

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	近畿財務局長
【提出日】	平成21年4月13日
【事業年度】	第14期（自平成20年1月1日至平成20年12月31日）
【会社名】	株式会社ウィル （旧社名 株式会社ウィル不動産販売） （注）平成20年3月29日開催の定時株主総会の決議により、平成20年7月1日より商号を上記の通り変更いたしました。
【英訳名】	WILL,Co.,Ltd .
【代表者の役職氏名】	代表取締役 岡本 俊人
【本店の所在の場所】	兵庫県宝塚市逆瀬川一丁目14番6号
【電話番号】	0797-74-7272
【事務連絡者氏名】	取締役 総務グループマネージャー 栗野 泉
【最寄りの連絡場所】	兵庫県宝塚市逆瀬川一丁目14番6号
【電話番号】	0797-74-7272
【事務連絡者氏名】	取締役 総務グループマネージャー 栗野 泉
【縦覧に供する場所】	株式会社ジャスダック証券取引所 （東京都中央区日本橋茅場町一丁目5番8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9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期
決算年月	平成16年3月	平成16年12月	平成17年12月	平成18年12月	平成19年12月	平成20年12月
売上高 (千円)	-	1,001,388	3,272,736	5,823,026	4,164,841	4,450,392
経常利益または 経常損失 () (千円)	-	132,128	202,801	411,849	81,293	355,062
当期純利益または 当期純損失 () (千円)	-	37,600	108,646	229,479	48,913	639,538
純資産額 (千円)	-	354,605	484,028	743,487	1,071,935	418,261
総資産額 (千円)	-	1,583,311	2,868,393	5,334,323	8,084,518	5,912,531
1株当たり純資産額 (円)	-	165,936.34	212,572.91	76,270.76	94,794.42	36,988.10
1株当たり当期純利益金額 または当期純損失金額 () (円)	-	18,679.07	48,265.90	23,819.72	4,407.83	56,556.32
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 (%)	-	22.4	16.9	13.9	13.3	7.1
自己資本利益率 (%)	-	11.5	25.9	37.4	5.4	85.8
株価収益率 (倍)	-	-	-	-	23.8	-
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	-	111,224	667,719	1,132,840	2,603,420	995,500
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	-	201,689	472,542	44,263	277,447	12,063
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	-	89,676	1,084,934	2,045,920	2,451,930	1,317,004
現金及び現金同等物の期末残 高 (千円)	-	129,364	74,037	942,852	513,914	180,348
従業員数 (人)	-	74	74	88	106	103

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 当社は第10期より連結財務諸表を作成しております。

3. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額(第14期については当期純損失金額)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。

4. 株価収益率については、第12期まで当社株式は非上場でありましたので、それ以前については記載しておりません。

5. 第10期は、決算期の変更により平成16年4月1日から平成16年12月31日までの9ヶ月決算となっております。

6. 第10期より第12期の連結財務諸表については、証券取引法第193条の2の規定に基づき、また第13期の連結財務諸表については金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、新日本監査法人の監査を受けております。第14期の連結財務諸表については金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、堂島監査法人の監査を受けております。

7. 当社は平成18年12月7日付で株式1株につき4株の株式分割を行っております。

8. 第14期の株価収益率については、当期純損失を計上している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9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期
決算年月	平成16年3月	平成16年12月	平成17年12月	平成18年12月	平成19年12月	平成20年12月
売上高 (千円)	2,349,226	1,001,388	3,228,327	4,949,671	3,220,997	3,779,159
経常利益または 経常損失 () (千円)	124,173	132,128	206,235	333,335	33,539	329,228
当期純利益または 当期純損失 () (千円)	71,566	76,686	112,158	178,417	22,569	601,354
資本金 (千円)	100,000	100,000	110,388	125,377	269,677	269,677
発行済株式総数 (株)	2,000	2,137	2,277	9,748	11,308	11,308
純資産額 (千円)	296,612	393,691	526,625	735,023	1,037,127	421,637
総資産額 (千円)	1,478,930	1,537,294	2,850,041	5,150,766	7,796,633	5,758,295
1株当たり純資産額 (円)	148,306.24	184,226.33	231,280.63	75,402.51	91,716.25	37,286.65
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当 額) (円)	- (-)	- (-)	- (-)	930.00 (-)	1,250.00 (-)	- (-)
1株当たり当期純利益金額 または当期純損失金額 () (円)	35,783.18	38,095.71	49,826.00	18,519.61	2,033.83	53,179.59
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 (%)	20.1	25.6	18.5	14.3	13.3	7.3
自己資本利益率 (%)	27.6	22.2	24.4	28.3	2.5	82.4
株価収益率 (倍)	-	-	-	-	51.6	-
配当性向 (%)	-	-	-	5.0	61.5	-
従業員数 (人)	54	69	67	79	96	88

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額(第14期については当期純損失金額)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. 株価収益率については、第12期まで当社株式は非上場でありましたので、それ以前については記載しておりません。
4. 第10期は、決算期の変更により平成16年4月1日から平成16年12月31日までの9ヶ月決算となっております。
5. 第10期より第12期の財務諸表については、証券取引法第193条の2の規定に基づき、また第13期の財務諸表については金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、新日本監査法人の監査を受けております。第14期の財務諸表については金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、堂島監査法人の監査を受けております。
6. 当社は平成15年5月25日付で株式1株につき4株の株式分割を行っております。また、平成18年12月7日付で株式1株につき4株の株式分割を行っております。
7. 第14期の株価収益率については、当期純損失を計上しているため記載しておりません。

2【沿革】

平成5年10月に当社の前身であるウィル不動産販売を個人創業いたしました。その後、平成6年2月に宅地建物取引業免許（兵庫県知事免許）を取得し、平成7年6月に当社を設立しております。設立後の沿革は以下の通りであります。

年月	事項
平成7年6月	流通事業及び受託販売事業を行うことを目的として兵庫県宝塚市に株式会社ウィル不動産販売を設立。（資本金10,000千円）
平成11年4月	マンション・戸建住宅の企画・開発を行う開発分譲事業を開始。
平成13年4月	損害保険代理業務を開始。
平成15年4月	流通事業の顧客を対象としたリフォーム事業開始。
平成15年6月	宅地建物取引業免許を兵庫県知事免許から国土交通大臣免許に移行。 建設業許可（大阪府知事許可）を取得。
平成16年12月	決算期を3月から12月に変更。
平成16年12月	リフォームの設計・施工管理を行うことを目的とする株式会社ウィル空間デザインを株式交換により100%子会社化。
平成17年2月	保険商品及び住宅ローンの見直し等を提案するファイナンシャルプランニング業務を開始。
平成17年10月	建設業許可を大阪府知事許可から国土交通大臣許可に移行。
平成17年11月	中古住宅の買い取り及びリフォーム販売を行うリノベーション事業を開始することを目的として、大阪府豊中市に株式会社リノウエストを設立（100%子会社）。
平成19年2月	ジャスダック証券取引所上場。
平成20年1月	ファイナンシャルプランニング業務を行うことを目的として、株式会社ウィルフィナンシャルコミュニケーションズを設立（100%子会社）
平成20年7月	商号を株式会社ウィルへ変更。

3【事業の内容】

当社グループは、当社及び連結子会社3社により構成されており、流通事業、リフォーム事業、リノベーション事業、開発分譲事業、受託販売事業及びその他事業を主たる業務として事業活動を展開しております。

当社グループの各事業の内容、当社及び各連結子会社の当該事業に係る位置付けは、次の通りであります。なお、次の6事業は「第5 経理の状況 1. 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項」に掲げる事業の種類別セグメント情報の区分と同一であります。

(1) 各事業の内容について

流通事業

関西圏において阪神間・北摂地域（芦屋市、西宮市、宝塚市、尼崎市、伊丹市、川西市、池田市、箕面市、吹田市、豊中市等）を主たる営業エリアとし、当社において、逆瀬川本店、塚口営業所、西宮営業所、川西営業所、箕面営業所、豊中営業所、伊丹営業所の7店舗（平成20年12月末現在）を展開し、不動産売買の仲介業務、賃貸の仲介業務及び賃貸管理業務等を行っております。店舗展開については、やみくもに店舗数を拡大するのではなく、営業エリアを絞り込み地域密着型の展開を図ることにより、地域における不動産動向、顧客ニーズ及び物件情報等の情報収集を図っております。

当社グループは、流通事業において収集・蓄積した情報等の各事業における活用や連携等を進めており、当該事業をグループの中核事業と位置付けております。

リフォーム事業

当社及び株式会社ウィル空間デザインにおいて、中古住宅のリフォームの提案及びリフォーム工事等の請負業務を行っております。特に、流通事業各店舗に来店された顧客に対し、中古物件購入とリフォームを併せた提案営業を推進しております。

当社グループは、リフォームの設計及び施工において、補修、改築及び強度補強等の要素に加えて、顧客個人の嗜好やライフスタイルに応じたデザイン性及び居住性等の要素に注力することにより、顧客満足の向上に努めております。

リノベーション事業

当社及び株式会社リノウエストにおいて、中古物件を取得し、リノベーション工事の施工等を実施し、改装等による付加価値向上を図った上で販売しております。当該事業においては、マンション（区分所有）及び戸建住宅の個別物件から、中規模以下のマンション及び社宅等丸ごと1棟まで、広範囲な物件を対象としており、流通事業及び受託販売事業における販売活動、開発分譲事業における仕入、リフォーム事業におけるリフォーム提案等のノウハウを活用しております。

なお、リノベーション工事は、株式会社ウィル空間デザインにおいて行っております。

開発分譲事業

当社が、分譲マンション、戸建住宅及び宅地等の企画・開発・販売業務を行っております。当社グループの開発物件は、分譲マンションであれば30～40戸程度の中規模プロジェクトを中心として、戸建住宅であれば10～20戸程度の中小規模から100戸を超える比較的大規模なプロジェクトまでを取り扱っており、主として一次取得者を対象とした物件を供給しております。

開発物件については、規格化された画一的なものとはせず、地域ごとのマーケティング情報等に基づき、個別物件ごとに顧客ニーズを反映し、時代に合わせたオリジナリティのある新しい空間創造を意識した企画開発を推進しております。土地仕入及びコンセプト策定は当社が行い、設計及び建築については外注を活用しております。

受託販売事業

当社が、外部事業主が企画・開発した分譲マンション及び戸建住宅、シニア向け住宅の受託販売業務を行っております。

当社グループは、単に物件の販売を受託するのみではなく、外部事業主のプロジェクト企画段階より関与し、当社グループが有する情報やノウハウ提供を行っております。

その他事業

当社及び株式会社ウィルフィナンシャルコミュニケーションズにおいて、上記の各事業に付随して発生する各種業務を行っております。当社が、受託販売物件の広告代理業務を、株式会社ウィルフィナンシャルコミュニケーションズが、不動産物件購入に伴う損害保険代理業務、生命保険募集業務及びローン事務代行業務にかかるファイナンシャルプランニング業務、引越業者・家具設備等の紹介業務等を行っております。

(2) 事業間の連携効果について

当社グループは、流通事業（不動産仲介）を中心として事業を開始しておりますが、その後においては、受託販売事業、開発分譲事業、リフォーム事業、リノベーション事業と、不動産に関連する分野において事業領域を拡大させております。当社グループの地域密着型の営業展開においては、事業間の緊密な連携を図ることが、顧客に対するきめ細かなサービス及びより付加価値の高いサービス提供の実現において重要であるものと認識しており、各事業間のシナジー拡大を図ることにより、不動産関連業務のワンストップサービスによる事業展開を推進しております。

また、当社グループは、流通事業を事業展開上の中核事業と位置付けており、各地域における店舗展開において、当該事業の推進とともに、地域ごとの顧客ニーズ及び不動産情報の収集、市場動向、顧客層別の嗜好調査、地域開発状況等のマーケティングを適宜行っております。また、これら流通事業において収集した情報等を各事業に活用し事業展開しております。

リフォーム事業及びリノベーション事業における事業展開

リフォーム事業においては、流通事業の住宅購入希望顧客に対して、中古住宅の購入とリフォーム工事を併せて提案することにより、顧客の希望条件（立地、仕様、価格等）の選択肢を広げるとともに、顧客ニーズに合致した物件を合理的に提供しております。

また、リノベーション事業においては、物件仕入において、流通事業、開発分譲事業及び受託販売事業における買替え顧客等の売却希望物件を当社グループが取得することにより、各事業における成約率向上を図っております。また、取得した中古物件については改装等により新築同様の仕様・機能性を有したリノベーション物件として一定の利益を確保した上で、購入希望顧客に販売しており、これら物件は流通事業における取扱商品の拡充に結び付いております。

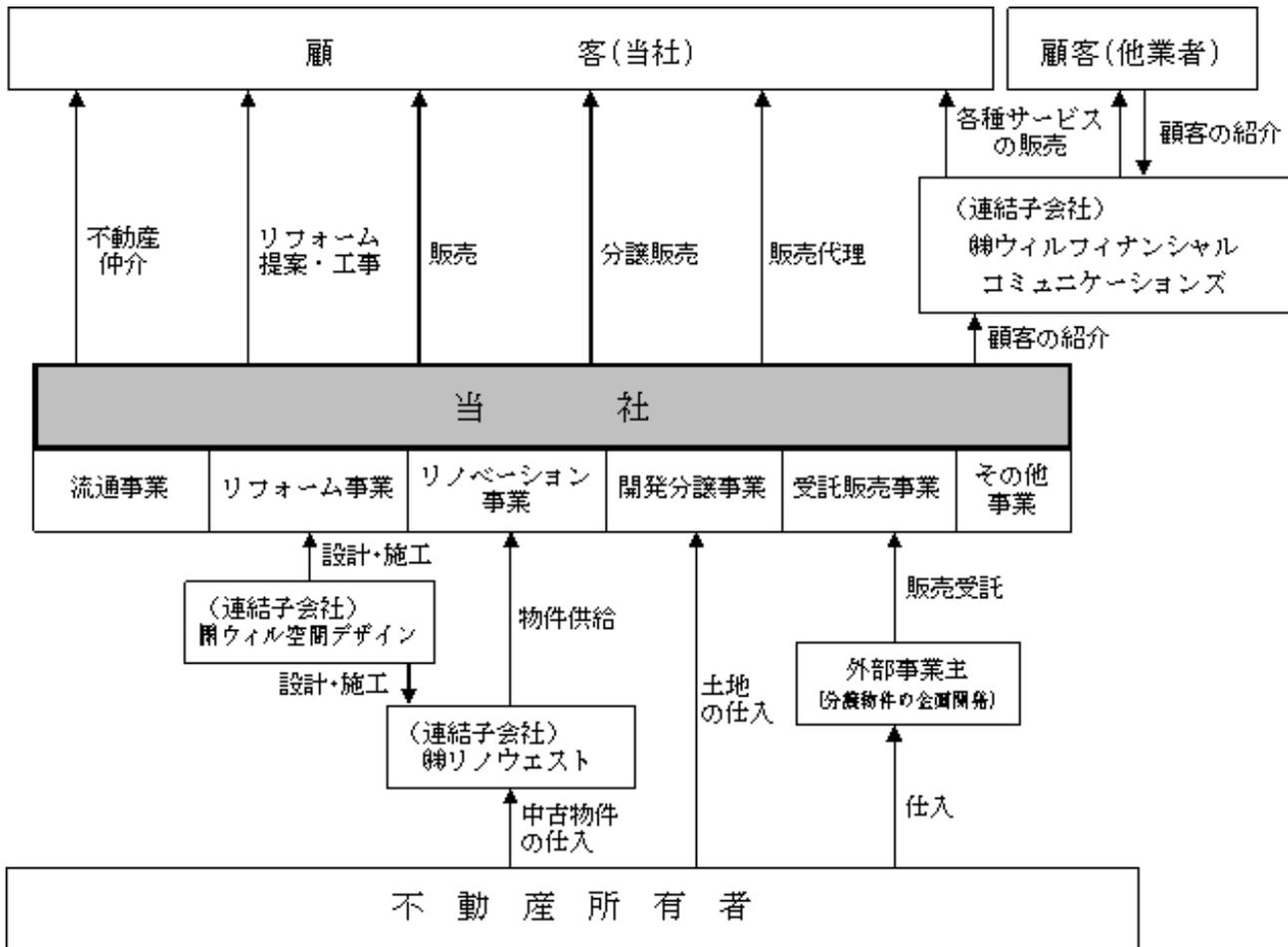
これらの事業展開により、リフォーム事業及びリノベーション事業の事業拡大を図るとともに、流通事業における取扱商品拡充及び差別化を図ることにより中核事業としての事業基盤強化を図っております。

開発分譲事業及び受託販売事業における事業展開

開発分譲事業においては、流通事業で収集・把握された地域の顧客ニーズ（販売価格帯、間取り、面積等）、不動産情報をもとに個別物件ごとのコンセプトを設定し、顧客ニーズを反映した自社開発物件の提供を行っております。

また、受託販売事業においては、ディベロッパー等の事業主に対して企画段階から地域の不動産情報を提供するとともに顧客ニーズにあった物件企画にかかる提案を行っております。

当社グループの事業系統図は次の通りであります。



4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (千円)	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) 株式会社ウィル空間デザイン (注)2	兵庫県宝塚市	20,000	リフォーム事業 リノベーション 事業	100.0	当社仲介物件のリフォーム設計・施工管理 株式会社リノウエストのリノベーション物件の設計・施工管理 役員の兼任
株式会社リノウエスト (注)3	大阪府豊中市	10,000	リノベーション 事業	100.0	株式会社リノウエスト物件を当社が仲介 運転資金貸付 役員の兼任
株式会社ウィルフィナンシャルコミュニケーションズ	兵庫県宝塚市	10,000	その他事業	100.0	ローン事務代行及びファイナンシャルプランニング業務等 運転資金借入 役員の兼任

(注)1. 主要な事業の内容欄には、事業の種類別セグメントの名称を記載しております。

2. 特定子会社に該当しております。

3. 株式会社リノウエストにつきましては、売上高(連結会社相互間の内部売上を除く。)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	612,991千円
(2) 経常損失	59,246千円
(3) 当期純損失	62,129千円
(4) 純資産額	8,104千円
(5) 総資産額	307,118千円

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

(平成20年12月31日現在)

事業の種類別セグメントの名称	従業員数(人)
流通事業	29
リフォーム事業・リノベーション事業	16
開発分譲事業	6
受託販売事業	24
その他事業	5
全社(共通)	23
合計	103

- (注) 1. 臨時従業員数につきましては、従業員数の100分の10未満のため、記載しておりません。
2. リフォーム事業及びリノベーション事業につきましては、同一部門にて業務を遂行しております。
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。

(2) 提出会社の状況

(平成20年12月31日現在)

従業員数(人)	平均年齢(才)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(円)
88	27.9	4.0	4,164,179

- (注) 1. 従業員数は当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者を含む就業人員であります。
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. 臨時従業員数につきましては、従業員数の100分の10未満のため、記載しておりません。
4. 従業員数が当事業年度において、8名減少しましたのは、主として連結子会社への出向に伴う人事異動によるものであります。

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。

第2【事業の状況】

1【業績等の概要】

(1)業績

当連結会計年度におけるわが国の経済は、米国を震源地とした世界規模での金融市場の混乱による株価の暴落、急激な為替変動による円独歩高等により、輸出関連企業を始めとして、企業の収益状況は急激に悪化し、設備投資の延期及び人員削減等の聖域なき構造改革が散見され始めました。また、これらの市場の混乱が具体的に金融機関の貸し渋りや顧客の消費マインド低下等の形で不動産市場を始めとする実体経済において顕在化し始めたことによ

