連結財務諸表に対する意見を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、連結財務諸表の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査等委員会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査等委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

監査人は、監査等委員会と協議した事項のうち、当連結会計年度の連結財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

### < 内部統制監査 >

#### 監査意見

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2023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。

当監査法人は、株式会社ハウスフリーダムが2023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、全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。

#### 監査意見の根拠

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における当監査法人の責任は、「内部統制監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

#### 内部統制報告書に対する経営者及び監査等委員会の責任

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。

監査等委員会の責任は、財務報告に係る内部統制の整備及び運用状況を監視、検証することにある。

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。

#### 内部統制監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した内部統制監査に基づいて、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て、内部統制監査報告書にお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。

監査人は、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従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 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監査手続を実施する。内部統制監査の監査手続は、監査人の判断により、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。
- ・ 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。
- ・ 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関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、内部統制報告書の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査等委員会に対して、計画した内部統制監査の範囲とその実施時期、内部統制監査の実施結果、識別した内部統制の開示すべき重要な不備、その是正結果、及び内部統制の監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査等委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

#### 利害関係

会社及び連結子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. X B R Lデータは監査の対象には含まれていません。

## 独立監査人の監査報告書

2024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

大阪事務所

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 西川 賢治

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 米崎 直人

### 監査意見

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2023年1月1日から2023年12月31日までの第29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。

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2023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、全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。

### 監査意見の根拠

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。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

### 監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当事業年度の財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

分譲事業売上高の期間帰属の適切性	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>損益計算書に記載のとおり、分譲事業売上高は3,674,137千円であり、売上高合計の52.1%と重要な比率を占める。</p> <p>また、分譲事業売上高は、「(重要な会計方針)6.重要な収益及び費用の計上基準」に記載されている通り、戸建住宅及び戸建用地を顧客に販売する取引であり、1契約あたりの取引金額が大きな取引である。さらに、戸建住宅及び戸建用地の販売は、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ため、戸建住宅及び戸建用地を顧客に引渡した時点で収益認識されるが、単に顧客に引渡されたかどうかのみならず、全ての重要な工事が完了し、顧客が当該戸建住宅及び戸建用地を使用収益できる経済的実態を伴っているかどうか、分譲事業売上高の期間帰属の適切性に重要な影響を及ぼす。</p> <p>以上から、当監査法人は、分譲事業売上高の期間帰属の適切性が、当事業年度の財務諸表監査において特に重要であり、「監査上の主要な検討事項」に該当すると判断した。</p>	<p>当監査法人は、株式会社ハウスフリーダムの分譲事業売上高の期間帰属の適切性を検証するために、主に以下の監査手続を実施した。</p> <p>(1) 内部統制の評価</p> <p>戸建用地及び戸建住宅の引渡しから売上高の計上に至る業務プロセスに関連する内部統制の整備・運用状況の有効性を評価した。</p> <p>(2) 収益の期間帰属の適切性の検証</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>顧客に対する引渡しの事実の有無並びに履行義務の充足を評価するため、顧客との不動産売買契約書、及び取引完了報告書等の引渡し時に顧客から入手した証憑及び入金証憑と会計記録との突合を実施した。</li> <li>リスクの程度の観点から設定した一定の基準により抽出したプロジェクトについて、実際に引渡しを行える状況にあったことを確認するために、プロジェクト現場の視察を実施した。</li> <li>収益計上済の戸建住宅販売において、実質的に履行義務を充足していないものがないことを確認するため、決算日後における重要な事後発生原価が発生していないことを確認した。</li> </ul>

#### その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査等委員会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

#### 財務諸表に対する経営者及び監査等委員会の責任

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。

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、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基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査等委員会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

#### 財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による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て、監査報告書にお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。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、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従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 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、監査人は、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、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 財務諸表の表示及び注記事項が、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いるかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、監査等委員会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査等委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

監査人は、監査等委員会と協議した事項のうち、当事業年度の財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

#### 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 . X B R L データは監査の対象には含まれていません。