



## 平成20年12月期 決算短信

平成21年2月13日

上場会社名 株式会社ウィル 上場取引所 JQ  
 コード番号 3241 URL <http://www.wills.co.jp>  
 代表者(役職名) 代表取締役 (氏名) 岡本 俊人  
 問合せ先責任者(役職名) 取締役総務グループ (氏名) 栗野 泉 TEL (0797) 74-7272  
 定時株主総会開催予定日 平成21年3月28日  
 有価証券報告書提出予定日 平成21年3月31日

(千円未満切捨て)

### 1. 20年12月期の連結業績(平成20年1月1日～平成20年12月31日)

#### (1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益(△損失)		経常利益(△損失)		当期純利益(△損失)	
	千円	%	千円	%	千円	%	千円	%
20年12月期	4,450,392	6.9	△313,373	—	△355,062	—	△486,412	—
19年12月期	4,164,841	△28.5	132,482	△70.3	81,293	△80.3	48,913	△78.7

	1株当たり当期純利益(△損失)		潜在株式調整後1株当たり当期純利益		自己資本当期純利益率		総資産経常利益率		売上高営業利益率	
	円	銭	円	銭	%	%	%	%	円	銭
20年12月期	△43,014	93	—	—	△59.2	△5.0	△7.0			
19年12月期	4,407	83	—	—	5.4	1.2	3.2			

(参考) 持分法投資損益 20年12月期 一千円 19年12月期 一千円

#### (2) 連結財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率		1株当たり純資産	
	千円		千円		%		円 銭	
20年12月期	6,065,657		571,387		9.4		50,529 49	
19年12月期	8,084,518		1,071,935		13.3		94,794 42	

(参考) 自己資本 20年12月期 571,387千円 19年12月期 1,071,935千円

#### (3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー		投資活動によるキャッシュ・フロー		財務活動によるキャッシュ・フロー		現金及び現金同等物期末残高	
	千円		千円		千円		千円	
20年12月期	995,500		△12,063		△1,317,004		180,348	
19年12月期	△2,603,420		△277,447		2,451,930		513,914	

### 2. 配当の状況

(基準日)	1株当たり配当金					配当金総額(年間)	配当性向(連結)	純資産配当率(連結)
	第1四半期末	中間期末	第3四半期末	期末	年間			
19年12月期	—	—	—	1,250 00	1,250 00	14,135	28.9	1.3
20年12月期	—	—	—	—	0 00	—	—	—
21年12月期(予想)	—	—	—	1,000 00	1,000 00	—	11.5	—

### 3. 21年12月期の連結業績予想(平成21年1月1日～平成21年12月31日)

(%表示は、通期は対前期、中間期は対前年中間期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり当期純利益	
	千円	%	千円	%	千円	%	千円	%	円	銭
中間期	3,154,477	80.2	77,291	—	21,763	—	12,622	—	1,116	26
通期	5,269,727	18.4	257,620	—	170,034	—	98,620	—	8,721	26

4. その他

- (1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動） (有) ・ 無  
 新規 1社（社名 株式会社ウィルフィナンシャルコミュニケーションズ）  
 除外 1社（社名 — ）  
 （注）詳細は、12ページ「企業集団の状況」をご覧ください。

- (2) 連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更（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に記載されるもの）  
 ① 会計基準等の改正に伴う変更 有 ・ (無)  
 ② ①以外の変更 有 ・ (無)

(3) 発行済株式数（普通株式）

- ① 期末発行済株式数（自己株式を含む） 20年12月期 11,308株 19年12月期 11,308株  
 ② 期末自己株式数 20年12月期 1株 19年12月期 1株

（注）1株当たり当期純利益（連結）の算定の基礎となる株式数については、33ページ「1株当たり情報」をご覧ください。

(参考) 個別業績の概要

1. 20年12月期の個別業績（平成20年1月1日～平成20年12月31日）

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益（△損失）		経常利益（△損失）		当期純利益（△損失）	
	千円	%	千円	%	千円	%	千円	%
20年12月期	3,779,159	17.3	△342,904	—	△329,228	—	△448,228	—
19年12月期	3,220,997	△34.9	66,041	△81.2	33,539	△89.9	22,569	△87.4