り、各国が政府主導の景気対策に取り組み始めましたが、世界経済の悪化は急激に進行し、金融並びに経済危機が深刻化するにいたりしました。

当社グループが属する不動産業界におきましては、景気後退局面に突入し個人消費が低迷する中、高騰した新築マンションの分譲価格が住宅一次取得者層に嫌気され、マンション契約率が50～60%台と低水準で推移し、好不況判断の目安とされる70%を、年間を通して超えることはなく、特に新築マンション市況の停滞が鮮明になってまいりました。さらに、将来の資産価値変動リスクを保守的に考える減損会計の適用を受ける企業が増え、たな卸物件に対する評価損を計上するケース並びに在庫の早期処分のために大幅な値引きを行うケースが増え、財務状態及び企業収益を圧迫し、資金繰りに窮する企業が散見されるようになりました。そのため、高騰を続け、高止まり感があった不動産価格は急速な調整を余儀なくされ、不動産業界にとっては非常に厳しい経営環境となりました。

このような環境の中で当社グループにおきましては、ビジネスモデルである「住まいのワンストップサービス」の充実並びに体制強化に取り組むと同時に、財務基盤の健全化に注力してまいりました。当期より不動産賃貸等の新規業務を開始し、顧客のターゲット層拡大に取り組むことにより、人生におけるライフスタイルの変化に伴う全ての住宅需要に対応できる商品を揃え、「人生に関わる総合サービス企業」としての体制を強化してまいりました。また、業界全般における新築マンションの販売低迷に対応するため、現在進行中のプロジェクト全般について、今後の見通し並びに財務状態に及ぼす影響を総合的に検討してまいった結果、マンションの新規開発を一時的に休止し、戸建開発に注力する戦略を推進し、たな卸資産の健全化及び財務状態におけるリスクの低減を実現する取り組みも行ってまいりました。このことが功を奏し、販売が長期化した新築マンション物件に代わり、戸建物件が売上及び資金回収を牽引することとなりました。

しかしながら、経済不安による顧客の消費マインド低下の影響から、販売窓口である営業所及び販売センターへの年間来場者数が、前年と比較して27.1%減少するなど、想像以上に厳しい経営環境でありました。

この結果、当社グループの当連結会計年度の業績は、売上高は4,450,392千円（前期比6.9%増）、営業損失は313,373千円（前期は営業利益132,482千円）、経常損失は355,062千円（前期は経常利益81,293千円）、当期純損失は639,538千円（前期は純利益48,913千円）となりました。

事業の種類別セグメントの業績は次の通りであります。

(流通事業)

流通事業におきましては、賃貸仲介及び賃貸管理業務を開始し、社名の露出度アップを推進することにより、知名度の向上を図り、地域密着度の強化に努めてまいりました。また、不動産に関する各種専門知識の習得及び営業手法の底上げ等を目的とした研修を随時実施し、顧客から支持される営業の精鋭集団となるべく営業マンのスキルアップに取り組んでまいりました。さらに、集客力強化を目的としたインターネット戦略の専門部署を設置し、当社ホームページ上にある従来の物件紹介サイトの抜本的な見直しを行ってまいりました。当期におきましては、従来までの紙媒体による問い合わせ件数の減少を補うにはいたらず、流通店舗への来店顧客数は前期比27.1%減少することとなっておりますが、当社ホームページのアクセス数並びに問い合わせ件数は着実に増加傾向にあるため、今後の業績に寄与してくるものと期待されます。

この結果、売上高は363,830千円（前期比24.7%減）、営業利益は53,798千円（前期比58.7%減）となりました。

(リフォーム事業)

リフォーム事業におきましては、リフォーム工事完成後の物件でオープンハウスによる集客活動を実施し、リフォームの良さを顧客に実感して頂き、中古住宅の購入とデザインリフォームを同時に検討できる「ワンストップサービス」のメリットを提言してまいりました。そして、従来の中古住宅購入希望者に対するリフォームの提案に加え、理想とする「住まい方」や「夢」のイメージを形にできるリフォームを住まい探しの入口にし、それらを実現させるための中古住宅を探すという、リフォームを前提とした「住まい探し」を提案する等、ワンストップサービスにおける新たな顧客集客窓口の確立を目指し、事業間シナジーの最大化にも努めてまいりました。

この結果、前期までは流通事業の売上に比例した業績の推移を見せていたリフォーム事業でありましたが、当期においては流通事業の売上減少に左右されることなく、売上高は368,892千円（前期比6.6%増）、営業利益は58,853千円（前期比10.6%増）の増収増益となりました。

(リノベーション事業)

リノベーション事業におきましては、1棟リノベーションマンション「リブレカーサ逆瀬川」につきましては、顧客からの問い合わせ件数減少に伴う販売期間の長期化により、販売促進費等の費用増加が利益率を圧迫する要因となりましたが、来場者に対する成約率は高い水準を維持し、安易な値下げを行うことなく当期中に売上させることができました。また、マンション1室ごとに一度取得し、リノベーション工事完了後に販売する物件につきましては、仕入から販売までの期間が短く、当社が掲げる販売期間の短縮に最適な事業形態であり、資金投下の回転数を上げることができ、財務リスクも僅少なことから、安定した仕入体制の構築に取り組んでまいりましたが、地価の下落リスクが懸念されているなか、在庫を保有するリスクに対して慎重に判断せざるを得ない状況となりました。

この結果、売上高は1,229,075千円（前期比3.1%減）、営業利益は115,031千円（前期比39.8%減）となりました。

(開発分譲事業)

開発分譲事業におきましては、新築分譲マンションの販売が低迷する市況において、販売促進費等の費用増加という結果を生み、利益率の低下を招くことになりましたが、販売期間の長期化に伴う財務面及び完成在庫保有における資金繰り悪化懸念、評価損発生等のリスク低減を実現するため、たな卸資産における新築マンション物件の圧縮並びに新築マンションの新規開発を一時休止し、戸建開発へ戦略転換してまいりました。戸建開発につきましては、顧客ニーズを捉えた物件の創り込みが支持され、契約はほぼ計画通りに進捗しております。しかしながら、建物の建築資金を金融機関からの融資により支払う計画にしておりましたが、金融市場の混乱に伴う融資審査の厳格化の影響を受け、当社に対する融資承認の時期が遅れたことに伴い、建築着工が遅れ、年内完成戸数が当初の計画に対して減少するにいたりました。なお、契約済みの物件につきましては、来期の第1四半期及び第2四半期において建物が完成次第、随時引渡しを行う予定であります。

この結果、売上高は2,314,135千円（前期比31.6%増）、営業利益は105,046千円（前期比43.7%減）となりました。また、マンション共同開発プロジェクト2棟の当社シェア分を売却したこと、並びに未完成物件の価値を保守的に評価し直したことにより、特別損失を304,018千円計上しております。

(受託販売事業)

受託販売事業におきましては、他社事業主から販売受託の依頼を頂く中、現在の新築マンション市況を鑑み、販売物件の受託には慎重な姿勢で選定してまいりました。しかしながら、顧客の買い控え並びに様子見の姿勢等に表される市場の低迷により、受託物件の販売は苦戦を強いられました。

この結果、売上高は106,654千円（前期比15.6%減）、営業損失7,278千円（前期は営業利益30,833千円）となりました。

(その他事業)

その他事業におきましては、当期にファイナンシャルプランニング業務、損害保険代理業務、住宅ローン事務代理業務等を行うことを目的とした子会社、株式会社ウィルフィナンシャルコミュニケーションズを設立いたしました。このことにより、今まで当社グループ内の顧客にのみ行っていたサービス提供を、広く同業他社の顧客にも提供することができる体制を整えてまいりました。また、紹介業務における商品ラインナップの充実を目的とした提携企業の拡大にも努めてまいりました。なお、受託販売事業の影響により発生する広告代理業務、他事業主からのモデルルーム設営・解体の請負などについては、当期における発生はありませんでした。

この結果、売上高は67,803千円（前期比62.8%減）、営業利益35,324千円（前期比41.2%減）となりました。

(2) キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、営業活動により995,500千円増加、投資活動により12,063千円減少、財務活動により1,317,004千円減少し180,348千円となりました。

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要因は次の通りであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動によるキャッシュ・フローにつきましては、税金等調整前当期純損失659,081千円に対し、たな卸物件の販売が進んだことに伴うたな卸資産の減少による1,438,972千円、マンション共同開発プロジェクト2棟の当社シェア分を売却したこと、並びに未完成物件の価値を保守的に評価し直したことにより、たな卸資産評価損290,332千円、並びにたな卸売却損13,686千円、受託物件に関わる広告収入の前受け並びに販売用物件に関する手付金等の受領による前受金92,535千円、未払消費税等74,408千円、未払金57,796千円等の資金がそれぞれ増加したことを主な要因として、仕入債務の減少による241,462千円並びに受託販売物件の手付金等預り金を事業主様へお支払いしたことによる108,641千円の資金がそれぞれ減少したことを吸収し、995,500千円の資金増加となりました。

(投資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・フローにつきましては、有形固定資産の取得による支出として11,318千円の資金が

減少したことを要因として、12,063千円の資金減少となりました。

(財務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・フローにつきましては、開発物件の引渡しに連動した借入金返済として短期借入金338,100千円及び長期借入金(1年以内返済予定長期借入金を含む)1,066,844千円、社債の償還による40,000千円及び利益配当の支払いによる14,060千円の資金が減少したことを要因として、長期借入金142,000千円の資金が増加したことを吸収することとなり、1,317,004千円の資金減少となりました。

2【生産、受注及び販売の状況】

(1) 生産実績

当社グループは流通事業、リフォーム事業、リノベーション事業、開発分譲事業、受託販売事業を主体としており、生産実績を定義することが困難であるため、生産実績の記載はしていません。

(2) 契約状況

当社グループが行っている事業のうち、流通事業、リフォーム事業、受託販売事業は、契約締結から売上計上までの期間が短いため、リノベーション事業、開発分譲事業の契約実績以外は記載を省略しております。

当連結会計年度におけるリノベーション事業の契約実績は次の通りであります。

前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)				当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)			
期中契約高		期末契約残高		期中契約高		期末契約残高	
数量 (戸)	金額 (千円)	数量 (戸)	金額 (千円)	数量 (戸)	金額 (千円)	数量 (戸)	金額 (千円)
43 (14)	1,251,616	1 ()	17,800	45 (4)	1,211,274	- (-)	-

(注) 1. 上記の金額には消費税は含まれておりません。

2. 戸数欄の()は、駐車場販売数を外書きで表示しております。

当連結会計年度における開発分譲事業の契約実績は次の通りであります。

前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)				当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)			
期中契約高		期末契約残高		期中契約高		期末契約残高	
数量 (戸)	金額 (千円)	数量 (戸)	金額 (千円)	数量 (戸)	金額 (千円)	数量 (戸)	金額 (千円)
93 (1)	1,850,041	3 (-)	91,692	85 (6)	2,256,303	1 (-)	33,860

(注) 1. 上記の金額には消費税は含まれておりません。

2. 戸数欄の()は、駐車場販売数を外書きで表示しております。

(3) 販売実績

当連結会計年度の販売実績を事業の種類別セグメントごとに示すと、次の通りであります。

事業の種類別セグメントの名称	当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)		
	販売高(千円)	構成比(%)	前年同期比(%)
流通事業 (千円)	363,830	8.2	24.7
リフォーム事業 (千円)	368,892	8.3	6.6
リノベーション事業 (千円)	1,229,075	27.6	3.1
開発分譲事業 (千円)	2,314,135	52.0	31.6
受託販売事業 (千円)	106,654	2.4	15.6
その他事業 (千円)	67,803	1.5	62.8
合計 (千円)	4,450,392	100.0	6.9

(注) 1. 上記の金額には消費税は含まれておりません。

2. セグメント間の取引については相殺消去しております。

3. 当連結会計年度のリノベーション事業の販売実績の内訳は次の通りであります。

区分			当連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)
種類	物件名	戸数 (戸)	販売高(千円)
マンション分譲プロジェクト	リブレカーサ武庫之荘	1	51,955
	リブレカーサ逆瀬川	27(4)	904,733
	小計	28(4)	956,689
その他		18	272,385
合計		46(4)	1,229,075

4. 当連結会計年度の開発分譲事業の販売実績の内訳は次の通りであります。

区分			当連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)
種類	物件名	戸数 (戸)	販売高(千円)
マンション分譲プロジェクト	ブランド須磨鷹取りヴェール	26	333,909
	ウィルグランデ甲子園	1(2)	73,705
	ウィル宝塚旭町リヴェール	9(4)	338,338
	小計	36(6)	745,953
宅地分譲プロジェクト	川西市笹部1丁目	2	53,911
	川西市鼓滝	24	880,316
	神戸市垂水区	7	280,711
	小計	33	1,214,939
その他		18	353,242
合計		87(6)	2,314,135

(注) 戸数欄の()は、駐車場販売数を外書きで表示しております。

3【対処すべき課題】

今後の見通しにつきましては、金融並びに経済危機から景気が回復するまでには相応の時間を要し、個人消費の低迷が続くものと見込まれます。

このような環境の中、当社グループは、将来の景気に左右されることのない、継続的かつ安定的な収益を確保できる経営体制を整える必要があると考えており、以下の施策を実践してまいります。

(1) 主要事業領域における競争力強化

主要地域である阪神間・北摂地域を中心に、「住まい・暮らし」をキーワードとした「人生に関わる総合サービス企業」を目指すという理念のもと、不動産事業を中心としたサービスの幅を広げていくことを基本的なスタンスとし、流通事業をはじめリフォーム事業、リノベーション事業、開発分譲事業、受託販売事業等の不動産事業の競争力強化を図ってまいります。具体的な戦略は以下の通りであります。

地域密着による事業基盤の強化

当社グループは、顧客に対する不動産のワンストップサービスを提供するうえで、流通事業を事業戦略上の要と位置づけており、店舗を事業活動の拠点となる地域に出店することにより、地域ごとの顧客ニーズ、不動産情報、市場動向、顧客層別の志向等の把握を行うとともに、営業地域全体の情報を蓄積し、各事業へ適時適切に活用することで事業基盤の強化を図ってまいります。

また、従来の不動産売買の仲介に加え、賃貸仲介及び賃貸管理についても同店舗にてサービスの提供を行ってまいります。これにより、地域内における居住者及び不動産オーナー等の全てを顧客ターゲットとすることができ、地域への密着度を増すことで、より極め細やかなサービスの提供、より充実した情報の収集を図るとともに、全ての顧客ニーズに対してお応えできる体制の整備を行ってまいります。

開発分譲事業のプロジェクト推進による事業規模の拡大

店舗展開により収集・把握した地域ごとの顧客ニーズ並びに不動産情報を、開発分譲事業における戸建・マンションプロジェクトの企画段階から販売計画にいたるまで反映させ、顧客のニーズを的確に捉えた「オリジナリティある空間」・「住まい」を創造し、事業規模の拡大を推進してまいります。

また、近年の市場動向を鑑み、一時的にマンション開発を休止し、販売が比較的堅調な推移を見せている戸建分譲開発に注力してまいります。

リフォーム事業・リノベーション事業における事業基盤の安定

当社グループは、店舗及び販売センターの来店顧客に対し、不動産のワンストップサービスの提供を実践しており、流通事業の店舗で従来から行ってまいりました中古住宅の仲介、中古物件へのリフォームの提案という展開に加え、その事業形態を更に発展させ、当社グループで中古住宅を取得し、リフォーム事業において培ったノウハウ及び顧客ニーズを反映したリフォームを施し、付加価値を高めた物件を流通事業の店舗を通じて販売するリノベーション事業を展開しております。

中古住宅のストックが増加傾向にあるなか、リフォーム事業並びにリノベーション事業の需要は増加することが見込まれておりますが、当社グループといたしましては、特にリノベーション事業を重点的に強化し、継続的かつ安定的な収益構造の構築による事業基盤の安定を図ってまいります。

(2) 人材育成の強化

当社はこれまで原則新卒採用により人員強化を図っており、今後についても、当社グループの事業及び経営理念に共感する新卒社員を採用することで事業基盤の安定並びに拡大を図ってまいります。また、社員一人一人の営業スキル、ノウハウを向上させ、お客様からの信頼を得ることをテーマとして、研修制度の充実により人材育成を図ると共に、各事業の管理職層の強化にも努め、経営判断のスピードアップを図ってまいります。

(3) コンプライアンス体制の強化

更なる業容拡大、企業価値向上を目指すために、企業倫理・コンプライアンスについて全役職員が共通の認識を持ち、一人一人が的確で公正な意思決定を行う風土を醸成する仕組みを整備してまいります。特に、宅地建物取引業法、建築基準法等の関係法令については最新の動向を常に把握し遵守に努めてまいります。

(4) 財務体質の強化

変化の激しい経営環境にあって安定した事業基盤を実現するため、有利子負債の削減等による財務体質の強化を重点課題としております。また、市場動向の変化に合わせ直接金融・間接金融を問わず資金調達手段の多様化を図ることにより、資金調達の安定化に取り組むと共に、流通事業・リフォーム事業・リノベーション事業を積極的に展開することで事業基盤の安定化を実現し、キャッシュ・フローを確保することで、財務体質の強化に努める所存であります。

4【事業等のリスク】

以下において、当社の事業の状況及び経理の状況等に関する事項のうち、リスク要因となる可能性があると考えられる主な事項及びその他投資者の判断に重要な影響を及ぼすと考えられる事項を記載しております。当社は、これらのリスク発生の可能性を認識した上で、発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針であります。当社の株式に関する投資判断は、本項及び本書中の本項以外の記載内容も併せて、慎重に検討した上で行われる必要があると考えております。

なお、以下の記載のうち将来に関する事項は、特段の記載がない限り、本書提出日現在において当社が判断したものであり、不確実性を内在しているため、実際の結果と異なる可能性があります。

(1) 外部環境について

法的規制について

当社グループは不動産業及び建設業に属し、「宅地建物取引業法」、「建設業法」及び関連する各種法令により規制を受けており、当社及び子会社株式会社ウィル空間デザインにおいては宅地建物取引業免許及び一般建設業許可について、子会社株式会社リノウエストについては宅地建物取引業免許について、それぞれ監督官庁より許認可を受けております。現時点において、当該免許及び許認可等が取消しとなる事由は発生しておりませんが、将来、何らかの理由により、当該許認可等が取消され又はそれらの更新が認められない場合には、当社の事業活動に支障をきたすとともに、業績に重大な影響を及ぼす可能性があります。

また、これらの法律等の改廃又は新たな法的規制が今後生じた場合には当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

住宅市況及び金利状況、経済情勢の変動について

当社グループが属する不動産業界は、景気動向、金利動向、地価動向並びに住宅税制等の影響を受けやすいため、景気見通しの悪化や大幅な金利上昇、地価の上昇並びに住宅税制等の諸情勢に変化があった場合には、住宅購入者の購入意欲を減退させる可能性があります。また、金融機関の融資姿勢に変化があった場合には、新規事業用地の取得が困難になる場合があります。これらの場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

なお、上記経済情勢の変化は、事業用地の購入代金、材料費、施工費並びに販売期間の長期化に伴う販売促進費等の変動要因にもなり、これらが上昇した場合には、当社グループの事業利益が圧迫され、業績に影響を及ぼす可能性があります。

競合について

当社グループが事業展開する不動産業界においては、大手企業を含む事業者が多数存在し、これらの事業者との競合が生じております。当社グループは、「住まい・暮らし」をキーワードとした「人生に関わる総合サービス企業」を標榜し、不動産に関連する各事業を展開しており、今後においては、特に、地域密着型店舗展開の強化、開発分譲事業の拡大、リノベーション事業及びリフォーム事業との連携による流通事業の強化等により、他社との差別化を進め事業成長を図っていく方針であります。しかしながら、同業他社においては、当社グループと比較して、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等により当社グループの想定通りの事業拡大が図れる保証はなく、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。

特に、開発分譲事業については、当社グループの営業地域において多数の事業者が事業を展開しております。当社グループは、地域に密着した営業所展開によって、効率的な事業用地の仕入及び販売活動を推進しておりますが、同業他社も多く、土地の仕入や販売活動において競合が発生しております。当社グループの分譲物件の販売において、近隣に他社の分譲物件等がある場合には、販売活動が想定通り進捗しない可能性があり、販売期間の長期化や値引販売等による採算悪化等が生じ、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。

(2) 事業展開について

営業地域について

当社グループは、関西圏特に阪神間・北摂地域を主たる営業地域として事業展開を行っており、当該地域に営業店舗を7店舗展開（平成20年12月末現在）しております。当社グループは、当該店舗において収集・蓄積した地域特性・市場動向・顧客ニーズ等の情報及び集客をグループ全体で総合的に活用することにより、地域密着型店舗を基盤とした事業を展開しております。

しかしながら、これらの事業展開により、当該地域の市場動向等に強い影響を受ける可能性があり、当該地域の不動産市況の低迷や地域的な景況感悪化等が生じた場合には、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、当社グループは当面の間は当該地域に特化した事業展開を推進していく方針であります。将来においては当該地域以外への進出を行う可能性があり、その場合には現在と同様の事業展開が図れる保証はありません。

リフォーム事業及びリノベーション事業、開発分譲事業における外部委託業者の活用について

当社グループの開発分譲事業におけるマンション及び戸建分譲物件においては、当社グループが分譲物件のマーケティング及びコンセプト策定等を行い、設計・建築工事業務等については、設計・施工等の能力、工期、コスト及び品質等を勘案し、外部の事業者へ委託しております。また、リフォーム事業及びリノベーション事業においては、当社グループがリフォーム物件及びリノベーション物件の設計・施工管理業務等を行い、それ以外の施工業務等については外部の事業者へ委託しております。

外注先事業者の選定及び管理については十分に留意しておりますが、必ずしも当社グループのコントロールが十分である保証はなく、外注先においてトラブル等が生じた場合には、当社グループの事業推進に影響が生じ、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。

プロジェクト案件の拡大について

当社グループにおいては、近年の市場及び地価動向を鑑み、今後においては、戸建分譲開発を中心とした開発分譲事業及びリノベーション事業の件数並びに規模を拡大させていく方針であります。リノベーション事業及び開発分譲事業における仕掛中の物件及び竣工済み未引渡の物件は、たな卸資産として計上しており、販売状況が不振で販売価格を下げざるを得ない場合や、地価の下落により当社グループのたな卸資産の評価が下落した場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

また、開発分譲事業における現在進行中のプロジェクト案件は、過年度の当社プロジェクト案件と比較して大規模なプロジェクトに着手していること等から、連結総資産額に占めるたな卸資産の比率は、平成19年12月期は74.5%、平成20年12月期は72.3%と高い水準にあります。当社グループの今後における事業展開において、これらプロジェクトの開発及び販売計画が想定通り進捗する保証はなく、何らかの理由により当該プロジェクトの中止、延期及び販売期間の長期化等が生じた場合には、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。

分譲物件等にかかる品質管理等について

当社グループは、戸建住宅及びマンションの開発・分譲等を行う物件について、その品質管理を重視した事業展開を行っております。近年、不動産業界においては、耐震構造計算、土壌汚染、アスベスト及び建材の耐火性能等の問題が社会問題化しておりますが、当社グループにおいてはこれらについて第三者機関の検査等を含むチェック体制を構築すると共に、過年度物件においても再調査等の実施による確認を行っており、現時点において問題となる物件はないものと認識しております。

しかしながら、今後において、当社が供給する物件について、上記事項を含む何らかの瑕疵が生じた場合には、損害賠償請求の発生並びに当社グループに対する信頼低下等により、当社グループの事業展開及び業績等に影響を与える可能性があります。また、上記問題に起因して法規制等が強化された場合には、当社グループの事業展開に影響を与える可能性があります。

(3) 組織体制について

組織体制について

当社グループは平成20年12月31日現在、従業員が103名となっており、内部管理体制も現在の組織規模に応じたものとなっております。今後、事業の拡大に伴って、内部管理体制の整備、充実を含め、計画的な人員増強に努める方針ではありますが、当社グループが事業規模の拡大に対して、適切かつ十分な人員の増強ができなかった場合には、当社グループの事業展開に影響を及ぼす可能性があります。

特定人物への依存について

当社の代表取締役である岡本俊人は、当社設立以来の最高責任者であり、経営方針並びに経営戦略の決定に重要な役割を担っております。当社においては、各部門への権限委譲を進めること等により、同氏に過度に依存しない経営体制の構築を目指しておりますが、現時点において、何らかの要因により同氏の業務執行が困難になった場合は、当社グループの今後の事業展開に影響を及ぼす可能性があります。

人材確保について

不動産業界においては、専門的知識が必要なため、一般に業界経験のある人員を中途採用する企業が多い中、当社グループは、企業方針にかかる認識の徹底を図るため、創業当初より新卒採用を主体とした人材採用を実践しており、自社において研修制度の充実を図り従業員の教育・育成を行っております。

当社グループは、当該方針の徹底及び実践の成果により、現時点において当社グループが求める人材について育成が進み、これが他社との差別化要素の1つとなっているものと認識しております。しかしながら、当該人材の育成には相応の期間を要することから、人材育成のスピードが事業規模に見合わない場合には事業拡大の制約要因となる可能性があり、当社グループ経営成績及び財政状態に影響を与える可能性があります。

(4) 財政状態及び経営成績の変動について

物件の引渡し時期等による業績の変動について

不動産業界においては、一般に転勤及び学期末の時期であること等から、3月頃に不動産物件の引渡し等が集中し売上高が増加する傾向にありますが、当社グループにおいては、当該季節要因とは別に、リノベーション事業及び開発分譲事業における個別物件の引渡し時期による業績偏重が生じております。

リノベーション事業及び開発分譲事業における売上高は、会計上、物件の売買契約締結時（営業活動の完了時）には計上されず、引渡時（役務提供の完了時）において計上されます。このことから、現在の当社グループの事業規模において、リノベーション事業及び開発分譲事業の売上構成が高いこと並びにリノベーション物件及び開発分譲物件の件数が比較的小さいこと等から、個別プロジェクトを引渡すタイミングによって四半期ごとの業績における売上高及び利益に増減が生じております。また、この事象により、当社グループの最近の業績については、物件引渡しが集中する四半期においては利益が多く計上される一方で、物件引渡が少ない四半期においては赤字を計上しております。

なお、天災地変、事故、その他予期し得ない要因による工期遅延等の不測の事態によりリノベーション物件及び開発分譲物件の引渡し時期について、年度末を越える遅延が生じた場合及び市況の影響による販売期間の長期化が余儀なくされた場合には、当社グループの経営成績は著しく変動する可能性があります。

有利子負債への依存について

当社グループは、リノベーション事業及び開発分譲事業に係る用地取得費及び建築費等のプロジェクト資金について主として金融機関からの借入金によって調達しております。

前述の通り、当社は、近年においてリノベーション事業及び開発分譲事業におけるプロジェクト案件の拡大を図っていることから、連結総資産額に占める有利子負債の比率は、平成19年12月期：76.7%、平成20年12月期：82.9%と高い水準にあります。今後においては、資金調達手段の多様化に積極的に取り組むことにより自己資本の充実に注力する方針ではありますが、市場金利が上昇する局面においては支払利息等の増加により、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。

なお、資金調達に際しては、当社グループでは特定の金融機関に依存することなく個別案件ごとに金融機関に融資を打診しております。また、プロジェクト開発を目的とした資金調達につきましては、弁済期日に関わらずプロジェクト物件1戸引渡ごとに弁済金額が定められておりますので、プロジェクト物件の販売状況に連動し、販売代金により返済されるものであるため、現時点において借入金返済に支障が生じる状況にはないものと認識しております。しかしながら、何らかの理由により資金調達が不十分あるいは不調に終わった場合には、プロジェクトの中止、延期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。

(5) 個人情報保護について

当社グループでは、営業活動に伴い様々な個人情報を入手しております。当社グループとしては、内部の情報管理体制の徹底により個人情報の保護に注力しておりますが、不測の事態により、個人情報が流出した場合等には、損害賠償並びに当社グループの信用低下等により、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

(6) 訴訟等の可能性について

当社グループは、事業展開において宅地建物取引業法並びにその他関連法令を遵守した営業活動を推進しておりますが、顧客との認識の齟齬その他に起因して販売又は仲介物件等に起因したクレーム・トラブル等が発生する場合があります。当社グループにおいては、弁護士等の関与のもと必要と考えられる相手先との協議・対応を行っており、現在、重大な訴訟事件等は生じておりません。

しかしながら、今後においてこれらクレーム・トラブル等に起因して重大な訴訟等が提起された場合には、当社グループにおける顧客からの信頼低下並びに損害賠償請求等により、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。

5 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

7【財政状態及び経営成績の分析】

文中の将来に関する事項は、本書提出日現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 重要な会計方針

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企業会計の基準に準拠して作成しております。

当社グループの連結財務諸表で採用する重要な会計方針は、第5「経理の状況」の連結財務諸表の「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」に記載しております。

なお、当社グループは事業内容等に応じた会計処理を採用しており、特徴的なものは以下に記載しております。

(収益の認識)

当社グループは各セグメントの売上計上につき、原則として以下の基準に基づいております。

流通事業

売買契約及び引渡しまでの各期間における仲介手数料と原価の対応関係を明確にするため、不動産業界の慣習に基づき、売買契約締結時に仲介手数料の半額を、物件引渡し時に残額を売上計上しております。

リフォーム事業

物件の引渡しをもって売上計上しております。

リノベーション事業

物件の引渡しをもって売上計上しております。

開発分譲事業

物件の引渡しをもって売上計上しております。

受託販売事業

売買契約及び引渡しまでの各期間における販売手数料と原価の対応関係を明確にするため、他社事業主との受託契約に基づき、売買契約締結時に販売手数料の半額を、物件引渡し時に残額を売上計上しております。

(売上原価)

当社グループは、各事業の収益を生み出す費用は全て売上原価と認識しており、全社共通費以外の各事業売上に対応する費用を売上原価に計上しております。

流通事業

店舗維持費用、当該事業に従事する人員の人件費等を売上原価に計上しております。

リフォーム事業

リフォーム外注費、販売経費、当該事業に従事する人員の人件費等を売上原価に計上しております。

リノベーション事業

個別物件代金（土地、建設費、設計費等）、販売経費、支払利息、当該事業に従事する人員の人件費等を売上原価に計上しております。

開発分譲事業

個別物件代金（土地、建設費、設計費等）、販売経費、支払利息、当該事業に従事する人員の人件費等を売上原価に計上しております。

受託販売事業

販売事務所維持費用、当該事業に従事する人員の人件費等を売上原価に計上しております。

(2) 財政状態の分析

(資産)

当連結会計年度末における総資産の残高は、前連結会計年度末より2,171,986千円減少し、5,912,531千円となりました。

流動資産の残高は、前連結会計年度末より2,124,193千円減少し、4,571,411千円となりました。主な要因といたしましては、前期より販売中の開発分譲物件並びにリノベーション物件については、計画通りに引渡しが完了し、当期より販売が開始された物件については、建物完成後に順次引渡しを行っていること、及び評価損の計上によるたな卸資産1,742,991千円の減少によるものであります。その他の内訳として、仕入債務支払い並びに受託販売物件の手付金等の預り金を事業主様へお支払いしたことにより現金及び預金333,546千円、未収消費税41,326千円、開発分譲物件の引渡しが開始されたことに伴い、販売初期費用を広告宣伝費に振替計上したことにより前払費用24,164千円、それぞれ減少したことによるものであります。

固定資産の残高は、前連結会計年度末より45,644千円減少し、1,340,186千円となりました。主な要因といたしましては、減価償却の実施によるものであります。

(負債)

当連結会計年度末の負債の残高は、前連結会計年度末より1,518,312千円減少し、5,494,270千円となりました。

流動負債の残高は、前連結会計年度末より1,316,594千円減少し、4,637,344千円となりました。主な要因といたしましては、開発分譲物件並びにリノベーション物件の引渡しに連動した借入金返済として1年以内返済予定長期借入金863,126千円及び短期借入金338,100千円がそれぞれ減少しております。その他の内訳として、一年以内償還予定社債40,000千円の償還に加え、社債の償還期日が1年以内となったことにより固定負債から社債140,000千円の振替、受託物件に関わる広告収入の前受け並びに販売用物件に関する手付金等の受領により前受金92,535千円、未払金57,796千円、未払消費税等33,082千円がそれぞれ増加した一方、仕入債務支払いに伴う買掛金241,462千円、受託販売物件の手付金等の預り金を事業主様へお支払いしたことにより預り金108,641千円、未払法人税等41,360千円がそれぞれ減少したことによるものであります。なお、一年以内返済予定長期借入金及び短期借入金の内訳は、プロジェクト開発を目的とした資金調達が大部分であります。これらの借入金返済方法は、販売戸数に対して予め取り決めている戸当たり返済金額を、販売が完了した戸数分返済し、一旦返済期日が到来すると、その時点の融資残高により再度手形等を書き換えるといった流れになっております。従って、事業の進捗に合わせた形で返済も進んでいくことから、必ずしも1年以内に返済が完了するかどうかは未定なのが実情です。しかしながら、会計基準の適用は設定上の期日がいつ到来するかによって判断をせざるを得ませんので、短期もしくは一年以内返済予定といった区分による表記となっております。

固定負債の残高は、前連結会計年度末より201,718千円減少し、856,926千円となりました。主な要因としましては、長期借入金の返済並びに一年以内返済予定への振替により長期借入金203,718千円、一年以内償還予定社債への振替により社債140,000千円がそれぞれ減少したことにより、新規の資金調達として長期借入金142,000千円の増加を吸収したことによるものであります。

(純資産)

純資産は、前連結会計年度末より653,673千円減少し、418,261千円となりました。これは、利益配当14,135千円の手支払い及び当期純損失639,538千円による利益剰余金の減少によるものであります。

(3) 経営成績の分析

当連結会計年度における売上高は4,450,392千円、売上総利益は360,775千円、営業損失は313,373千円、経常損失は355,062千円、当期純損失は639,538千円となり、創業以来初めての赤字を計上いたしました。

(売上高)

当連結会計年度における売上高は、4,450,392千円となりました。流通事業におきましては、不動産賃貸仲介等の新規サービス追加並びにインターネット集客を専門に行う部署の組成などに取り組んでまいりましたが、市況の悪化の影響を受けて、売上高は363,830千円(売上構成比8.2%)となりました。リフォーム事業におきましては、その営業手法の特性上、流通事業の取扱物件数に比例する形で業績の推移を見せておりましたが、ワンストップサービスにおける新たな顧客集客窓口の確立により、流通事業の売上減少に左右されることなく、売上高は368,892千円(売上構成比8.3%)の増収増益となりました。リノベーション事業におきましては、1棟リノベーションマンション「リブレカーサ逆瀬川」を完売させることができ、売上高は1,229,075千円(売上構成比27.6%)となりました。開発分譲事業におきましては、市況の動向を鑑み、マンション開発を一時的に休止し、戸建開発へ主力を転換したことが功を奏し、売上高は2,314,135千円(売上構成比52.0%)となりました。受託販売事業におきましても、新築マンション不況の影響を受け、売上高は106,654千円(売上構成比2.4%)となりました。その他事業におきましては、受託販売事業の影響による広告収入、関連するモデルルームの解体工事などについては、発生しておりませんので売上高は67,803千円(売上構成比1.5%)となりました。

(売上原価)

当連結会計年度における売上原価は、4,089,616千円となりました。これは、特に開発分譲事業及びリノベーション事業における販売用不動産の販売期間が長期化したことに伴い、販売促進費等の費用が増加しております。さらに、たな卸資産の健全化を目的として、販売期間の長期化が予想される物件については早期に販売を完了させる等の施策に取り組んでまいった結果、一時的な利益率の低下が生じております。

(営業損益)

営業損益は、売上原価の増加により前連結会計年度に比べて売上総利益が291,196千円減少したこと、並びに開発分譲事業及びリノベーション事業における販売用不動産の販売期間が長期化したことに伴う販売促進費用等を含む販売費及び一般管理費が154,660千円増加したことにより、営業損失は313,373千円となりました。

(経常損益)

経常損益につきましては、売上原価並びに販売費及び一般管理費の増加が各種利益率を圧迫する要因となり、経常損失は355,062千円となりました。

(当期純損失)

当期純損失は639,538千円となり、1株当たり当期純損失金額は56,556.32円となりました。なお、マンション共同開発プロジェクトの当社事業主シェア分を売却したこと、並びに未完成物件の価値を保守的に評価し直したことに伴い、特別損失を304,018千円計上しております。

(4) キャッシュ・フロー

当連結会計年度における現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、営業活動により995,500千円増加、投資活動により12,063千円減少、財務活動により1,317,004千円減少し、180,348千円となりました。

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要因は次の通りであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動によるキャッシュ・フローにつきましては、税金等調整前当期純損失659,081千円に対し、たな卸物件の販売が進んだことに伴うたな卸資産の減少による1,438,972千円、マンション共同開発プロジェクト2棟の当社シェア分を売却したこと、並びに未完成物件の価値を保守的に評価し直したことに伴い、たな卸資産評価損290,332千円、並びにたな卸売却損13,686千円、受託物件に関わる広告収入の前受け並びに販売用物件に関する手付金等の受領による前受金92,535千円、未払消費税等74,408千円、未払金57,796千円等の資金がそれぞれ増加したことを主な要因として、仕入債務の減少による241,462千円並びに受託販売物件の手付金等預り金を事業主様へお支払いしたことによる108,641千円の資金がそれぞれ減少したことを吸収し、995,500千円の資金増加となりました。

(投資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・フローにつきましては、有形固定資産の取得による支出として11,318千円の資金が減少したことを主たる要因として、12,063千円の資金減少となりました。

(財務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・フローにつきましては、開発物件の引渡しに連動した借入金返済として短期借入金338,100千円及び長期借入金(1年以内返済予定長期借入金を含む)1,066,844千円、社債の償還による40,000千円及び利益配当の支払いによる14,060千円の資金が減少したことを主な要因として、長期借入金142,000千円の資金が増加したことを吸収することとなり、1,317,004千円の資金減少となりました。

(5) 経営者の問題認識と今後の方針について

当社グループは、継続企業の前提に関する重要な疑義が存在しておりますが、当該状況をいち早く解消すべく、資金繰りの安定化に取り組んでまいります。具体的な取組みにつきましては、現在の新築マンション市況の低迷を鑑み、当面の間はマンション開発を一時的に休止し、戸建開発に経営資源をシフトすることで、販売期間を短縮し、投資回収の早期化を図り、事業活動の効率を高めてまいります。また、融資返済条件の見直し及び建築費用等の支払い時期を調整することにより、先行する資金の支出を低減し、資金繰りの安定化につなげてまいります。

また、開発分譲事業に係る用地取得及び建築費等のプロジェクト資金等について主として金融機関からの借入金によって調達しており、連結総資産額に占める有利子負債の比率は、平成19年12月期：76.7%、平成20年12月期：82.9%と上昇傾向にあります。当社グループは、現状における有利子負債比率の低減が重要な経営課題であると認識しており、毎期の着実な収益確保により資本を厚くするとともに、資金調達の実施にあたっては、調達時期、条件について最も有利な手段を選択するべく検討し、中長期的には有利子負債比率の低減に努める所存であります。