	1株当たり 当期純利益（△損失）		潜在株式調整後 1株あたり当期純利益	
	円	銭	円	銭
20年12月期	△39,638	20	—	—
19年12月期	2,033	83	—	—

(2) 個別財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率		1株当たり純資産	
	千円	千円	千円	千円	%	円	銭	
20年12月期	5,911,421	574,763	574,763	1,037,127	9.7	50,828	04	
19年12月期	7,796,633	1,037,127	1,037,127	1,037,127	13.3	91,716	25	

(参考) 自己資本 20年12月期 574,763千円 19年12月期 1,037,127千円

2. 21年12月期の個別業績予想（平成21年1月1日～平成21年12月31日）

(%表示は、通期は対前期、中間期は対前年中間期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり 当期純利益	
	千円	%	千円	%	千円	%	千円	%	円	銭
中間期	2,661,153	95.2	28,044	—	3,592	—	2,083	—	184	25
通期	4,688,383	24.1	162,821	—	136,382	—	79,102	—	6,995	23

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

業績予想につきましては、当社が現時点で合理的であると判断する一定の条件に基づき作成しており、実際の業績は予想と異なる場合があります。

## 1. 経営成績

### （1）経営成績に関する分析

#### ①当期の経営成績

当連結会計期間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、高止まり感があつ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つてまいりました。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変わり、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、前年と比較して約30%程度減少するなど、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期間の業績は、売上高は4,450,392千円（前年同期比6.9%増）、営業損失は313,373千円（前年同期営業利益132,482千円）、経常損失は355,062千円（前年同期経常利益81,293千円）、当期純損失は486,412千円（前年同期純利益48,913千円）となりました。

事業部門別の実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つてまいりました。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至らず、流通店舗への来店顧客数は昨年同期比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（前年同期比24.7%減）、営業利益は53,798千円（前年同期比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（前年同期比6.6%増）、営業利益は58,853千円（前年同期比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完売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（前年同期比3.1%減）、営業利益は115,031千円（前年同期比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（前年同期比31.6%増）、営業利益は105,046千円（前年同期比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により、特別損失を150,892千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（前年同期比15.6%減）、営業損失7,278千円（前年同期営業利益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（前年同期比62.8%減）、営業利益35,324千円（前年同期比41.2%減）となりました。

②来期の見通し

不動産業界の来期の見通しといたしましては、政府主導による景気及び雇用対策等はあるものの、实体经济に効果が表れるまでには、相応の時間を要するものと予測しております。また、景気後退に伴う不動産市況の低迷は、依然として回復の見通しが不透明であり、不動産業界にとっては当面厳しい状況が続くものと認識しております。

そのような環境のなか、当社グループの最大の強みである「住まいのワンストップサービス」の強化とともに、各セグメント並びに営業地域毎、さらには物件毎のそれぞれに応じたきめ細かい戦略を実行してまいります。

流通事業におきましては、営業エリアにおける店舗毎の顧客購買意欲並びに物件の取引状況等の情報をマーケティングし、集客力及び物件取引が活発に行われている店舗に、エリア特性に合わせた営業人員を手厚く配置することで、来店顧客に対する成約率を高めてまいります。また、地域業者との連携を強化することで、営業エリア内で開発される小規模な戸建物件の販売を積極的に媒介し、営業効率を向上させてまいります。

リフォーム事業におきましては、従来までの流通店舗に来店される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、減少傾向にある顧客の獲得及び収益効率向上という事業間シナジーの最大化にも努めてまいります。さらに、マンション1室ごとのリフォーム並びにマンション1棟リノベーション施工で培ってきたノウハウを活かして、老朽化及び空室率の高い賃貸マンションのオーナー様に対して、リノベーションによる付加価値を創造したうえでのサブリースという新たなビジネスにも取り組むべく、準備をしているところでございます。