また中長期的には、流通事業を中心としてリフォーム事業、リノベーション事業の拡大により、開発分譲事業に偏重している収益バランスからの脱却を図り、外部環境の変化に柔軟に対応できる収益基盤を築いてまいります。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当連結会計年度において重要な設備の取得、除却、売却等はありません。

2【主要な設備の状況】

当社グループにおける主要な設備は、以下の通りであります。

(1) 提出会社

(平成20年12月31日現在)

事業所名 (所在地)	事業種類別 セグメント の名称	設備の内容	帳簿価額(千円)							従業員 (人)	
			建物	構築物	機械 装置	車両 運搬具	工具器 具備品	土地 (面積㎡)	建設仮 勘定		合計
宝塚本社 逆瀬川本店 (兵庫県 宝塚市)	流通事業 リフォーム事業 開発分譲事業 その他事業	本社事務所 営業店舗 店舗附属設備 等	199,268	4,708	864	1,361	10,507	148,977 (539.59)		365,686	70
塚口営業所 (兵庫県 尼崎市)	流通事業	営業店舗 店舗附属設備 等	1,748	52		17	102			1,921	3
西宮営業所 (兵庫県 西宮市)	流通事業	営業店舗 店舗附属設備 等	3,058	23		41	80			3,203	3
川西営業所 (兵庫県 川西市)	流通事業	営業店舗 店舗附属設備 等	32,260	1,459		55	1,390	212,022 (448.41)		247,189	5
箕面営業所 (大阪府 箕面市)	流通事業 リフォーム事業	営業店舗 モデルルーム 店舗附属設備 等	11,980	355			148	107,206 (380.07)		119,690	0
豊中営業所 (大阪府 豊中市)	流通事業 リフォーム事業	営業店舗 モデルルーム 店舗附属設備 等	53,706	780		71	1,233	97,116 (338.34)		152,909	4
伊丹営業所 (兵庫県 伊丹市)	流通事業 リフォーム事業	営業店舗 モデルルーム 店舗附属設備 等	85,599			80	2,813	49,073 (321.13)		137,566	3
新塚口営業所 (兵庫県 尼崎市)	流通事業	営業店舗 (土地)						237,945 (522.84)	3,241	241,186	0

(注) 塚口営業所、西宮営業所の店舗用建物については賃借しており、年間賃借料はそれぞれ3,657千円、5,040千円であります。

(2) 国内子会社

重要な設備はないため、記載を省略しております。

3【設備の新設、除却等の計画】（平成20年12月31日現在）

（1）重要な設備の新設等

会社名 事業所名	所在地	事業の種類別セグメントの名称	設備の内容	投資予定金額		資金調達方法	着手及び完了予定年月	
				総額 (千円)	既支払額 (千円)		着手	完了
提出会社 新塚口営業所	兵庫県尼崎市	流通事業	営業店舗 店舗附属設備等	287,945	241,186	自己資金 借入金	平成19年7月	未定 (注)2

（注）1．上記金額には消費税等は含まれておりません。

2．完了予定年月については、当初平成20年7月としておりましたが、諸般の事情により現在未定であります。

（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	40,000
計	40,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数(株) (平成20年12月31日)	提出日現在発行数(株) (平成21年4月13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	11,308	11,308	ジャスダック証券取引所	当社は単元株制度を採用しておりません。
計	11,308	11,308	-	-

(注) 普通株式は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。

(2)【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【ライツプランの内容】

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)
平成15年5月25日 (注)1、2	1,500	2,000	75,000	100,000	-	-
平成16年12月5日 (注)3	137	2,137	-	100,000	20,392	20,392
平成17年3月10日 (注)4	140	2,277	10,388	110,388	10,388	30,780
平成18年3月7日 (注)5	33	2,310	3,286	113,674	3,286	34,067
平成18年3月7日 (注)6	127	2,437	11,703	125,377	11,703	45,770
平成18年12月7日 (注)7	7,311	9,748	-	125,377	-	45,770
平成19年2月13日 (注)8	1,200	10,948	111,000	236,377	111,000	156,770
平成19年3月13日 (注)9	360	11,308	33,300	269,677	33,300	190,070

(注)1. 平成15年5月25日付で、未処分利益の取り崩しを行ったことにより資本金が増加いたしました。

2. 平成15年5月25日付で、株式分割(1:4)を行ったことにより発行済株式総数が増加いたしました。

3. 平成16年12月5日付で、株式会社ウィル空間デザインとの株式交換を行ったことにより、発行済株式総数及び資本準備金が増加いたしました。

4. 平成17年3月10日付で、第三者割当を行ったことにより、発行済株式総数、資本金及び資本準備金が増加いたしました。

有償第三者割当 140株

割当先 ウィル従業員持株会(130株)

吉川裕昭(10株)

発行価額 148,400円

資本組入額 74,200円

5. 平成18年3月7日付で、第三者割当を行ったことにより、発行済株式総数、資本金及び資本準備金が増加いたしました。

有償第三者割当 33株

割当先 吉川裕昭(12株)

株式会社ソリューションハウジング(10株)

粟野泉(7株)

野口美津恵(1株)

永峰正章(1株)

垂谷保明(1株)

野口実智男(1株)

発行価額 199,200円

資本組入額 99,600円

6. 平成18年3月7日付で、第三者割当を行ったことにより、発行済株式総数、資本金及び資本準備金が増加いたしました。

有償第三者割当 127株

割当先 ウィル従業員持株会(127株)

発行価額 184,300円

資本組入額 92,150円

7. 平成18年12月7日付で、株式分割(1:4)を行ったことにより発行済株式総数が増加いたしました。

8. 平成19年2月13日付で、公募一般募集を行ったことにより、発行済株式総数、資本金及び資本準備金が増加いたしました。

有償一般募集（ブックビルディング方式による募集） 1,200株
発行価格 200,000円
引受価額 185,000円
資本組入額 92,500円

9. 平成19年3月13日付で、第三者割当を行ったことにより、発行済株式総数、資本金及び資本準備金が増加いたしました。

第三者割当（オーバーアロットメントによる割当） 360株
割当先 大和証券エスエムピーシー株式会社
発行価格 200,000円
割当価額 185,000円
資本組入額 92,500円

（5）【所有者別状況】

（平成20年12月31日現在）

区分	株式の状況								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	5	15	3	-	507	532	-
所有株式数(株)	-	22	45	190	146	-	10,905	11,308	-
所有株式数の割合(%)	-	0.2	0.4	1.7	1.3	-	96.4	100.0	-

（6）【大株主の状況】

（平成20年12月31日現在）

氏名又は名称	住所	所有株式数(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
岡本 俊人	兵庫県宝塚市	6,431	56.87
ウィル従業員持株会	兵庫県宝塚市逆瀬川 1 - 14 - 6	1,281	11.33
佐藤 幸一	東京都港区	228	2.02
ウィル役員持株会	兵庫県宝塚市逆瀬川 1 - 14 - 6	221	1.95
吉川 裕昭	兵庫県西宮市	129	1.14
西田 幸司	岡山県玉野市	119	1.05
中尾 高信	堺市西区	110	0.97
クラリデン ロイ リミテッド (常任代理人 (株)三菱東京UFJ銀行決済事業部)	P.O.BOX CH-8070 ZURICH SWITZ ERLAND (東京都千代田区丸の内 2 - 7 - 1)	107	0.95
株式会社だいこう証券ビジネス	東京都中央区日本橋兜町13 - 1	92	0.81
日向 江美	東京都港区	77	0.68
計	-	8,795	77.78

(注) 前事業年度末現在主要株主でなかったウィル従業員持株会は、当事業年度末では主要株主となっております。

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

(平成20年12月31日現在)

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	-	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 11,308	11,308	-
単元未満株式	-	-	-
発行済株式総数	11,308	-	-
総株主の議決権	-	11,308	-

【自己株式等】

(平成20年12月31日現在)

所有者の氏名または名称	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)	発行済み株式総数に対する所有株式数の割合(%)
-	-	-	-	-	-
計	-	-	-	-	-

(8) 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 該当事項はありません。

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

該当事項はありません。

3【配当政策】

(1) 配当の基本的な方針

当社は、企業価値の最大化に向け、将来の事業拡大及び企業体質の強化のため内部留保の充実に努めるとともに、株主の皆様に対する利益還元を経営上の重要な政策の一つと考え、業績に連動した配当を実施してまいること基本方針としております。

(2) 毎事業年度における配当の回数についての基本方針

当社は、期末配当における年1回の剰余金の配当を行うことを基本方針としております。ただし、今後におきましては、中間配当についても前向きに検討を行ってまい所存です。

当社は、「取締役会の決議によって、毎年6月30日を基準日とし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。

(3) 配当の決定機関

これらの剰余金の配当の決定機関は、期末配当については株主総会、中間配当については取締役会であります。

(4) 最近事業年度の配当決定に当たっての考え方及び内部留保資金の使途

この方針のもと、当事業年度の配当におきましては、当期純損失を計上いたしましたことにより、経営体質及び財務体質の強化を図るため無配とさせていただきますが、今後におきましては連結当期純利益の10%程度の配当性向を目標にまいります。

内部留保金については、開発分譲事業用地及びリノベーション事業物件の開発資金に充当し、安定した事業拡大に努めてまいります。

4【株価の推移】

(1)【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期
決算年月	平成16年12月	平成17年12月	平成18年12月	平成19年12月	平成20年12月
最高(円)	-	-	-	473,000	110,000
最低(円)	-	-	-	98,000	12,500

(注) 最高・最低株価は、ジャスダック証券取引所におけるものであります。

なお、平成19年2月14日付をもって同取引所に株式を上場いたしましたので、それ以前の株価については該当事項はありません。

(2)【最近6ヶ月間の月別最高・最低株価】

月別	平成20年7月	平成20年8月	平成20年9月	平成20年10月	平成20年11月	平成20年12月
最高(円)	51,000	41,200	32,600	26,280	26,000	35,000
最低(円)	36,800	30,300	22,680	12,500	15,000	16,380

(注) 最高・最低株価は、ジャスダック証券取引所におけるものであります。

5【役員の状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
代表取締役		岡本 俊人	昭和38年 7月29日生	昭和63年2月 東急不動産地域サービス㈱ (現東急リパブル㈱)入社 平成元年2月 ㈱タケツエエステート入社 平成5年10月 ウィル不動産販売創業 平成5年11月 アサヒハウス㈱取締役就任 平成7年6月 当社設立 代表取締役就任(現任) 平成15年4月 ㈱ウィル空間デザイン取締役就任(現任) 平成20年1月 ㈱リノウエスト取締役就任(現任) 平成20年1月 ㈱ウィルフィナンシャルコミュニケーションズ取締役就任(現任)	(注1)	6,431
取締役	内部監査室長	吉川 裕昭	昭和36年 11月16日生	昭和58年4月 ㈱トマツ入社 平成元年8月 ㈱タケツエエステート入社 平成5年10月 ウィル不動産販売 創業 平成7年6月 当社入社 平成9年6月 当社取締役就任(現任) 平成17年1月 当社内部監査室長就任(現任)	(注1)	129
取締役	LCグループ マネージャー	野口美津恵	昭和37年 3月14日生	昭和55年4月 大阪スズキ販売㈱入社 昭和56年10月 ㈱浅沼組入社 平成4年6月 ㈱ビーズマインド入社 平成7年4月 ㈱ビーズマインド取締役就任 平成15年4月 当社取締役就任(現任) ㈱ウィル空間デザイン取締役就任 (現任) 平成18年3月 当社LCグループマネージャー就任 (現任)	(注1)	4
取締役	総務グループ マネージャー	栗野 泉	昭和51年 12月16日生	平成11年4月 当社入社 平成17年1月 当社総務グループマネージャー就任 (現任) 平成17年3月 当社取締役就任(現任) 平成17年11月 ㈱リノウエスト監査役就任(現任) 平成20年1月 ㈱ウィルフィナンシャルコミュニケーションズ監査役就任(現任)	(注1)	47
取締役	事業グループ マネージャー	包 賢	昭和45年 1月8日生	平成5年4月 大東建託㈱入社 平成8年10月 当社入社 平成17年1月 当社事業グループマネージャー就任 (現任) 平成17年11月 ㈱リノウエスト代表取締役就任(現任) 平成18年3月 当社取締役就任(現任)	(注1)	41
取締役	流通営業 グループ マネージャー (営業統括担当)	坂根 勝幸	昭和49年 8月1日生	平成9年4月 当社入社 平成17年1月 当社流通第2グループマネージャー就任 平成18年8月 当社取締役就任(現任) 平成19年1月 当社流通営業グループマネージャー (営業統括担当)就任(現任) 平成20年1月 ㈱ウィルフィナンシャルコミュニケーションズ取締役就任(現任)	(注1)	40

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(株)
常勤監査役		永峰 正章	昭和21年 4月9日生	昭和40年3月 尼崎信用金庫入社 昭和49年10月 ㈱平和薬局入社 平成11年2月 当社入社 平成16年12月 当社監査役就任(現任) ㈱ウィル空間デザイン 監査役就任(現任)	(注2)	4
監査役		垂谷 保明	昭和27年 4月27日生	昭和50年4月 ㈱三菱重工業入社 昭和57年7月 プライスウォーターハウス会計事務所 (現みず監査法人)入所 昭和61年9月 公認会計士登録 昭和62年7月 ㈱タケツ専務取締役就任 平成5年1月 開成公認会計士共同事務所 共同代表に就任(現任) 税理士登録 平成12年9月 ㈱情報企画監査役就任(現任) 平成16年9月 ㈱シーズ不動産販売 監査役就任(現任) 平成17年7月 当社監査役就任(現任) ㈱ウィル空間デザイン監査役就任 (現任)	(注2)	9
監査役		赤澤 敬之	昭和11年 2月8日生	昭和36年4月 弁護士登録(大阪弁護士会) 昭和36年4月 山本治雄法律事務所入所(現赤沢・井奥 法律事務所) 昭和43年4月 同事務所代表に就任(現任) 昭和53年4月 大阪弁護士会副会長、日本弁護士連合会 理事就任 平成18年8月 当社監査役就任(現任)	(注2)	-
計						6,705

(注) 1. 平成20年3月29日開催の定時株主総会の終結のときから2年間、

2. 平成18年8月11日選任後4年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結のときまで、

3. 監査役垂谷保明及び赤澤敬之は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。

6【コーポレート・ガバナンスの状況】

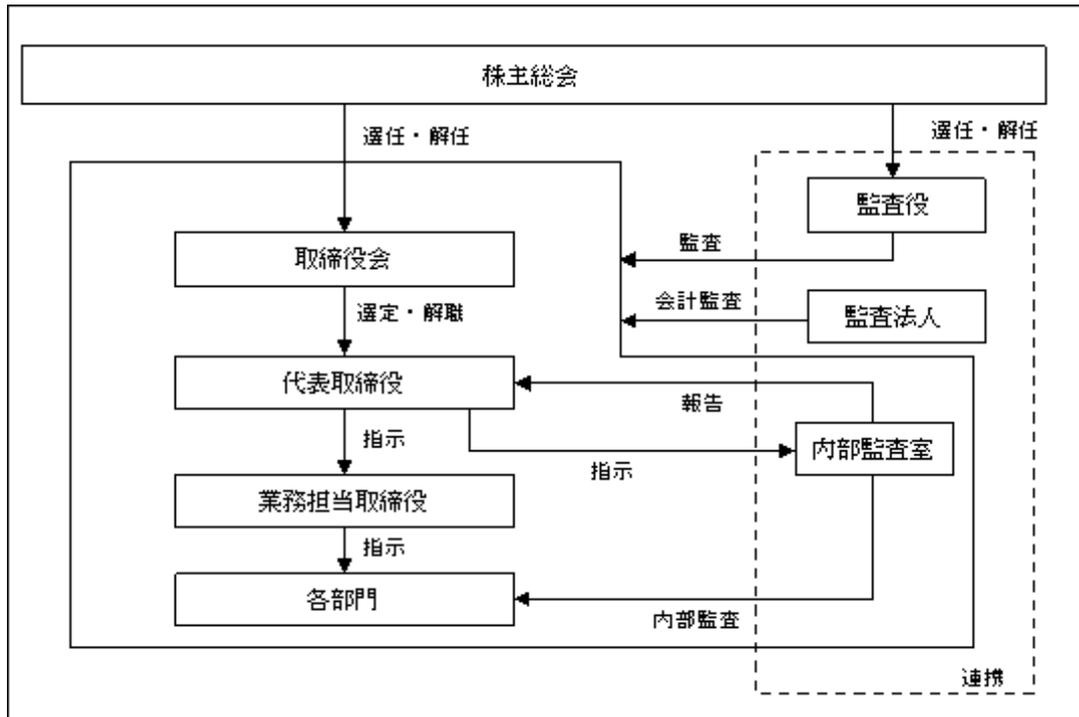
(1) コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社の考えるコーポレート・ガバナンスとは、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・機能を確立することにあると認識しており、このような考えのもと、当社は、経営の公正性・効率性・透明性等向上のための社内体制の整備に努め、コーポレート・ガバナンスの一層の強化を目指してまいります。

経営の透明性を高める点につきましては、法定開示はもとより、ディスクロージャーを重視して適時情報開示を行うと共に、当社ホームページ等を通じ、IR情報の開示等を行っていく所存であります。

(2) コーポレート・ガバナンスに関する施策の実施状況

当社の内部統制システムを図示しますと、次の通りであります。



取締役会

取締役6名で構成され月1回以上開催し、当社の経営方針・経営計画の策定・決定及び業務執行状況の確認並びにその他法令で定める事項・経営に関する重要事項を審議決定しております。

当社は、取締役会のみを意思決定機関とするシンプルな体制をとっており、取締役会決定事項の伝達、業務運営状況の確認・共有は管理職会議にて行っております。

監査役

監査役3名（内、常勤監査役1名、非常勤監査役2名）は、取締役の職務執行の監査を行うため、取締役会に出席して法令遵守（コンプライアンス）の状況等を確認しております。常勤監査役は管理職会議に出席し、公正な立場をもって積極的・客観的な意見を述べ、業務監査を通じて業務執行の適法性・妥当性・健全性をチェックしております。

なお、平成17年7月より公認会計士である垂谷保明が、平成18年8月より弁護士である赤澤敬之が、社外監査役として就任しております。監査役間で随時に意見交換を実施し、相互に連携を図ることで監査機能の強化を図っております。

内部監査室

当社では、会社の実務活動が適正・効率的に行われているかをチェックするために、独立した機関として内部監査室を設け、業務知識に熟知した取締役1名を専任者として選任しております。内部監査担当者は、監査計画に従い、各業務部門の監査、監査結果の代表取締役への報告、業務改善の指示・確認等を行っております。なお、当社の子会社についても、同様の監査を実施しております。

社外監査役との人的関係、資本的关系または取引関係その他の利害関係の概要

当社の社外監査役は次の通りであり、当社及びその取締役・監査役とは一切の人的関係はありません。なお、社外監査役である垂谷保明は、当社株式を9株保有しております。

社外監査役：垂谷保明
：赤澤敬之

会計監査の状況

会計監査については、堂島監査法人与監査契約を結んでおります。当社の会計監査を担当した公認会計士は次の通りであります。

公認会計士の氏名等

指定社員・業務執行社員： 中川翼・山口裕義
監査業務に係る補助者の構成： 公認会計士2名

リスク管理体制の整備の状況

当社では事業上のリスクを未然に防止するため、毎週1回開催する管理職会議において各部門の業務運営状況の確認・共有を行っております。

また、経営上、業務上の機密情報に係る保護・管理及び個人情報に係る保護・管理を総務グループ及び個人情報保護委員会主導のもと、社内ネットワークの強化、社員全員を対象とした研修の定期的実施、重要事項として顧客への告知の徹底等を推進することにより徹底しております。

この他、顧客クレーム、業務上のトラブル等につきましては、経営トップへの情報伝達がタイムリーに行われ、迅速な対応を可能にする体制を整備しております。

会社のコーポレート・ガバナンス充実に向けた取り組みの最近1年間における実施状況

1. 取締役及び監査役が出席する取締役会を毎月1回の定時開催に加え、必要に応じて随時開催し、経営の基本方針その他の重要事項を決定しております。
2. 定常的な業務運営上の重要事項については、チームマネージャー以上が出席する管理職会議を毎週1回開催し、重要事項の進捗状況の確認・周知・協議を行っております。

内部監査室と監査法人及び監査役の相互連携

当社では、内部監査、監査法人による監査及び監査役監査が相互に連携して、効果的かつ効率的な監査を実施するよう、情報・意見の交換及び指摘事項の共有を行い、適正な監査の実施及び問題点、指摘事項の改善状況の確認に努めております。

役員との取引

平成20年12月期においては、代表取締役 岡本俊人との間に、資金の借入（取引金額 263,000千円）並びに金融機関借入債務被保証（取引金額 142,000千円）が生じております。なお、金利につきましては、市場金利を勘案して利率を合理的に決定しております。また、債務保証に伴う保証料等の支払いは行っておりません。

(3) 役員報酬及び監査報酬

平成20年12月期における当社の役員報酬及び監査法人に対する監査報酬は以下の通りであります。

役員報酬：

取締役を支払った報酬	6名	56,400千円
（うち、社外取締役	-名	-千円）
監査役を支払った報酬	3名	11,400千円
（うち、社外監査役	2名	7,200千円）
計		67,800千円

(注) 有価証券報告書提出日現在の取締役数は6名であります。

監査報酬：

	新日本有限責任監査法人	堂島監査法人	合計
公認会計士法第2条第1項に規定する業務に基づく報酬	13,650千円	8,400千円	22,050千円

(注) 当社は平成21年3月12日の取締役会決議により、監査法人を新日本有限責任監査法人から堂島監査法人へ変更しております。

(4) 取締役の定数

当社の取締役は7名以内とする旨定款に定めております。

(5) 取締役の選任の決議要件

当社は、取締役の選任の決議について、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定款に定めております。また、取締役の選任については、累積投票によらないものとする旨を定款に定めております。

(6) 責任限定契約の内容の概要

当社と社外監査役は、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、法令が定める最低責任限度額であります。なお、当該責任限定が認められるのは、当該社外監査役がその職務を行うにつき善意かつ重大な過失がなかった場合に限られます。

(7) 自己の株式の取得

当社は、自己の株式の取得について、経済情勢の変化に対応して財務政策等の経営諸施策を機動的に遂行することを可能とするため、会社法第165条第2項の規定に基づき、取締役会の決議によって市場取引等により自己の株式を取得することができる旨を定款に定めております。

(8) 中間配当

当社は、株主への機動的な利益還元を行うため、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毎年6月30日を基準日として中間配当を行うことができる旨定款に定めております。

(9) 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以上をもって行う旨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。

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、以下「連結財務諸表規則」という。)に基づいて作成しております。

なお、前連結会計年度(平成19年1月1日から平成19年12月31日まで)は、改正前の連結財務諸表規則に基づき、当連結会計年度(平成20年1月1日から平成20年12月31日まで)は、改正後の連結財務諸表規則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、以下「財務諸表等規則」という。)に基づいて作成しております。

なお、前事業年度(平成19年1月1日から平成19年12月31日まで)は、改正前の財務諸表等規則に基づき、当事業年度(平成20年1月1日から平成20年12月31日まで)は、改正後の財務諸表等規則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、前連結会計年度(平成19年1月1日から平成19年12月31日まで)の連結財務諸表及び前事業年度(平成19年1月1日から平成19年12月31日まで)の財務諸表については、新日本監査法人(監査法人の種類の変更により、平成20年7月1日をもって新日本有限責任監査法人となっております)により監査を受け、当連結会計年度(平成20年1月1日から平成20年12月31日まで)の連結財務諸表及び当事業年度(平成20年1月1日から平成20年12月31日まで)の財務諸表については、堂島監査法人により監査を受けております。

3. 監査法人の交代について

当社は平成21年3月12日の取締役会決議により、監査法人を次の通り変更しております。

前連結会計年度及び前事業年度 新日本監査法人(監査法人の種類の変更により、平成20年7月1日をもって新日本有限責任監査法人となっております)

当連結会計年度及び当事業年度 堂島監査法人

1【連結財務諸表等】

(1)【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成19年12月31日)		当連結会計年度 (平成20年12月31日)		
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)	
(資産の部)						
流動資産						
1.現金及び預金		521,121		187,574		
2.受取手形及び売掛金		22,389		15,886		
3.たな卸資産	1	6,022,078		4,279,086		
4.前払費用		41,395		17,231		
5.繰延税金資産		27,340		55,917		
6.その他		61,280		15,714		
流動資産合計		6,695,605	82.8	4,571,411	77.3	
固定資産						
1.有形固定資産						
(1)建物及び構築物	1	517,599		517,838		
減価償却累計額		108,274	409,324	135,133	382,705	
(2)機械装置及び運搬具		31,093		29,421		
減価償却累計額		24,459	6,634	26,550	2,870	
(3)土地	1		852,342		852,342	
(4)建設仮勘定			-		3,241	
(5)その他		44,122		51,370		
減価償却累計額		25,201	18,920	34,736	16,634	
有形固定資産合計			1,287,221		1,257,793	21.3
2.無形固定資産						
(1)電話加入権			1,242		1,279	
(2)ソフトウェア			8,985		6,470	
(3)その他			161		821	
無形固定資産合計			10,389		8,571	0.1

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成19年12月31日)		当連結会計年度 (平成20年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
3. 投資その他の資産					
(1) 出資金		450		375	
(2) 長期前払費用		7,501		6,061	
(3) 差入保証金		68,087		66,016	
(4) 繰延税金資産		982		-	
(5) その他		11,199		1,369	
投資その他の資産合計		88,220	1.1	73,822	1.3
固定資産合計		1,385,831	17.2	1,340,186	22.7
繰延資産					
1. 株式交付費		1,866		933	
2. 社債発行費		1,215		-	
繰延資産合計		3,081	0.0	933	0.0
資産合計		8,084,518	100.0	5,912,531	100.0
(負債の部)					
流動負債					
1. 買掛金		479,462		238,000	
2. 短期借入金	1	2,203,100		1,865,000	
3. 一年以内返済予定長期借入金	1	2,901,344		2,038,218	
4. 一年以内償還予定社債		40,000		140,000	
5. 未払金		54,015		111,812	
6. 未払費用		83,634		72,462	
7. 未払法人税等		47,000		5,640	
8. 未払消費税等		4,293		37,375	
9. 前受金		3,450		95,985	
10. その他		137,638		32,849	
流動負債合計		5,953,939	73.6	4,637,344	78.4
固定負債					
1. 社債		170,000		30,000	
2. 長期借入金	1	888,644		826,926	
固定負債合計		1,058,644	13.1	856,926	14.5
負債合計		7,012,583	86.7	5,494,270	92.9

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成19年12月31日)		当連結会計年度 (平成20年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
(純資産の部)					
株主資本					
1. 資本金		269,677	3.3	269,677	4.6
2. 資本剰余金		190,070	2.4	190,070	3.2
3. 利益剰余金		612,187	7.6	41,486	0.7
株主資本合計		1,071,935	13.3	418,261	7.1
純資産合計		1,071,935	13.3	418,261	7.1
負債純資産合計		8,084,518	100.0	5,912,531	100.0

【連結損益計算書】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)		当連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)					
		金額(千円)	百分比 (%)	金額(千円)	百分比 (%)				
売上高	1		4,164,841	100.0		4,450,392	100.0		
売上原価			3,512,868	84.3		4,089,616	91.9		
売上総利益				651,972	15.7		360,775	8.1	
販売費及び一般管理費				519,489	12.5		674,149	15.1	
営業利益(損失)				132,482	3.2		313,373	7.0	
営業外収益									
1.受取利息			212				369		
2.受取配当金			22				16		
3.受取保険金			1,256				3,285		
4.受入助成金			1,497				959		
5.受取手数料			60				-		
6.雑収入			753	3,803	0.1		1,389	6,019	0.1
営業外費用									
1.支払利息			26,544				38,961		
2.社債利息			2,772				2,489		
3.支払保証料			603				716		
4.社債発行費償却			3,196				1,215		
5.株式交付費償却			933				933		
6.上場費用			17,944				-		
7.長期前払費用除却損			2,886				2,974		
8.固定資産除却損			74				98		
9.雑損失		37	54,993	1.3		318	47,708	1.1	
経常利益(損失)			81,293	2.0		355,062	8.0		
特別損失									
1.たな卸資産売却損		-				13,686			
2.たな卸資産評価損		-	-	-		290,332	304,018	6.8	
税金等調整前当期純利益(損失)			81,293	2.0		659,081	14.8		
法人税、住民税及び事業税		46,627				8,052			
法人税等調整額		14,248	32,379	0.8		27,594	19,542	0.4	
当期純利益(損失)			48,913	1.2		639,538	14.4		

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度(自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)

	株主資本				純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計	
平成18年12月31日残高(千円)	125,377	45,770	572,339	743,487	743,487
連結会計年度中の変動額					
新株の発行	144,300	144,300		288,600	288,600
剰余金の配当			9,065	9,065	9,065
当期純利益			48,913	48,913	48,913
連結会計年度中の変動額合計(千円)	144,300	144,300	39,848	328,448	328,448
平成19年12月31日残高(千円)	269,677	190,070	612,187	1,071,935	1,071,935

当連結会計年度(自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)

	株主資本				純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計	
平成19年12月31日残高(千円)	269,677	190,070	612,187	1,071,935	1,071,935
連結会計年度中の変動額					
剰余金の配当			14,135	14,135	14,135
当期純損失			639,538	639,538	639,538
連結会計年度中の変動額合計(千円)	-	-	653,673	653,673	653,673
平成20年12月31日残高(千円)	269,677	190,070	41,486	418,261	418,261

【連結キャッシュ・フロー計算書】

		前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)
区分	注記 番号	金額(千円)	金額(千円)
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(損失)		81,293	659,081
減価償却費		45,514	43,171
株式交付費償却		933	933
社債発行費償却		3,196	1,215
受取利息及び受取配当金		234	385
支払利息		29,316	41,451
長期前払費用除却損		2,886	2,974
長期前払費用償却額		3,242	2,970
固定資産除却損		74	98
たな卸資産売却損		-	13,686
たな卸資産評価損		-	290,332
売上債権の増減額(: 増加額)		32,891	6,502
たな卸資産の増減額(: 増加額)		2,890,173	1,438,972
前渡金の増減額(: 増加額)		1,915	-
前払費用の増減額(: 増加額)		24,940	25,310
仕入債務の増減額(: 減少額)		306,222	241,462
未払金の増減額(: 減少額)		7,647	57,796
未払費用の増減額(: 減少額)		14,137	11,620
前受金の増減額(: 減少額)		16,550	92,535
預り金の増減額(: 減少額)		101,140	108,641
未払消費税等の増減額(: 減少額)		64,355	74,408
その他		18,416	13,997
小計		2,399,552	1,085,168
利息及び配当金の受取額		234	385
利息の支払額		32,323	42,865
法人税等の支払額		171,779	47,187
営業活動によるキャッシュ・フロー		2,603,420	995,500

		前連結会計年度 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)
区分	注記 番号	金額(千円)	金額(千円)
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		7,206	20
有形固定資産の取得による支出		269,487	11,318
無形固定資産の取得による支出		953	800
その他		200	75
投資活動によるキャッシュ・フロー		277,447	12,063
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(: 減少額)		1,399,980	338,100
長期借入れによる収入		1,140,000	142,000
長期借入金の返済による支出		324,784	1,066,844
社債の償還による支出		40,000	40,000
株式の発行による収入		285,800	-
配当金の支払額		9,065	14,060
財務活動によるキャッシュ・フロー		2,451,930	1,317,004
現金及び現金同等物の増加額(又は減少額)		428,937	333,566
現金及び現金同等物の期首残高		942,852	513,914
現金及び現金同等物の期末残高	1	513,914	180,348

継続企業の前提に重要な疑義を抱かせる事象又は状況

<p>前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)</p>
	<p>当社グループを取り巻く経営環境は、世界的な金融市場の混乱から信用収縮が拡大し、金融機関の不動産会社に対する融資姿勢厳格化などの影響により、資金調達に関する環境は厳しい状況となっております。このような状況の中、不動産市場は全般的な悪化傾向にあり、当社グループにおきましても当初の計画通りには物件の販売が進まず、また、金融機関の融資姿勢厳格化の影響から、予定しておりました戸建開発物件につき、建築工事費用に対する融資審査の承認が大幅に遅れるなど、販売活動を一時中断する期間が発生しました。また、営業所を始めとした販売窓口における集客数におきましても前年実績に対して27.1%減少したこと、並びに販売期間の長期化による販売促進費等の増加などから利益率の低下を招く結果となり、業績予想の修正を行いました。</p> <p>そのような中、業界を取り巻く環境の激変を鑑み、特に新築マンション市場の低迷は当面回復の可能性が低いものと判断した結果、新築マンションプロジェクトの共同開発物件2棟において、当社事業シェアを共同事業主へ売却し、特別損失を計上しました。また同時に、その他の個別プロジェクトにおきましても、その事業計画について全面的に見直しを行った結果、一部の物件においてたな卸資産評価損を計上すべきと判断し、前述の売却に伴う損失と合わせて304,018千円の特別損失を計上するにいたしました。この結果、営業損失は313,373千円、経常損失は355,062千円、当期純損失は639,538千円となっております。</p> <p>このような厳しい経営環境のもと、当社グループにおいては、金融機関に対し、完成物件に対するプロジェクト融資等において、今後の販売進捗に応じて返済する方法への条件変更、並びに期日の延長を実行してまいりましたが、一部の営業債務におきましても支払期日を繰延べる可能性があります。</p> <p>当該状況により、当社グループは、継続企業の前提に関する重要な疑義が存在しておりますが、当該状況をいち早く解消し資金繰りの安定化を実現すべく、以下の経営改善策を実行してまいります。</p> <p>1. マンション開発から撤退し、戸建開発への経営資源をシフト</p> <p>現在の新築マンション市況を鑑み、当面の間はマンション開発からは撤退し、戸建開発に経営資源をシフトする戦略をとってまいります。これにより、販売期間を短縮し、投資回収の早期化を図り、事業活動の効率を高めてまいります。</p>

<p>前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)</p>
	<p>2. キャッシュ・フローの改善策</p> <p>(1) 融資返済条件の緩和 返済期限が到来したプロジェクト資金等において、当初一括返済予定であったものを完成物件の販売の進捗に合わせた形での返済を行う条件に見直しを行っております。既に現有するプロジェクトに関する金融機関の返済状況については、全て販売戸数に応じた返済となっております。今後は見直し後の返済条件に従い、返済を実施してまいります。</p> <p>(2) 販売の進捗に合わせた建築費用の支払い 現在販売中の戸建物件につきましては、顧客との売買契約締結が完了した物件のみ建物建築の発注を行っております。これにより販売代金の回収と建築代金の支払時期を同じ月に調整することができ、建物を建築してから販売する建売事業のケースのように、先行する資金の支出を生じないようにし、資金の回転効率をあげてまいります。</p> <p>3. 営業効率の改善と固定費の削減</p> <p>(1) 店舗の集約 当期において7営業所体制であった流通事業において、来期より4営業所に集約を図り店舗運営に関わる固定費を削減してまいります。これによって営業地域の範囲を狭めることなく、1営業所当りの担当地域を広げ、従来と同じ営業範囲をカバーできる体制を構築することで、1営業所当りの収益性を高めてまいります。</p> <p>(2) 人員の再配置 従来の人員配置のあり方を抜本的に見直し、地域特性、人口構成などを鑑み、その営業所ごとに必要なスキルを有した人材や最適な年齢層の人材の配置を実施してまいります。これにより、顧客と営業スタッフのミスマッチを失くし、成約率を高めてまいります。</p> <p>(3) その他固定費削減 販売費及び一般管理費については、制作物等について外注の廃止を一部実行し、その他各費目の費用対効果を再考し経費を抑制することで、支出の削減を図ってまいります。</p> <p>このような取組みを確実に実施していくことにより、継続企業の前提に関する疑義は解消されるものと判断しております。</p> <p>連結財務諸表は、継続企業を前提として作成されており、このような重要な疑義の影響を連結財務諸表には反映しておりません。</p>

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

項目	前連結会計年度 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)
1. 連結の範囲に関する事項	<p>(1) 連結子会社の数 2社 株式会社ウィル空間デザイン 株式会社リノウエスト</p> <p>(2) 非連結子会社はありません。</p>	<p>(1) 連結子会社の数 3社 株式会社ウィル空間デザイン 株式会社リノウエスト 株式会社ウィルフィナンシャルコミュニケーションズ なお、株式会社ウィルフィナンシャルコミュニケーションズを新たに設立したことに伴い、当連結会計年度より連結の範囲に含めております。</p> <p>(2) 同左</p>
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はありません。	同左
3. 連結子会社の事業年度等に関する事項	連結子会社の事業年度の末日は、連結決算日と一致しております。	同左
4. 会計処理基準に関する事項 (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法 (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法	<p>たな卸資産 販売用不動産・未成工事支出金・未成業務支出金は、個別法による原価法を採用しております。</p> <p>イ. 有形固定資産 建物（建物附属設備を除く）に関しては、定額法によっております。 建物以外に関しては、定率法によっております。 なお、主な耐用年数は以下の通りであります。 建物 5年～50年 構築物 10年～15年 (会計方針の変更) 法人税の改正に伴い、当連結会計年度より、平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。 これによる損益に与える影響は軽微であります。</p>	<p>同左</p> <p>同左</p>

項目	前連結会計年度 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)
<p>(3) 繰延資産の処理方法</p> <p>(4) 重要なリース取引の処理方法</p> <p>(5) その他連結財務諸表作成のための重要な事項</p>	<p>□. 無形固定資産 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。</p> <p>株式交付費 3年間の定額法により償却しております。</p> <p>社債発行費 3年間で每期均等額を償却しております。</p> <p>リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>イ. 消費税等の会計処理 税抜方式によっております。</p> <p>□. 支払利息の原価算入 当社は、リノベーション事業及び開発分譲事業に要した借入金の支払利息を、開発の着手から完成するまで、たな卸資産に算入しております。 当連結会計年度算入額 96,623千円</p>	<p>(追加情報)</p> <p>法人税法の改正に伴い、当連結会計年度より、平成19年3月31日以前に取得した資産については、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により取得価額の5%に到達した連結会計年度の翌連結会計年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。 なお、この変更による損益に与える影響は軽微であります。</p> <p>同左</p> <p>株式交付費 同左</p> <p>社債発行費 同左</p> <p>同左</p> <p>イ. 消費税等の会計処理 税抜方式によっており、控除対象外消費税及び地方消費税は、当連結会計期間の費用として処理しております。</p> <p>□. 支払利息の原価算入 当社は、リノベーション事業及び開発分譲事業に要した借入金の支払利息を、開発の着手から完成するまで、たな卸資産に算入しております。 当連結会計年度算入額 89,786千円</p>
<p>5. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項</p>	<p>連結子会社の資産及び負債の評価については、全面時価評価法を採用しております。</p>	<p>同左</p>
<p>6. 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>	<p>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。</p>	<p>同左</p>