リノベーション事業におきましては、現在の市場動向から地価の下落リスクが懸念されるなか、在庫を保有するリスクに対して今まで以上に慎重な判断を行い、利益の確保が高い確率で可能と判断できる物件に限り仕入を行うことで、利益率を追求してまいります。

開発分譲事業におきましては、当面の間は新築マンションの新規開発を行わず、比較的販売が堅調な戸建分譲を

中心とした事業展開を継続してまいります。当期から販売を開始しております神戸市垂水区並びに川西市の戸建分譲が、販売計画のメインプロジェクトとして、売上の牽引役を担うものと予測しております。なお、当期中に契約済みの物件（23戸：売上高約876,129千円）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。

受託販売事業におきましては、新築マンション市況の回復には今しばらくの時間を要するものと予測されますので、新たな新築マンション販売の受託については、慎重に検討の上で取捨選択を行ってまいります。また、現在の市況を受け、多くのマンションデベロッパーが戸建開発に追随してくることが予想される中、今後は戸建分譲住宅の販売依頼が増加するものと見込んでおり、優先的に戸建住宅の販売代理を受注する方針であります。

その他事業においては、当社グループ内の顧客にのみ行っていた損害保険代理業務を始めとする各種サービスの提供を、広く同業他社の顧客にも提供することができる体制を強化すべく、提携業者数増加に尽力してまいります。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より、収益基盤を強固なものとしてまいります。

以上のことから、来期の業績は、売上高5,269,727千円、経常利益170,034千円、当期純利益98,620千円を見込んでおります。

## （2）財政状態に関する分析

### ①資産、負債及び純資産の状況に関する分析

当連結会計期間末における総資産の残高は、前連結会計年度末より2,018,860千円減少し、6,065,657千円となりました。

流動資産の残高は、前連結会計年度末より1,971,067千円減少し、4,724,537千円となりました。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によるたな卸資産1,589,865千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、減価償却の自然減少によるものであります。

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、社債の償還期日が1年以内となったことにより1年以内償還予定社債100,000千円、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、1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1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が203,718千円、前述に記載の通り1年以内償還予定社債への振替、加えて償還により社債が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。

純資産は、前連結会計年度末より500,547千円減少し、571,387千円となりました。これは、利益配当14,135千円の支払い及び当期純損失486,412千円による利益剰余金の減少によるものであります。

## ②キャッシュ・フローの状況に関する分析

### （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505,955千円に対し、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1,589,865千円、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。

## （3）利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

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を基本方針としております。

しかしながら、当期の配当につきましては、平成20年9月2日に公表しております「特別損失の計上並びに通期業績予想及び配当予想の修正に関するお知らせ」の通り、誠に遺憾ではございますが当期末の配当を見送らせていただきます。また、次期の配当金においては連結当期純利益の10%程度の配当性向を目標といたしておりますので、期末配当金として1株当たり1,000円の配当を見込んでおります。

## （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、以下に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

i) 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。

ii) 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。

iii) 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

i) 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。

ii) 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。

iii) 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73.1%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。

iv) 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

#### i) 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。

#### ii) 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。

#### iii) 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

#### i) 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少ないこと等から、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、物件引渡しが集ま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。

ii) 有利子負債への依存度

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80.8%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あります。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。

iii) 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、不足の事態により、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。