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更
該当事項はありません。

注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成19年12月31日)	当連結会計年度 (平成20年12月31日)																																
<p>1. 担保資産及び担保付債務</p> <p>担保に供している資産は次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">たな卸資産</td> <td style="text-align: right;">5,293,051千円</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">327,866千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">852,342千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">6,473,260千円</td> </tr> </table> <p>上記に対応する債務は次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">2,203,100千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">3,547,758千円</td> </tr> <tr> <td>(うち一年以内返済予定)</td> <td style="text-align: right;">2,826,824千円)</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">5,750,858千円</td> </tr> </table>	たな卸資産	5,293,051千円	建物及び構築物	327,866千円	土地	852,342千円	計	6,473,260千円	短期借入金	2,203,100千円	長期借入金	3,547,758千円	(うち一年以内返済予定)	2,826,824千円)	計	5,750,858千円	<p>1. 担保資産及び担保付債務</p> <p>担保に供している資産は次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">たな卸資産</td> <td style="text-align: right;">4,202,723千円</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">305,195千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">852,342千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">5,360,260千円</td> </tr> </table> <p>上記に対応する債務は次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">1,602,000千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">2,555,434千円</td> </tr> <tr> <td>(うち一年以内返済予定)</td> <td style="text-align: right;">1,931,324千円)</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">4,157,434千円</td> </tr> </table>	たな卸資産	4,202,723千円	建物及び構築物	305,195千円	土地	852,342千円	計	5,360,260千円	短期借入金	1,602,000千円	長期借入金	2,555,434千円	(うち一年以内返済予定)	1,931,324千円)	計	4,157,434千円
たな卸資産	5,293,051千円																																
建物及び構築物	327,866千円																																
土地	852,342千円																																
計	6,473,260千円																																
短期借入金	2,203,100千円																																
長期借入金	3,547,758千円																																
(うち一年以内返済予定)	2,826,824千円)																																
計	5,750,858千円																																
たな卸資産	4,202,723千円																																
建物及び構築物	305,195千円																																
土地	852,342千円																																
計	5,360,260千円																																
短期借入金	1,602,000千円																																
長期借入金	2,555,434千円																																
(うち一年以内返済予定)	1,931,324千円)																																
計	4,157,434千円																																

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)												
<p>1. 販売費及び一般管理費のうち、主要な費目及び金額は次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">役員報酬</td> <td style="text-align: right;">83,098千円</td> </tr> <tr> <td>給料手当</td> <td style="text-align: right;">116,178千円</td> </tr> <tr> <td>広告宣伝費</td> <td style="text-align: right;">134,428千円</td> </tr> </table>	役員報酬	83,098千円	給料手当	116,178千円	広告宣伝費	134,428千円	<p>1. 販売費及び一般管理費のうち、主要な費目及び金額は次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">役員報酬</td> <td style="text-align: right;">92,466千円</td> </tr> <tr> <td>給料手当</td> <td style="text-align: right;">148,631千円</td> </tr> <tr> <td>広告宣伝費</td> <td style="text-align: right;">241,173千円</td> </tr> </table>	役員報酬	92,466千円	給料手当	148,631千円	広告宣伝費	241,173千円
役員報酬	83,098千円												
給料手当	116,178千円												
広告宣伝費	134,428千円												
役員報酬	92,466千円												
給料手当	148,631千円												
広告宣伝費	241,173千円												

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成19年1月1日至平成19年12月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数に関する事項

	前連結会計年度末 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	9,748	1,560	-	11,308
合計	9,748	1,560	-	11,308

(注) 普通株式の発行済株式総数の増加1,560株は、有償一般募集による新株の発行1,200株及び第三者割当による新株の発行360株による増加であります。

2. 配当に関する事項

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連結会計年度末後となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成20年3月29日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	14,135	1,250.00	平成19年12月31日	平成20年3月31日

当連結会計年度(自平成20年1月1日至平成20年12月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数に関する事項

	前連結会計年度末 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	11,308	-	-	11,308
合計	11,308	-	-	11,308

2. 配当に関する事項

配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当 額(円)	基準日	効力発生日
平成20年3月29日 定時株主総会	普通株式	14,135	1,250.00	平成19年12月31日	平成20年3月31日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)
1. 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 (平成19年12月31日現在) (千円)	1. 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 (平成20年12月31日現在) (千円)
現金及び預金勘定	現金及び預金勘定
521,121	187,574
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	預入期間が3ヶ月を超える定期預金
7,206	7,226
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
513,914	180,348

(リース取引関係)

前連結会計年度 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)				当連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)																							
リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 1. リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額				リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 1. リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額																							
	取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)		取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)																				
その他	9,315	3,644	5,671	その他	9,315	5,375	3,939																				
合計	9,315	3,644	5,671	合計	9,315	5,375	3,939																				
<p>(注) 取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いいため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>2. 未経過リース料期末残高相当額等 未経過リース料期末残高相当額</p> <table border="0"> <tr> <td>1年内</td> <td>1,731千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>3,939千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>5,671千円</td> </tr> </table> <p>(注) 未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いいため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>3. 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額及び減損損失</p> <table border="0"> <tr> <td>支払リース料</td> <td>1,731千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>1,731千円</td> </tr> </table> <p>4. 減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。</p> <p>(減損損失について) リース資産に配分された減損損失はありません。</p>				1年内	1,731千円	1年超	3,939千円	合計	5,671千円	支払リース料	1,731千円	減価償却費相当額	1,731千円	<p>同左</p> <p>2. 未経過リース料期末残高相当額等 未経過リース料期末残高相当額</p> <table border="0"> <tr> <td>1年内</td> <td>1,731千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>2,208千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>3,939千円</td> </tr> </table> <p>同左</p> <p>3. 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額及び減損損失</p> <table border="0"> <tr> <td>支払リース料</td> <td>1,731千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>1,731千円</td> </tr> </table> <p>4. 減価償却費相当額の算定方法 同左</p> <p>(減損損失について) 同左</p>				1年内	1,731千円	1年超	2,208千円	合計	3,939千円	支払リース料	1,731千円	減価償却費相当額	1,731千円
1年内	1,731千円																										
1年超	3,939千円																										
合計	5,671千円																										
支払リース料	1,731千円																										
減価償却費相当額	1,731千円																										
1年内	1,731千円																										
1年超	2,208千円																										
合計	3,939千円																										
支払リース料	1,731千円																										
減価償却費相当額	1,731千円																										

(有価証券関係)

前連結会計年度及び当連結会計年度において、該当事項はありません。

(デリバティブ取引関係)

前連結会計年度及び当連結会計年度において、該当事項はありません。

(退職給付関係)

前連結会計年度及び当連結会計年度において、該当事項はありません。

(ストック・オプション等関係)

前連結会計年度及び当連結会計年度において、該当事項はありません。

(税効果会計関係)

前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)																																																												
<p>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</p> <p style="text-align: right;">(千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">繰延税金資産 (流動)</td> </tr> <tr> <td>未払事業税否認</td> <td style="text-align: right;">3,891</td> </tr> <tr> <td>未払賞与等</td> <td style="text-align: right;">18,830</td> </tr> <tr> <td>連結会社間の未実現損益消去</td> <td style="text-align: right;">22,463</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">247</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額</td> <td style="text-align: right;">18,091</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">27,340</td> </tr> <tr> <td colspan="2">繰延税金資産 (固定)</td> </tr> <tr> <td>控除対象外消費税</td> <td style="text-align: right;">982</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">982</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">28,322</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産の純額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 1px solid black;">28,322</td> </tr> </table> <p>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</p> <p style="text-align: right;">(%)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">41.0</td> </tr> <tr> <td>税効果を認識していない連結会社間の未実現損益</td> <td style="text-align: right;">13.7</td> </tr> <tr> <td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td> <td style="text-align: right;">0.7</td> </tr> <tr> <td>留保金課税</td> <td style="text-align: right;">2.0</td> </tr> <tr> <td>税額控除</td> <td style="text-align: right;">2.1</td> </tr> <tr> <td>繰越欠損金</td> <td style="text-align: right;">14.0</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">1.5</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税の負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 1px solid black;">39.8</td> </tr> </table>	繰延税金資産 (流動)		未払事業税否認	3,891	未払賞与等	18,830	連結会社間の未実現損益消去	22,463	その他	247	評価性引当額	18,091	計	27,340	繰延税金資産 (固定)		控除対象外消費税	982	計	982	繰延税金資産計	28,322	繰延税金資産の純額	28,322	法定実効税率	41.0	税効果を認識していない連結会社間の未実現損益	13.7	交際費等永久に損金に算入されない項目	0.7	留保金課税	2.0	税額控除	2.1	繰越欠損金	14.0	その他	1.5	税効果会計適用後の法人税の負担率	39.8	<p>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</p> <p style="text-align: right;">(千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">繰延税金資産 (流動)</td> </tr> <tr> <td>未払事業税否認</td> <td style="text-align: right;">363</td> </tr> <tr> <td>未払賞与等</td> <td style="text-align: right;">13,713</td> </tr> <tr> <td>連結会社間の未実現損益消去</td> <td style="text-align: right;">12,271</td> </tr> <tr> <td>繰越欠損金</td> <td style="text-align: right;">215,684</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">18,144</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額</td> <td style="text-align: right;">204,258</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">55,917</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">55,917</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産の純額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 1px solid black;">55,917</td> </tr> </table> <p>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</p> <p>当連結会計年度につきましては、税金等調整前当期純損失を計上しているため、記載を省略しております。</p>	繰延税金資産 (流動)		未払事業税否認	363	未払賞与等	13,713	連結会社間の未実現損益消去	12,271	繰越欠損金	215,684	その他	18,144	評価性引当額	204,258	計	55,917	繰延税金資産計	55,917	繰延税金資産の純額	55,917
繰延税金資産 (流動)																																																													
未払事業税否認	3,891																																																												
未払賞与等	18,830																																																												
連結会社間の未実現損益消去	22,463																																																												
その他	247																																																												
評価性引当額	18,091																																																												
計	27,340																																																												
繰延税金資産 (固定)																																																													
控除対象外消費税	982																																																												
計	982																																																												
繰延税金資産計	28,322																																																												
繰延税金資産の純額	28,322																																																												
法定実効税率	41.0																																																												
税効果を認識していない連結会社間の未実現損益	13.7																																																												
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.7																																																												
留保金課税	2.0																																																												
税額控除	2.1																																																												
繰越欠損金	14.0																																																												
その他	1.5																																																												
税効果会計適用後の法人税の負担率	39.8																																																												
繰延税金資産 (流動)																																																													
未払事業税否認	363																																																												
未払賞与等	13,713																																																												
連結会社間の未実現損益消去	12,271																																																												
繰越欠損金	215,684																																																												
その他	18,144																																																												
評価性引当額	204,258																																																												
計	55,917																																																												
繰延税金資産計	55,917																																																												
繰延税金資産の純額	55,917																																																												

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

最近2連結会計年度の事業の種類別セグメント情報は次の通りであります。

前連結会計年度(自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)

	流通事業 (千円)	リフォーム事業 (千円)	リノベーション事業 (千円)	開発分譲事業 (千円)	受託販売事業 (千円)	その他事業 (千円)	計 (千円)	消去又は 全社 (千円)	連結 (千円)
売上高及び営業損益									
売上高									
(1) 外部顧客に対する売上高	483,108	346,211	1,268,696	1,758,349	126,413	182,061	4,164,841	-	4,164,841
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	42,188	-	61	-	937	998	44,186	44,186	-
計	525,297	346,211	1,268,757	1,758,349	127,351	183,059	4,209,027	44,186	4,164,841
営業費用	395,110	292,987	1,077,595	1,571,893	96,518	122,950	3,557,055	475,303	4,032,358
営業利益	130,187	53,224	191,161	186,455	30,833	60,109	651,972	519,489	132,482
資産、減価償却費及び資本的支出									
資産	1,023,750	40,047	1,084,399	5,066,382	3,513	29,268	7,247,362	837,155	8,084,518
減価償却費	26,276	3,926	72	2,280	262	1,364	34,182	11,331	45,514
資本的支出	243,770	3,487	120	110	-	-	247,488	22,953	270,441

(注) 1. 事業区分の方法

事業区分は、事業の性質及び市場の類似性を考慮して区分しております。

2. 各区分に属する主要な事業

事業区分	主要事業
流通事業	店舗を構え不動産売買の仲介を行っております。
リフォーム事業	店舗顧客を主な対象とし、中古物件のリフォームプランの提案、設計及び施工管理を行っております。
リノベーション事業	中古物件を取得し、リフォームによる付加価値をつけて販売しております。
開発分譲事業	マンション、戸建住宅の企画・開発・販売を一貫して行っております。
受託販売事業	外部事業主の代理として販売活動、契約締結等を行っております。
その他事業	上記事業における不動産購入者に対し、ファイナンシャルプランニング業務(損害保険代理業務、生命保険募集業務)、引越業者等の紹介業務、受託販売事業顧客へのローン事務代行業務を行っております。また、販売物件の広告代理業務を行っております。

3. 営業費用のうち消去または全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は519,489千円であり、その主なものは社内・社外研修費、企業広告に要した費用及び当社の総務グループ及び営業推進グループに係る費用であります。

4. 資産のうち消去または全社の項目に含めた全社資産の金額は837,155千円であり、その主なものは、当社での手元資金(現金等)及び総務グループ及び営業推進グループに係る資産であります。

当連結会計年度(自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)

	流通事業 (千円)	リフォーム事業 (千円)	リノベーション事業 (千円)	開発分譲事業 (千円)	受託販売事業 (千円)	その他事業 (千円)	計 (千円)	消去又は 全社 (千円)	連結 (千円)
売上高及び営業損益									
売上高									
(1) 外部顧客に対する売上高	363,830	368,892	1,229,075	2,314,135	106,654	67,803	4,450,392	-	4,450,392
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	20,832	-	-	-	594	-	21,426	21,426	-
計	384,662	368,892	1,229,075	2,314,135	107,248	67,803	4,471,818	21,426	4,450,392
営業費用	330,864	310,038	1,114,044	2,209,089	114,527	32,478	4,111,042	652,723	4,763,765
営業利益または営業損失()	53,798	58,853	115,031	105,046	7,278	35,324	360,775	674,149	313,373

	流通 事業 (千円)	リフォーム 事業 (千円)	リノベーシ ョン事業 (千円)	開発分譲 事業 (千円)	受託販売 事業 (千円)	その他 事業 (千円)	計 (千円)	消去又は 全社 (千円)	連結 (千円)
資産、減価償却費及び資本的支出									
資産	1,004,011	15,402	114,109	4,144,077	5,147	102,709	5,385,457	527,073	5,912,531
減価償却費	18,375	7,608	540	3,186	1,669	217	31,597	11,574	43,171
資本的支出	3,771	179	-	2,933	2,530	-	9,414	2,703	12,118

(注) 1. 事業区分の方法

事業区分は、事業の性質及び市場の類似性を考慮して区分しております。

2. 各区分に属する主要な事業

事業区分	主要事業
流通事業	店舗を構え不動産売買・賃貸の仲介及び賃貸管理を行っております。
リフォーム事業	店舗顧客を主な対象とし、中古物件のリフォームプランの提案、設計及び施工管理を行っております。
リノベーション事業	中古物件を取得し、リフォームによる付加価値をつけて販売しております。
開発分譲事業	マンション、戸建住宅の企画・開発・販売を一貫して行っております。
受託販売事業	外部事業主の代理として販売活動、契約締結等を行っております。
その他事業	上記事業における不動産購入者に対し、ファイナンシャルプランニング業務（損害保険代理業務、生命保険募集業務）、引越業者等の紹介業務、受託販売事業顧客へのローン事務代行業務を行っております。また、販売物件の広告代理業務を行っております。

3. 営業費用のうち消去または全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は674,149千円であり、その主なものは社内・社外研修費、企業広告に要した費用及び当社の総務グループ及び営業推進グループに係る費用であります。

4. 資産のうち消去または全社の項目に含めた全社資産の金額は527,073千円であり、その主なものは、当社での手元資金（現金等）及び総務グループ及び営業推進グループに係る資産であります。

【所在地別セグメント情報】

前連結会計年度及び当連結会計年度において、本邦以外の国または地域に所在する連結子会社及び重要な外支店がないため、該当事項はありません。

【海外売上高】

前連結会計年度及び当連結会計年度において、海外売上高がないため、該当事項はありません。

【関連当事者との取引】

前連結会計年度（自 平成19年 1月 1日 至 平成19年12月31日）

役員及び個人主要株主等

属性	氏名	住所	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有(被所有) 割合 (%)	関係内容		取引の 内容	取引 金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
役員	粟野泉			当社取締役	(被所有) 直接0.42			不動産 売買取引 (注2)	38,352	-	-

(注) 1 取引金額には消費税等が含まれておりません。

2 上記不動産売買取引については、一般取引と同様の条件によっております。

当連結会計年度（自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日）

役員及び個人主要株主等

属性	氏名	住所	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有(被所有) 割合 (%)	関係内容		取引の 内容	取引 金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
役員 主要株主	岡本 俊人			当社代表 取締役	(被所有) 直接56.87			資金の借入 (注2)	263,000	短期 借入金	263,000
								金融機関 借入債務 被保証 (注3)	142,000	-	142,000

(注) 1 取引金額には消費税等が含まれておりません。

2 金利につきましては、市場金利を勘案して利率を合理的に決定しております。

3 上記保証については、代表取締役岡本俊人より保証を受けております。なお、保証料等の支払は行っておりません。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)		当連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)	
1株当たり純資産額	94,794.42円	1株当たり純資産額	36,988.10円
1株当たり当期純利益金額	4,407.83円	1株当たり当期純損失金額	56,556.32円
なお、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。		なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、1株当たり当期純損失であり、また、潜在株式が存在しないため記載しておりません。	

(注) 1株当たり当期純利益金額または純損失金額()の算定上の基礎は、以下の通りであります。

	前連結会計年度 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)
当期純利益または 当期純損失()(千円)	48,913	639,538
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る当期純利益 または当期純損失()(千円)	48,913	639,538
期中平均株式数(株)	11,097	11,308

(重要な後発事象)

前連結会計年度(自平成19年1月1日至平成19年12月31日)

子会社の設立

平成20年1月21日開催の取締役会において、当社全額出資による子会社の設立を決議しております。

(設立会社の概要)

(1) 商号	株式会社ウィルフィナンシャルコミュニケーションズ
(2) 設立年月日	平成20年1月24日
(3) 本店所在地	兵庫県宝塚市逆瀬川一丁目14番39号
(4) 代表者名	代表取締役 花谷 幸夫
(5) 資本金	1,000万円
(6) 主な事業内容	ファイナンシャルプランニング事業 紹介事業
(7) 決算日	12月31日
(8) 役員構成	代表取締役 花谷 幸夫 取締役 岡本 俊人 取締役 坂根 勝幸 監査役 栗野 泉

当連結会計年度(自平成20年1月1日至平成20年12月31日)

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	前期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率 (%)	担保	償還期限
当社	第1回無担保社債	平成17年 1月28日	50,000 (20,000)	30,000 (20,000)	0.71	なし	平成22年1月28日
当社	第2回無担保社債	平成17年 9月26日	60,000 (20,000)	40,000 (20,000)	0.81	なし	平成22年9月24日
当社	第3回無担保社債	平成18年 3月15日	100,000	100,000 (100,000)	1.83	なし	平成21年3月13日
合計	-	-	210,000 (40,000)	170,000 (140,000)	-	-	-

(注) 1. ()内書は、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通りであります。

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)
140,000	30,000	-	-	-

【借入金等明細表】

区分	前期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	2,203,100	1,865,000	2.435	-
1年以内に返済予定の長期借入金	2,901,344	2,038,218	2.607	-
1年以内に返済予定のリース債務	-	-	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	888,644	826,926	2.190	平成22年～平成34年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	-	-	-	-
その他の有利子負債	-	-	-	-
計	5,993,088	4,730,144	-	-

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

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

	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	179,800	140,904	93,144	62,084

(2) 【その他】

該当事項はありません。

2【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

【貸借対照表】

区分	注記 番号	前事業年度 (平成19年12月31日)		当事業年度 (平成20年12月31日)		
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)	
(資産の部)						
流動資産						
1.現金及び預金		392,795		134,881		
2.売掛金		19,870		4,030		
3.販売用不動産	1	1,400,590		1,197,940		
4.未成工事支出金	1	4,276,445		2,753,089		
5.未成業務支出金		572		57,541		
6.前払費用		40,212		16,553		
7.繰延税金資産		21,345		55,917		
8.関係会社短期貸付金		150,000		122,000		
9.その他		61,472		19,309		
流動資産合計		6,363,303	81.6	4,361,264	75.8	
固定資産						
1.有形固定資産						
(1)建物	1	517,210		517,449		
減価償却累計額		102,966	414,243	129,825	387,623	
(2)構築物		16,404		16,404		
減価償却累計額		7,742	8,662	9,025	7,379	
(3)機械装置		1,532		1,532		
減価償却累計額		524	1,007	667	864	
(4)車両運搬具		23,320		21,647		
減価償却累計額		19,252	4,067	20,020	1,627	
(5)工具器具備品		43,520		50,589		
減価償却累計額		25,011	18,509	34,312	16,276	
(6)土地	1		852,342		852,342	
(7)建設仮勘定			-		3,241	
有形固定資産合計			1,298,832		1,269,355	22.0

区分	注記 番号	前事業年度 (平成19年12月31日)		当事業年度 (平成20年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
2. 無形固定資産					
(1) 電話加入権		1,206		1,216	
(2) ソフトウェア		8,785		6,370	
(3) その他		161		821	
無形固定資産合計		10,154	0.1	8,407	0.1
3. 投資その他の資産					
(1) 関係会社株式		40,392		50,392	
(2) 出資金		150		50	
(3) 長期前払費用		5,405		4,840	
(4) 差入保証金		63,793		61,682	
(5) 繰延税金資産		982		-	
(6) その他		10,537		1,369	
投資その他の資産合計		121,260	1.6	118,334	2.1
固定資産合計		1,430,248	18.4	1,396,097	24.2
繰延資産					
1. 株式交付費		1,866		933	
2. 社債発行費		1,215		-	
繰延資産合計		3,081	0.0	933	0.0
資産合計		7,796,633	100.0	5,758,295	100.0
(負債の部)					
流動負債					
1. 買掛金	2	498,863		259,884	
2. 短期借入金	1	1,969,000		1,439,000	
3. 短期役員借入金		-		263,000	
4. 一年以内返済予定長期借入金	1	2,886,824		2,024,404	
5. 一年以内償還予定社債		40,000		140,000	
6. 未払金	2	84,822		152,724	
7. 未払費用		76,521		64,167	
8. 未払法人税等		26,500		1,300	
9. 未払消費税等		-		33,675	
10. 前受金		786		96,646	
11. 預り金		135,240		4,927	
12. その他		14		3,897	
流動負債合計		5,718,572	73.3	4,483,627	77.9

区分	注記 番号	前事業年度 (平成19年12月31日)		当事業年度 (平成20年12月31日)		
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)	
固定負債	1					
1. 社債			170,000		30,000	
2. 長期借入金			870,934		823,030	
固定負債合計			1,040,934	13.4	853,030	14.8
負債合計			86.7		92.7	
(純資産の部)						
株主資本						
1. 資本金			269,677	3.5	269,677	4.7
2. 資本剰余金						
(1) 資本準備金		190,070		190,070		
資本剰余金合計			190,070	2.4	190,070	3.3
3. 利益剰余金						
(1) その他利益剰余金						
繰越利益剰余金		577,379		38,110		
利益剰余金合計			577,379	7.4	38,110	0.7
株主資本合計			1,037,127	13.3	421,637	7.3
純資産合計			1,037,127	13.3	421,637	7.3
負債純資本合計			7,796,633	100.0	5,758,295	100.0

【損益計算書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)		当事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	
		金額(千円)	百分比 (%)	金額(千円)	百分比 (%)
売上高					
1. 流通		532,826		379,737	
2. リフォーム		277,337		354,639	
3. リノベーション		880,934		970,399	
4. 開発分譲		1,285,490		1,960,956	
5. 受託販売		127,846		107,248	
6. その他		116,561	3,220,997	6,176	3,779,159
			100.0		100.0
売上原価					
1. 流通		396,298		332,013	
2. リフォーム		253,579		328,891	
3. リノベーション		747,630		854,490	
4. 開発分譲		1,132,106		1,862,724	
5. 受託販売		96,539		114,527	
6. その他		59,060	2,685,216	5,856	3,498,503
			83.4		92.6
売上総利益			535,781		280,655
			16.6		7.4
販売費及び一般管理費	1		469,739		623,560
			14.6		16.5
営業利益(損失)			66,041		342,904
			2.0		9.1

区分	注記 番号	前事業年度 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)		当事業年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)	
		金額(千円)	百分比 (%)	金額(千円)	百分比 (%)
営業外収益					
1. 受取利息	2	4,159		2,398	
2. 受取配当金		12		8	
3. 受取家賃	2	3,960		6,960	
4. 受取保険金		-		115	
5. 受入助成金		1,497		959	
6. 受取手数料	2	8,060		46,152	
7. 雑収入		731	18,421	964	57,557
			0.6		1.5
営業外費用					
1. 支払利息		22,502		35,228	
2. 社債利息		2,772		2,489	
3. 支払保証料		603		716	
4. 社債発行費償却		3,196		1,215	
5. 株式交付費償却		933		933	
6. 上場費用		17,944		-	
7. 長期前払費用除却損		2,886		2,881	
8. 固定資産除却損		47		98	
9. 雑損失		37	50,923	318	43,881
			1.6		1.1
経常利益(損失)			33,539		329,228
			1.0		8.7
特別損失					
1. たな卸資産売却損		-		13,686	
2. たな卸資産評価損		-	-	290,332	304,018
			-		8.0
税引前当期純利益(損失)			33,539		633,247
			1.0		16.7
法人税、住民税及び事業税		20,497		1,697	
法人税等調整額		9,527	10,970	33,590	31,892
			0.3		0.8
当期純利益(損失)			22,569		601,354
			0.7		15.9

売上原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成19年 1月 1日 至 平成19年12月31日)		当事業年度 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
仕入		1,994,447	74.3	2,685,080	76.7
労務費		372,146	13.8	310,694	8.9
経費		318,622	11.9	502,728	14.4
売上原価計		2,685,216	100.0	3,498,503	100.0

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算を採用しております。

【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)

	株主資本						純資産合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		株主資本合計	
		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		
平成18年12月31日残高(千円)	125,377	45,770	45,770	563,875	563,875	735,023	735,023
当事業年度中の変動額							
新株の発行	144,300	144,300	144,300			288,600	288,600
剰余金の配当				9,065	9,065	9,065	9,065
当期純利益				22,569	22,569	22,569	22,569
当事業年度中の変動額合計(千円)	144,300	144,300	144,300	13,503	13,503	302,103	302,103
平成19年12月31日残高(千円)	269,677	190,070	190,070	577,379	577,379	1,037,127	1,037,127

当事業年度(自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)

	株主資本						純資産合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		株主資本合計	
		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		
平成19年12月31日残高(千円)	269,677	190,070	190,070	577,379	577,379	1,037,127	1,037,127
当事業年度中の変動額							
剰余金の配当				14,135	14,135	14,135	14,135
当期純損失				601,354	601,354	601,354	601,354
当事業年度中の変動額合計(千円)	-	-	-	615,489	615,489	615,489	615,489
平成20年12月31日残高(千円)	269,677	190,070	190,070	38,110	38,110	421,637	421,637

継続企業の前提に重要な疑義を抱かせる事象又は状況

<p>前事業年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)</p>	<p>当事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)</p>
	<p>当社を取り巻く経営環境は、世界的な金融市場の混乱から信用収縮が拡大し、金融機関の不動産会社に対する融資姿勢厳格化などの影響により、資金調達に関する環境は厳しい状況となっております。このような状況の中、不動産市場は全般的な悪化傾向にあり、当社におきましても当初の計画通りには物件の販売が進まず、また、金融機関の融資姿勢厳格化の影響から、予定しておりました戸建開発物件につき、建築工事費用に対する融資審査の承認が大幅に遅れるなど、販売活動を一時中断する期間が発生しました。また、営業所を始めとした販売窓口における集客数におきましても前年実績に対して27.1%減少したこと、並びに販売期間の長期化による販売促進費等の増加などから利益率の低下を招く結果となり、業績予想の修正を行いました。</p> <p>そのような中、業界を取り巻く環境の激変を鑑み、特に新築マンション市場の低迷は当面回復の可能性が低いものと判断した結果、新築マンションプロジェクトの共同開発物件2棟において、当社事業シェアを共同事業主へ売却し、特別損失を計上しました。また同時に、その他の個別プロジェクトにおきましても、その事業計画について全面的に見直しを行った結果、一部の物件においてたな卸資産評価損を計上すべきと判断し、前述の売却に伴う損失と合わせて304,018千円の特別損失を計上するにいたしました。営業損失は342,904千円、経常損失は329,228千円、当期純損失は601,354千円となっております。</p> <p>このような厳しい経営環境のもと、当社においては、金融機関に対し、完成物件に対するプロジェクト融資等において、今後の販売進捗に応じて返済する方法への条件変更、並びに期日の延長を実行してまいりましたが、一部の営業債務におきましても支払期日を繰延べる可能性があります。</p> <p>当該状況により、当社は、継続企業の前提に関する重要な疑義が存在しておりますが、当該状況をいち早く解消し資金繰りの安定化を実現すべく、以下の経営改善策を実行してまいります。</p> <p>1. マンション開発から撤退し、戸建開発への経営資源をシフト</p> <p>現在の新築マンション市況を鑑み、当面の間はマンション開発からは撤退し、戸建開発に経営資源をシフトする戦略をとってまいります。これにより、販売期間を短縮し、投資回収の早期化を図り、事業活動の効率を高めてまいります。</p>

<p>前事業年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)</p>	<p>当事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)</p>
	<p>2. キャッシュ・フローの改善策</p> <p>(1) 融資返済条件の緩和 返済期限が到来したプロジェクト資金等において、当初一括返済予定であったものを完成物件の販売の進捗に合わせた形での返済を行う条件に見直しを行っております。既に現有するプロジェクトに関する金融機関の返済状況については、全て販売戸数に応じた返済となっております。今後は見直し後の返済条件に従い、返済を実施してまいります。</p> <p>(2) 販売の進捗に合わせた建築費用の支払い 現在販売中の戸建物件につきましては、顧客との売買契約締結が完了した物件のみ建物建築の発注を行っております。これにより販売代金の回収と建築代金の支払時期を同じ月に調整することができ、建物を建築してから販売する建売事業のケースのように、先行する資金の支出を生じないようにし、資金の回転効率をあげてまいります。</p> <p>3. 営業効率の改善と固定費の削減</p> <p>(1) 店舗の集約 当期において7営業所体制であった流通事業において、来期より4営業所に集約を図り店舗運営に関わる固定費を削減してまいります。これによって営業地域の範囲を狭めることなく、1営業所当りの担当地域を広げ、従来と同じ営業範囲をカバーできる体制を構築することで、1営業所当りの収益性を高めてまいります。</p> <p>(2) 人員の再配置 従来の人員配置のあり方を抜本的に見直し、地域特性、人口構成などを鑑み、その営業所ごとに必要なスキルを有した人材や最適な年齢層の人材の配置を実施してまいります。これにより、顧客と営業スタッフのミスマッチを失くし、成約率を高めてまいります。</p> <p>(3) その他固定費削減 販売費及び一般管理費については、制作物等について外注の廃止を一部実行し、その他各費目の費用対効果を再考し経費を抑制することで、支出の削減を図ってまいります。</p> <p>このような取組みを確実に実施していくことにより、継続企業的前提に関する疑義は解消されるものと判断しております。</p> <p>財務諸表は、継続企業を前提として作成されており、このような重要な疑義の影響を財務諸表には反映しておりません。</p>

重要な会計方針

項目	前事業年度 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)	当事業年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	子会社株式 移動平均法による原価法によっております。	同左
2. たな卸資産の評価基準及び評価方法	たな卸資産 販売用不動産・未成工事支出金・未成業務支出金は、個別法による原価法によっております。	同左
3. 固定資産の減価償却の方法	<p>イ. 有形固定資産</p> <p>建物（建物附属設備を除く）に関しては、定額法によっております。 建物以外に関しては、定率法によっております。 なお、主な耐用年数は以下の通りであります。 建物 5年～50年 構築物 10年～15年</p> <p>（会計方針の変更） 法人税の改正に伴い、当事業年度より、平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。 これによる損益に与える影響は軽微であります。</p> <hr/> <p>ロ. 無形固定資産</p> <p>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。</p>	<p>同左</p> <hr/> <p>（追加情報） 法人税法の改正に伴い、当事業年度より、平成19年3月31日以前に取得した資産については、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により取得価額の5%に到達した事業年度の翌事業年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。 なお、この変更による損益に与える影響は軽微であります。</p> <p>同左</p>
4. 繰延資産の処理方法	<p>株式交付費 3年間の定額法により償却しております。</p> <p>社債発行費 3年間で每期均等額を償却しております。</p>	<p>株式交付費 同左</p> <p>社債発行費 同左</p>

項目	前事業年度 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)	当事業年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)
5.リース取引の処理方法	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。	同左
6.その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 消費税等の会計処理 税抜方式によっております。</p> <p>(2) 支払利息の原価算入 リノベーション事業及び開発分譲事業に要した借入金の支払利息を、開発の着手から完成するまで、たな卸資産の原価に算入しております。 当事業年度算入額 92,442千円</p>	<p>(1) 消費税等の会計処理 税抜方式によっており、控除対象外消費税及び地方消費税は、当事業年度の費用として処理しております。</p> <p>(2) 支払利息の原価算入 リノベーション事業及び開発分譲事業に要した借入金の支払利息を、開発の着手から完成するまで、たな卸資産の原価に算入しております。 当事業年度算入額 86,514千円</p>

重要な会計方針の変更
該当事項はありません。

表示方法の変更
該当事項はありません。

注記事項
(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成19年12月31日)	当事業年度 (平成20年12月31日)																																																																								
<p>1. 担保資産及び担保付債務</p> <p>担保に供している資産は次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">749,466千円</td> </tr> <tr> <td>未成工事支出金</td> <td style="text-align: right;">4,273,445千円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">327,866千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">852,342千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">6,203,120千円</td> </tr> </table> <p>上記に対応する債務は次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">1,969,000千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">3,547,758千円</td> </tr> <tr> <td>(うち一年以内返済予定)</td> <td style="text-align: right;">2,826,824千円)</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">5,516,758千円</td> </tr> </table> <p>2. 関係会社項目</p> <p>関係会社に対する資産及び負債には区分記載されたもののほか次のものがあります。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">流動負債</td> <td></td> </tr> <tr> <td>買掛金</td> <td style="text-align: right;">75,036千円</td> </tr> <tr> <td>未払金</td> <td style="text-align: right;">31,668千円</td> </tr> </table> <p>3. 偶発債務</p> <p>(1) 債務保証</p> <p>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。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">保証先</th> <th style="width: 20%;">金額(千円)</th> <th style="width: 50%;">内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(株)ウィル空間デザイン</td> <td style="text-align: right;">27,224</td> <td>借入債務</td> </tr> <tr> <td>(株)リノウエスト</td> <td style="text-align: right;">234,100</td> <td>借入債務</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">261,324</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	販売用不動産	749,466千円	未成工事支出金	4,273,445千円	建物	327,866千円	土地	852,342千円	計	6,203,120千円	短期借入金	1,969,000千円	長期借入金	3,547,758千円	(うち一年以内返済予定)	2,826,824千円)	計	5,516,758千円	流動負債		買掛金	75,036千円	未払金	31,668千円	保証先	金額(千円)	内容	(株)ウィル空間デザイン	27,224	借入債務	(株)リノウエスト	234,100	借入債務	計	261,324		<p>1. 担保資産及び担保付債務</p> <p>担保に供している資産は次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">1,173,501千円</td> </tr> <tr> <td>未成工事支出金</td> <td style="text-align: right;">2,751,936千円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">305,195千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">852,342千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">5,082,975千円</td> </tr> </table> <p>上記に対応する債務は次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">1,428,000千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">2,555,434千円</td> </tr> <tr> <td>(うち一年以内返済予定)</td> <td style="text-align: right;">1,931,324千円)</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,983,434千円</td> </tr> </table> <p>2. 関係会社項目</p> <p>関係会社に対する資産及び負債には区分記載されたもののほか次のものがあります。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">流動負債</td> <td></td> </tr> <tr> <td>買掛金</td> <td style="text-align: right;">57,768千円</td> </tr> <tr> <td>未払金</td> <td style="text-align: right;">42,227千円</td> </tr> </table> <p>3. 偶発債務</p> <p>(1) 債務保証</p> <p>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。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">保証先</th> <th style="width: 20%;">金額(千円)</th> <th style="width: 50%;">内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(株)ウィル空間デザイン</td> <td style="text-align: right;">15,560</td> <td>借入債務</td> </tr> <tr> <td>(株)リノウエスト</td> <td style="text-align: right;">174,000</td> <td>借入債務</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">189,560</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	販売用不動産	1,173,501千円	未成工事支出金	2,751,936千円	建物	305,195千円	土地	852,342千円	計	5,082,975千円	短期借入金	1,428,000千円	長期借入金	2,555,434千円	(うち一年以内返済予定)	1,931,324千円)	計	3,983,434千円	流動負債		買掛金	57,768千円	未払金	42,227千円	保証先	金額(千円)	内容	(株)ウィル空間デザイン	15,560	借入債務	(株)リノウエスト	174,000	借入債務	計	189,560	
販売用不動産	749,466千円																																																																								
未成工事支出金	4,273,445千円																																																																								
建物	327,866千円																																																																								
土地	852,342千円																																																																								
計	6,203,120千円																																																																								
短期借入金	1,969,000千円																																																																								
長期借入金	3,547,758千円																																																																								
(うち一年以内返済予定)	2,826,824千円)																																																																								
計	5,516,758千円																																																																								
流動負債																																																																									
買掛金	75,036千円																																																																								
未払金	31,668千円																																																																								
保証先	金額(千円)	内容																																																																							
(株)ウィル空間デザイン	27,224	借入債務																																																																							
(株)リノウエスト	234,100	借入債務																																																																							
計	261,324																																																																								
販売用不動産	1,173,501千円																																																																								
未成工事支出金	2,751,936千円																																																																								
建物	305,195千円																																																																								
土地	852,342千円																																																																								
計	5,082,975千円																																																																								
短期借入金	1,428,000千円																																																																								
長期借入金	2,555,434千円																																																																								
(うち一年以内返済予定)	1,931,324千円)																																																																								
計	3,983,434千円																																																																								
流動負債																																																																									
買掛金	57,768千円																																																																								
未払金	42,227千円																																																																								
保証先	金額(千円)	内容																																																																							
(株)ウィル空間デザイン	15,560	借入債務																																																																							
(株)リノウエスト	174,000	借入債務																																																																							
計	189,560																																																																								