iv) 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。

## 2. 企業集団の状況

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とおりであります。

### ①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並びに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。

### ②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。

### ③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住宅等丸ごと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。

### ④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。

⑤受託販売事業

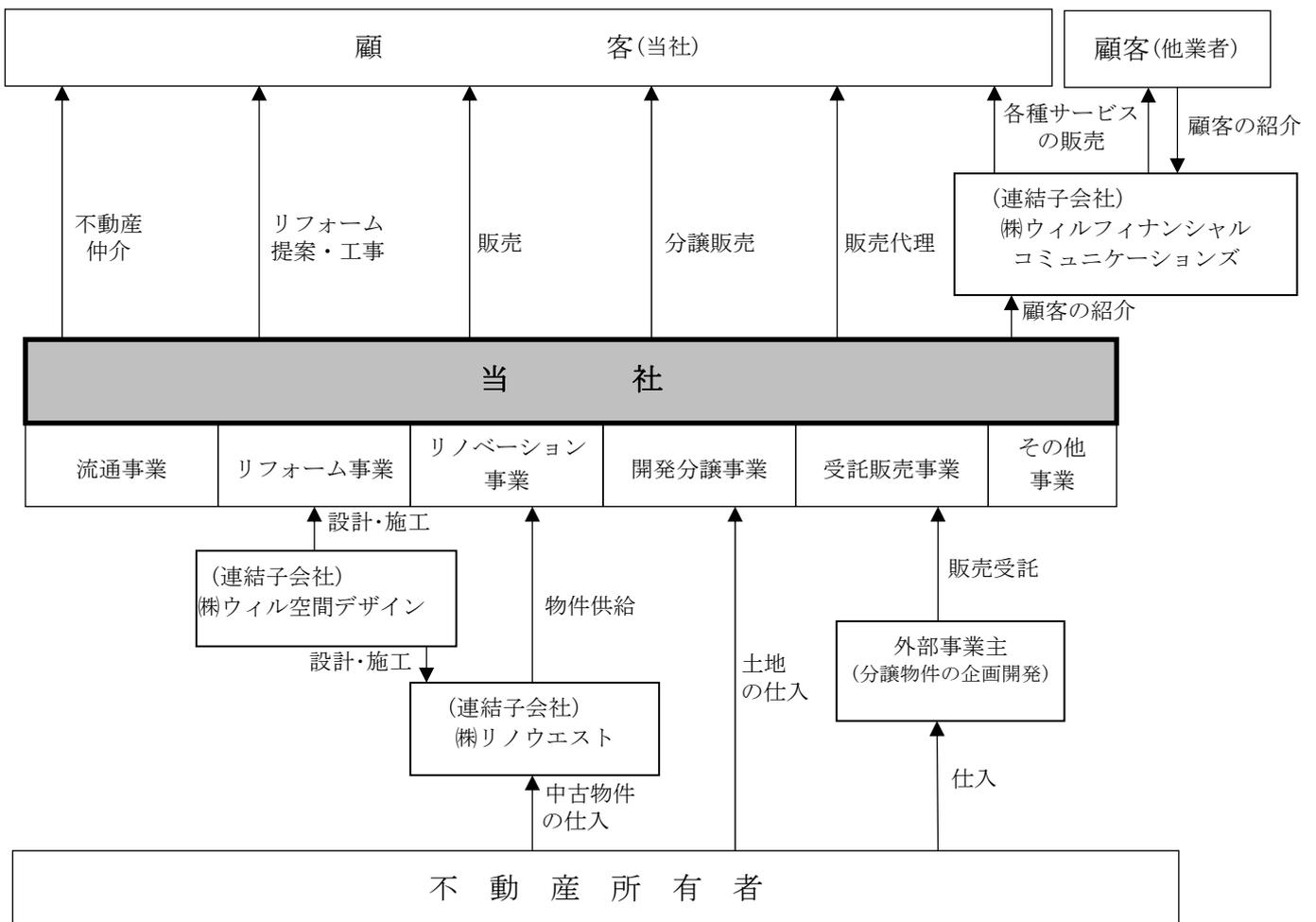
当社が、外部事業主が企画・開発した分譲マンション、戸建住宅及びシニア向け住宅の受託販売業務を行っております。

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の提供を行っております。

⑥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スプランニング業務、引越業者・家具設備等の紹介業務等を行っております。

当社グループの事業系統図は次の通りであります。



### 3. 経営方針

#### （1）会社の経営の基本方針

当社グループは、住まいを始めとして「暮らし」に関わるすべてを事業領域とし、社会から真に必要とされ、信頼される企業を目指します。

人間にとって「暮らし」とは、すなわち「人生」に繋がるものです。私たちの目的は、従来の「不動産会社」としての通念を超え、顧客の人生と夢を共に考え、共に歩むことで初めて達成されます。

私たちは、社員、顧客、関係業者、周辺住民、株主というステークホルダーの人々に、「幸せ」と「感動」を循環させる会社として、次に掲げる方針に基づき企業活動を推進しております。

- ①既成の「不動産会社」の枠組みを超え、どこまでも顧客満足を追求すること。
- ②あらゆる変化に果敢に挑み、よりベターを目指す精神を持つこと。
- ③徹底したモチベーション管理に基づく人材育成により、常に組織を活性させること。
- ④ステークホルダーとの関係を大切にし、いつまでも社会から必要とされる企業を目指すこと。

#### （2）目標とする経営指標

当社は、株主資本を効率的に運用し、株主価値の拡大を図ることを重視し、売上高経常利益率及び株主資本当期純利益率（ROE）を重要な経営指標として位置づけております。

当社グループと致しましては、不動産流通店舗を基盤とした総合サービス企業を目指しており、今後、より高収益体質の構築に勤めてまいります。

#### （3）中長期的な会社の経営戦略

不動産業界におきましては、金融危機の影響から投機マネーで活性化していた不動産流動化市場は完全に停止し、高騰を続けた地価は急速な調整を強いられ、経済危機により顧客の消費マインドは急激に冷え込みました。特に近畿圏におけるマンション契約率の低下は著しく、在庫物件処分のために新築マンションの分譲価格は下落傾向にあり、市場の回復には今しばらくの時間を要するものと予測しております。

このような経営環境の中、当社の今後の戦略といたしましては、事業基盤の中心である流通事業における豊富な情報と地域動向を的確に捉えながら、土地価格下落局面においては開発分譲事業における新築戸建の供給を主軸に、プロジェクト開始から完了までの期間を短くすることで、土地価格変動リスク並びに投下資本の回収サイクル長期化に伴う財務リスクに対処してまいります。また、土地価格上昇局面において新築住宅が高値圏で推移している期間には、優良な中古住宅ストックの増加に伴う需要拡大が見込まれるリノベーション事業において、中古住宅のリノベーションによる付加価値を高めた物件を主軸に、地価に左右されることなく、顧客の購入可能範囲価額帯で優良な物件を提供し続けることで安定した経営基盤の強化・構築に注力してまいります。

また、流通事業において新たに賃貸仲介及び賃貸管理をサービスに加え、地域におけるターゲット顧客層を拡充し、営業エリア内における知名度とブランド力の強化を図ってまいります。更に、従来は一次取得者層をメインターゲットとした営業展開を行っていましたが、シニア層にも範囲を拡大するため、受託販売事業においてシニア住宅の販売にも参画してまいります。

これらの取り組みにより、当社グループ独自の「住まいのワンストップサービス」をより充実したものとし、お客様にとってよりメリットを享受していただけるサービスを追求していくことで、他社との差別化を鮮明にし、地域における優位性の向上を目指してまいります。

（4）会社の対処すべき課題

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、継続的且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。

i) 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。

ii) 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至るまで反映させ、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。

iii) 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、継続的且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て直接金融・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。

(5) 内部管理体制の整備・運用状況

本項目につきましては、株式会社ジャスダック証券取引所が平成21年1月27日に開示いたしました「コーポレートガバナンスに関する報告書」に記載しておりますので、ご参照ください。株式会社ジャスダック証券取引所のWEBサイト <http://jds.jasdaq.co.jp/tekiji/>

(6) その他、会社の経営上重要な事項

該当事項はありません。

4 連結財務諸表等

(1) 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)		対前年比 増減 (千円)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)		
(資産の部)							
I 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		4,432,212			
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	4,724,537	77.9	△1,971,067	
II 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	20.7	△29,428
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	0.2	△1,817
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		73,822	1.2	△14,398
固定資産合計			1,385,831		1,340,186	22.1	△45,644
III 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		933	0.0	△2,148
資産合計			8,084,518		6,065,657	100.0	△2,018,860