(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成19年 1月 1日 至 平成19年12月31日)	当事業年度 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)																																																				
<p>1 . 販売費に属する費用のおおよその割合は28%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は72%であります。</p> <p>主要な費目及び金額は次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>役員報酬</td><td style="text-align: right;">59,800千円</td></tr> <tr><td>給料手当</td><td style="text-align: right;">112,350千円</td></tr> <tr><td>賞与</td><td style="text-align: right;">17,510千円</td></tr> <tr><td>法定福利費</td><td style="text-align: right;">20,833千円</td></tr> <tr><td>福利厚生費</td><td style="text-align: right;">17,257千円</td></tr> <tr><td>広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">134,740千円</td></tr> <tr><td>租税公課</td><td style="text-align: right;">20,609千円</td></tr> <tr><td>支払報酬</td><td style="text-align: right;">19,169千円</td></tr> <tr><td>求人費</td><td style="text-align: right;">14,189千円</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">11,478千円</td></tr> </table> <p>2 . 関係会社との取引に係るものが次の通り含まれております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>受取利息</td><td style="text-align: right;">4,060千円</td></tr> <tr><td>受取家賃</td><td style="text-align: right;">3,960千円</td></tr> <tr><td>受取手数料</td><td style="text-align: right;">8,000千円</td></tr> </table>	役員報酬	59,800千円	給料手当	112,350千円	賞与	17,510千円	法定福利費	20,833千円	福利厚生費	17,257千円	広告宣伝費	134,740千円	租税公課	20,609千円	支払報酬	19,169千円	求人費	14,189千円	減価償却費	11,478千円	受取利息	4,060千円	受取家賃	3,960千円	受取手数料	8,000千円	<p>1 . 販売費に属する費用のおおよその割合は38%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は62%であります。</p> <p>主要な費目及び金額は次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>役員報酬</td><td style="text-align: right;">67,800千円</td></tr> <tr><td>給料手当</td><td style="text-align: right;">144,526千円</td></tr> <tr><td>賞与</td><td style="text-align: right;">13,569千円</td></tr> <tr><td>法定福利費</td><td style="text-align: right;">25,358千円</td></tr> <tr><td>福利厚生費</td><td style="text-align: right;">24,072千円</td></tr> <tr><td>広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">239,987千円</td></tr> <tr><td>租税公課</td><td style="text-align: right;">26,185千円</td></tr> <tr><td>支払報酬</td><td style="text-align: right;">15,789千円</td></tr> <tr><td>求人費</td><td style="text-align: right;">13,834千円</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">11,729千円</td></tr> </table> <p>2 . 関係会社との取引に係るものが次の通り含まれております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>受取利息</td><td style="text-align: right;">2,310千円</td></tr> <tr><td>受取家賃</td><td style="text-align: right;">6,960千円</td></tr> <tr><td>受取手数料</td><td style="text-align: right;">46,152千円</td></tr> </table>	役員報酬	67,800千円	給料手当	144,526千円	賞与	13,569千円	法定福利費	25,358千円	福利厚生費	24,072千円	広告宣伝費	239,987千円	租税公課	26,185千円	支払報酬	15,789千円	求人費	13,834千円	減価償却費	11,729千円	受取利息	2,310千円	受取家賃	6,960千円	受取手数料	46,152千円
役員報酬	59,800千円																																																				
給料手当	112,350千円																																																				
賞与	17,510千円																																																				
法定福利費	20,833千円																																																				
福利厚生費	17,257千円																																																				
広告宣伝費	134,740千円																																																				
租税公課	20,609千円																																																				
支払報酬	19,169千円																																																				
求人費	14,189千円																																																				
減価償却費	11,478千円																																																				
受取利息	4,060千円																																																				
受取家賃	3,960千円																																																				
受取手数料	8,000千円																																																				
役員報酬	67,800千円																																																				
給料手当	144,526千円																																																				
賞与	13,569千円																																																				
法定福利費	25,358千円																																																				
福利厚生費	24,072千円																																																				
広告宣伝費	239,987千円																																																				
租税公課	26,185千円																																																				
支払報酬	15,789千円																																																				
求人費	13,834千円																																																				
減価償却費	11,729千円																																																				
受取利息	2,310千円																																																				
受取家賃	6,960千円																																																				
受取手数料	46,152千円																																																				

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度 (自 平成19年 1月 1日 至 平成19年12月31日)

自己株式の種類及び総数に関する事項

該当事項はありません。

当事業年度 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

該当事項はありません。

(リース取引関係)

前事業年度 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)				当事業年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)																							
リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 1. リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額				リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 1. リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額																							
	取得価額 相当額 (千円)	減価償却 累計額相 当額 (千円)	期末残高 相当額 (千円)		取得価額 相当額 (千円)	減価償却 累計額相 当額 (千円)	期末残高 相当額 (千円)																				
工具器具備品	5,370	1,342	4,027	工具器具備品	5,370	2,416	2,953																				
合計	5,370	1,342	4,027	合計	5,370	2,416	2,953																				
<p>(注) 取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いいため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>2. 未経過リース料期末残高相当額等 未経過リース料期末残高相当額</p> <table border="0"> <tr> <td>1年内</td> <td>1,074千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>2,953千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>4,027千円</td> </tr> </table> <p>(注) 未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いいため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>3. 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額及び減損損失</p> <table border="0"> <tr> <td>支払リース料</td> <td>1,074千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>1,074千円</td> </tr> </table> <p>4. 減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。</p> <p>(減損損失について) リース資産に配分された減損損失はありません。</p>				1年内	1,074千円	1年超	2,953千円	合計	4,027千円	支払リース料	1,074千円	減価償却費相当額	1,074千円	<p>同左</p> <p>2. 未経過リース料期末残高相当額等 未経過リース料期末残高相当額</p> <table border="0"> <tr> <td>1年内</td> <td>1,074千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>1,879千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>2,953千円</td> </tr> </table> <p>同左</p> <p>3. 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額及び減損損失</p> <table border="0"> <tr> <td>支払リース料</td> <td>1,074千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>1,074千円</td> </tr> </table> <p>4. 減価償却費相当額の算定方法 同左</p> <p>(減損損失について) 同左</p>				1年内	1,074千円	1年超	1,879千円	合計	2,953千円	支払リース料	1,074千円	減価償却費相当額	1,074千円
1年内	1,074千円																										
1年超	2,953千円																										
合計	4,027千円																										
支払リース料	1,074千円																										
減価償却費相当額	1,074千円																										
1年内	1,074千円																										
1年超	1,879千円																										
合計	2,953千円																										
支払リース料	1,074千円																										
減価償却費相当額	1,074千円																										

(有価証券関係)

前事業年度(自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)
子会社株式で時価のあるもの
該当事項はありません。

当事業年度(自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)
子会社株式で時価のあるもの
該当事項はありません。

(税効果会計関係)

前事業年度 (自 平成19年 1月 1日 至 平成19年12月31日)	当事業年度 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)																																																
<p>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</p> <p style="text-align: right;">(千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>繰延税金資産 (流動)</td> <td></td> </tr> <tr> <td> 未払事業税否認</td> <td style="text-align: right;">2,679</td> </tr> <tr> <td> 未払賞与等</td> <td style="text-align: right;">18,666</td> </tr> <tr> <td> 計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">21,345</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産 (固定)</td> <td></td> </tr> <tr> <td> 控除対象外消費税</td> <td style="text-align: right;">982</td> </tr> <tr> <td> 計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">982</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">22,327</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産の純額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">22,327</td> </tr> </table> <p>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</p> <p style="text-align: right;">(%)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">41.0</td> </tr> <tr> <td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td> <td style="text-align: right;">1.8</td> </tr> <tr> <td>税額控除</td> <td style="text-align: right;">5.0</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">5.1</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税の負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">32.7</td> </tr> </table>	繰延税金資産 (流動)		未払事業税否認	2,679	未払賞与等	18,666	計	21,345	繰延税金資産 (固定)		控除対象外消費税	982	計	982	繰延税金資産計	22,327	繰延税金資産の純額	22,327	法定実効税率	41.0	交際費等永久に損金に算入されない項目	1.8	税額控除	5.0	その他	5.1	税効果会計適用後の法人税の負担率	32.7	<p>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</p> <p style="text-align: right;">(千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>繰延税金資産 (流動)</td> <td></td> </tr> <tr> <td> 未払事業税否認</td> <td style="text-align: right;">109</td> </tr> <tr> <td> 未払賞与等</td> <td style="text-align: right;">11,659</td> </tr> <tr> <td> 控除対象外消費税</td> <td style="text-align: right;">602</td> </tr> <tr> <td> 繰越欠損金</td> <td style="text-align: right;">191,399</td> </tr> <tr> <td> その他</td> <td style="text-align: right;">15,953</td> </tr> <tr> <td> 評価性引当額</td> <td></td> </tr> <tr> <td> 計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">163,805</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">55,917</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産の純額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">55,917</td> </tr> </table> <p>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</p> <p>当事業年度につきましては、税引前当期純損失を計上しているため、記載を省略しております。</p>	繰延税金資産 (流動)		未払事業税否認	109	未払賞与等	11,659	控除対象外消費税	602	繰越欠損金	191,399	その他	15,953	評価性引当額		計	163,805	繰延税金資産計	55,917	繰延税金資産の純額	55,917
繰延税金資産 (流動)																																																	
未払事業税否認	2,679																																																
未払賞与等	18,666																																																
計	21,345																																																
繰延税金資産 (固定)																																																	
控除対象外消費税	982																																																
計	982																																																
繰延税金資産計	22,327																																																
繰延税金資産の純額	22,327																																																
法定実効税率	41.0																																																
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.8																																																
税額控除	5.0																																																
その他	5.1																																																
税効果会計適用後の法人税の負担率	32.7																																																
繰延税金資産 (流動)																																																	
未払事業税否認	109																																																
未払賞与等	11,659																																																
控除対象外消費税	602																																																
繰越欠損金	191,399																																																
その他	15,953																																																
評価性引当額																																																	
計	163,805																																																
繰延税金資産計	55,917																																																
繰延税金資産の純額	55,917																																																

(1株当たり情報)

前事業年度 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)		当事業年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)	
1株当たり純資産額	91,716.25円	1株当たり純資産額	37,286.65円
1株当たり当期純利益金額	2,033.83円	1株当たり当期純損失金額	53,179.59円
なお、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。		なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、1株当たり当期純損失であり、また、潜在株式が存在しないため記載しておりません。	

(注) 1株当たり当期純利益金額または純損失金額()の算定上の基礎は、以下の通りであります。

	前事業年度 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)	当事業年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)
当期純利益または 当期純損失()(千円)	22,569	601,354
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る当期純利益 または当期純損失()(千円)	22,569	601,354
期中平均株式数(株)	11,097	11,308

(重要な後発事象)

前事業年度(自平成19年1月1日至平成19年12月31日)

子会社の設立

平成20年1月21日開催の取締役会において、当社全額出資による子会社の設立を決議しております。

(設立会社の概要)

(1) 商号	株式会社ウィルフィナンシャルコミュニケーションズ
(2) 設立年月日	平成20年1月24日
(3) 本店所在地	兵庫県宝塚市逆瀬川一丁目14番39号
(4) 代表者名	代表取締役 花谷 幸夫
(5) 資本金	1,000万円
(6) 主な事業内容	ファイナンシャルプランニング事業 紹介事業
(7) 決算日	12月31日
(8) 役員構成	代表取締役 花谷 幸夫 取締役 岡本 俊人 取締役 坂根 勝幸 監査役 栗野 泉

当事業年度(自平成20年1月1日至平成20年12月31日)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有価証券明細表】

該当事項はありません。

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	前期末残高 (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	517,210	239	-	517,449	129,825	26,859	387,623
構築物	16,404	-	-	16,404	9,025	1,282	7,379
機械装置	1,532	-	-	1,532	667	143	864
車両運搬具	23,320	468	2,140	21,647	20,020	2,810	1,627
工具器具備品	43,520	7,189	121	50,589	34,312	9,328	16,276
土地	852,342	-	-	852,342	-	-	852,342
建設仮勘定	-	3,241	-	3,241	-	-	3,241
有形固定資産計	1,454,330	11,138	2,262	1,463,206	193,851	40,423	1,269,355
無形固定資産							
電話加入権	-	-	-	1,216	-	-	1,216
ソフトウェア	-	-	-	12,388	6,018	2,415	6,370
その他	-	-	-	1,026	204	102	821
無形固定資産計	-	-	-	14,631	6,223	2,518	8,407
長期前払費用	9,180	4,400	5,550	8,030	3,189	133	4,840
繰延資産							
株式交付費	2,799	-	-	2,799	1,866	777	933
社債発行費	3,645	-	-	3,645	3,645	1,215	-
繰延資産計	6,445	-	-	6,445	5,512	1,993	933

(注) 1. 無形固定資産の金額が資産の総額の1%以下であるため「前期末残高」、「当期増加額」及び「当期減少額」の記載を省略しております。

【引当金明細表】

該当事項はありません。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

流動資産

a. 現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	900
預金	
普通預金	133,981
合計	134,881

b. 売掛金

(イ) 相手先別内訳

相手先	金額(千円)
一般顧客(リフォーム事業)	1,750
東急不動産株式会社	1,073
株式会社裕成	604
ハイエリア株式会社	596
その他	6
合計	4,030

(ロ) 売掛金の発生及び回収並びに滞留状況

前期繰越高 (千円)	当期発生高 (千円)	当期回収高 (千円)	次期繰越高 (千円)	回収率(%)	滞留期間(日)
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	(A) + (D) 2 (B) 366
19,870	125,597	141,436	4,030	97.2	34.8

(注) 当期発生高には消費税等が含まれております。

c. たな卸資産

(イ) 販売用不動産

プロジェクト別	面積(m ²)	金額(千円)
宝塚市旭町	810.10	667,747
川西市鼓が滝	2,814.08	431,395
神戸市垂水区小束山	285.36	74,358
宝塚市口谷東	101.07	22,876
宝塚市伊子志	14.18	1,562
合計	4,024.79	1,197,940

(ロ) 未成工事支出金

プロジェクト別	面積(m ²)	金額(千円)
神戸市垂水区小束山	14,335.29	2,216,787
岡山市中山下	1,128.56	410,000

プロジェクト別	面積 (㎡)	金額 (千円)
川西市鼓が滝 (16区画分)	1,870.00	125,148
リフォーム工事出来高	-	1,153
合計	17,333.85	2,753,089

(八) 未成業務支出金

プロジェクト別	金額 (千円)
伊丹市昆陽東 (広告)	57,541
合計	57,541

流動負債

a. 買掛金

相手先	金額 (千円)
株式会社悠建設	123,702
株式会社ウィル空間デザイン	57,768
津田産業株式会社	25,506
住田建設株式会社	11,422
西田ブロック	9,744
その他	31,739
合計	259,884

b. 短期借入金

相手先	金額 (千円)
尼崎信用金庫	496,000
株式会社関西アーバン銀行	465,000
株式会社りそな銀行	342,000
株式会社三井住友銀行	125,000
株式会社ウィルフィナンシャルコミュニケーションズ	11,000
合計	1,439,000

c. 一年以内返済予定長期借入金

相手先	金額 (千円)
株式会社関西アーバン銀行	1,534,500
株式会社三井住友銀行	320,000
株式会社三菱東京UFJ銀行	60,000
尼崎信用金庫	50,900
株式会社日本政策金融公庫	50,664
株式会社みずほ銀行	8,340
合計	2,024,404

固定負債

a. 長期借入金

相手先	金額(千円)
株式会社日本政策金融公庫	521,570
尼崎信用金庫	143,990
株式会社三菱東京UFJ銀行	90,000
株式会社みずほ銀行	62,470
株式会社三井住友銀行	5,000
合計	823,030

(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日まで
定時株主総会	3月中
基準日	12月31日
株券の種類(注)	1株券・10株券・100株券
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	-
株式の名義書換え(注)	
取扱場所	大阪市中央区北浜二丁目2番21号 中央三井信託銀行株式会社大阪支店
株主名簿管理人	東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社
取次所	中央三井信託銀行株式会社 本店及び全国各支店 日本証券代行株式会社 本店及び全国各支店
名義書換手数料	無料
新券交付手数料	印紙税相当額
単元未満株式数の買取り	
取扱場所	-
株主名簿管理人	-
取次所	-
買取手数料	-
公告掲載方法	電子公告の方法により行う。ただし、やむを得ない事由により電子公告による公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載して行う。 公告掲載URL http://www.wills.co.jp/
株主に対する特典	該当事項はありません。

(注)「株式等の取引に係る決済の合理化を図るための社債等の振替に関する法律等の一部を改正する法律」(平成16年法律第88号)の施行に伴い、平成20年8月25日開催の取締役会決議により、平成21年1月5日を効力発生日とする株式取扱規則の改正を行い、該当事項はなくなっている。

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、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資料

事業年度(第13期)(自平成19年1月1日至平成19年12月31日)平成20年3月31日近畿財務局長に提出。

(2) 半期報告書

(第14期中)(自平成20年1月1日至平成20年6月30日)平成20年9月29日近畿財務局長に提出。

(3) 臨時報告書

金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第4号(主要株主の異動)に基づく臨時報告書

平成21年4月9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(監査法人の異動)の規定に基づく臨時報告書

平成21年4月9日近畿財務局長に提出

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

平成20年3月29日

株式会社ウィル不動産販売

取締役会 御中

新日本監査法人

指定社員 公認会計士 川島 育也 印
業務執行社員

指定社員 公認会計士 津田 多聞 印
業務執行社員

指定社員 公認会計士 橋留 隆志 印
業務執行社員

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ウィル不動産販売の平成19年1月1日から平成19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、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

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、株式会社ウィル不動産販売及び連結子会社の平成19年12月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

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。

独立監査人の監査報告書

平成21年4月13日

株式会社ウィル

取締役会 御中

堂島監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 中川 翼 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 山口 裕義 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社ウィルの平成20年1月1日から平成20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、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者であり、当監査法人の責任は独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

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、株式会社ウィル及び連結子会社の平成20年12月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

継続企業の前提に重要な疑義を抱かせる事象又は状況に記載されているとおり、会社グループは304,018千円の特別損失を計上しており、また営業損失は313,373千円、経常損失は355,062千円、当期純損失は639,538千円となっている。当該状況により、企業の継続性に関する重要な疑義が存在している。当該状況に対する経営計画等は当該注記に記載されている。連結財務諸表は継続企業を前提として作成されており、このような重要な疑義の影響を連結財務諸表には反映していない。

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

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。

独立監査人の監査報告書

平成20年3月29日

株式会社ウィル不動産販売

取締役会 御中

新日本監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 川島 育也 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 津田 多聞 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 橋留 隆志 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社ウィル不動産販売の平成19年1月1日から平成19年12月31日までの第13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及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

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、株式会社ウィル不動産販売の平成19年12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

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。

独立監査人の監査報告書

平成21年4月13日

株式会社ウィル

取締役会 御中

堂島監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 中川 翼 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 山口 裕義 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社ウィルの平成20年1月1日から平成20年12月31日までの第14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及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

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、株式会社ウィルの平成20年12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

継続企業の前提に重要な疑義を抱かせる事象又は状況に記載されているとおり、会社は304,018千円の特別損失を計上しており、また営業損失は342,904千円、経常損失は329,228千円、当期純損失は601,354千円となっている。当該状況により、企業の継続性に関する重要な疑義が存在している。当該状況に対する経営計画等は当該注記に記載されている。財務諸表は継続企業を前提として作成されており、このような重要な疑義の影響を財務諸表には反映していない。

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

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。