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)		対前年比
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	増減 (千円)
(負債の部)						
I 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		32,854		
流動負債合計		5,953,939	73.6	4,637,344	76.5	△1,316,594
II 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	14.1	△201,718
負債合計		7,012,583	86.7	5,494,270	90.6	△1,518,312
(純資産の部)						
I 株主資本						
1. 資本金		269,677	3.3	269,677	4.5	—
2. 資本剰余金		190,070	2.4	190,070	3.1	—
3. 利益剰余金		612,187	7.6	111,639	1.8	△500,547
株主資本合計		1,071,935	13.3	571,387	9.4	△500,547
純資産合計		1,071,935	13.3	571,387	9.4	△500,547
負債純資産合計		8,084,518	100.0	6,065,657	100.0	△2,018,860

(2) 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)		対前年比			
		金額 (千円)	百分比 (%)	金額 (千円)	百分比 (%)	増減 (千円)			
I 売上高	※1		4,164,841	100.0		4,450,392	100.0	285,550	
II 売上原価			3,512,868	84.3		4,089,616	91.9	576,747	
売上総利益			651,972	15.7		360,775	8.1	△291,196	
III 販売費及び一般管理費			519,489	12.5		674,149	15.1	154,660	
営業利益 (△損失)			132,482	3.2		△313,373	△7.0	△445,856	
IV 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	2,215
V 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	△7,284	
経常利益 (△損失)			81,293	2.0		△355,062	△8.0	△436,356	
VI 特別損失									
1. たな卸資産売却損		—			13,686				
2. たな卸資産評価損		—	—	—	137,206	150,892	3.4	150,892	
税金等調整前当期純利益 (△損失)			81,293	2.0		△505,955	△11.4	△587,249	
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	△0.5	△51,922	
当期純利益 (△損失)			48,913	1.2		△486,412	△10.9	△535,326	

(3) 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	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

(注) 記載金額は千円未満を切捨てて表示しております。

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)

	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			△486,412	△486,412	△486,412
連結会計年度中の変動額合計			△500,547	△500,547	△500,547
平成20年12月31日残高 (千円)	269,677	190,070	111,639	571,387	571,387

(注) 記載金額は千円未満を切捨てて表示しております。

(4) 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)	対前年比
区分	注記 番号	金額 (千円)	金額 (千円)	増減 (千円)
I 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		81,293	△505,955	
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	
有形固定資産除却損		74	98	
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	1,589,865	
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	3,484,720
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	3,598,920
II 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	265,384

		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)	対前年比
区分	注記 番号	金額 (千円)	金額 (千円)	増減 (千円)
III 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	△3,768,934
IV 現金及び現金同等物の増加額 (又は減少額)		△428,937	△333,566	95,370
V 現金及び現金同等物の期首残高		942,852	513,914	△428,937
VI 現金及び現金同等物の期末残高	※1	513,914	180,348	△333,566

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、当連結会計期間より連結の範囲に含めております。</p> <p>同左</p>
2. 持分法の適用に関する事項	<p>非連結子会社及び関連会社はありません。</p>	<p>同左</p>
3. 連結子会社の事業年度等に関する事項	<p>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。</p>	<p>同左</p>
<p>4. 会計処理基準に関する事項</p> <p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p>	<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とおりであります。 建物 5年～50年 構築物 10年～15年</p> <p>(会計方針の変更) 法人税法の改正に伴い、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> <hr/>

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>ロ. 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>(追加情報) 法人税法の改正に伴い、当連結 会計期間より、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>

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>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>ロ. 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。</p> <p>当連結会計年度算入額 96,623千円</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 同左</p> <p>ロ. 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。</p> <p>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>

連結財務諸表に関する注記事項  
(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とおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">たな卸資産</td> <td style="text-align: right;">5,293,051千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">327,866千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">852,342千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px; 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とおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">2,203,100千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">3,547,758千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">(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="padding-left: 40px; 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とおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">たな卸資産</td> <td style="text-align: right;">4,355,849千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">305,195千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">852,342千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px; border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">5,513,386千円</td> </tr> </table> <p>上記に対応する債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">1,602,000千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">2,555,434千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">(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="padding-left: 40px; 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	4,355,849千円	建物及び構築物	305,195千円	土地	852,342千円	計	5,513,386千円	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	4,355,849千円																																
建物及び構築物	305,195千円																																
土地	852,342千円																																
計	5,513,386千円																																
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とおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">役員報酬</td> <td style="text-align: right;">83,098千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">給料手当</td> <td style="text-align: right;">116,178千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">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とおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">役員報酬</td> <td style="text-align: right;">92,466千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">給料手当</td> <td style="text-align: right;">148,631千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">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	配当金の総額	配当の原資	1株当たり 配当額	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	14,135千円	利益剰余金	1,250.00円	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

該当事項はありません。

（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）												
<p>※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）</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">521,121</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を超える 定期預金</td> <td style="text-align: right;">△7,206</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;"><u>513,914</u></td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	521,121	預入期間が3ヶ月を超える 定期預金	△7,206	現金及び現金同等物	<u>513,914</u>	<p>※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）</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">187,574</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を超える 定期預金</td> <td style="text-align: right;">△7,226</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;"><u>180,348</u></td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	187,574	預入期間が3ヶ月を超える 定期預金	△7,226	現金及び現金同等物	<u>180,348</u>
現金及び預金勘定	521,121												
預入期間が3ヶ月を超える 定期預金	△7,206												
現金及び現金同等物	<u>513,914</u>												
現金及び預金勘定	187,574												
預入期間が3ヶ月を超える 定期預金	△7,226												
現金及び現金同等物	<u>180,348</u>												

(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;"><u>△18,091</u></td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">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>計</td> <td style="text-align: right;"><u>982</u></td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産計</td> <td style="text-align: right;"><u>28,322</u></td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産の純額</td> <td style="text-align: right;"><u>28,322</u></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;"><u>△1.5</u></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;"><u>39.8</u></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	<u>△18,091</u>	計	27,340	繰延税金資産 (固定)		控除対象外消費税	982	計	<u>982</u>	繰延税金資産計	<u>28,322</u>	繰延税金資産の純額	<u>28,322</u>	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	<u>△1.5</u>	税効果会計適用後の法人税の負担率	<u>39.8</u>	<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;"><u>△204,258</u></td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">55,917</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産計</td> <td style="text-align: right;"><u>55,917</u></td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産の純額</td> <td style="text-align: right;"><u>55,917</u></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> <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	<u>△204,258</u>	計	55,917	繰延税金資産計	<u>55,917</u>	繰延税金資産の純額	<u>55,917</u>
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	<u>△18,091</u>																																																												
計	27,340																																																												
繰延税金資産 (固定)																																																													
控除対象外消費税	982																																																												
計	<u>982</u>																																																												
繰延税金資産計	<u>28,322</u>																																																												
繰延税金資産の純額	<u>28,322</u>																																																												
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	<u>△1.5</u>																																																												
税効果会計適用後の法人税の負担率	<u>39.8</u>																																																												
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	<u>△204,258</u>																																																												
計	55,917																																																												
繰延税金資産計	<u>55,917</u>																																																												
繰延税金資産の純額	<u>55,917</u>																																																												

（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とおりであります。

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)
I 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
II 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又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. 資産のうち消去又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)
I 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	53,798	58,853	115,031	105,046	△7,278	35,324	360,775	△674,149	△313,373
II 資産、減価償却費 及び資本的支出									
資産	1,004,011	15,402	114,109	4,297,203	5,147	102,709	5,538,584	527,073	6,065,657
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又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は674,156千円であり、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. 資産のうち消去又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。

(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)

(1) 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	栗野泉	—	—	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)

(1) 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	岡本俊人	—	—	当社代表取締役	(被所有) 直接56.87	—	—	資金の借入 (注1)	263,000	短期借入金	263,000
								金融機関 借入債務 被保証 (注2)	142,000	—	142,000

- (注) 1 取引条件及び取引条件の決定方針等  
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。  
2 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。

(リース取引関係)

決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略しております。

(有価証券関係)

該当事項はありません。

(退職給付)

該当事項はありません。

(デリバティブ取引関係)

該当事項はありません。

(ストック・オプション等関係)

該当事項はありません。

(企業結合等関係)

該当事項はありません。

(1 株当たり情報)

前連結会計年度 (自 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	50,529.49円
1株当たり当期純利益金額	4,407.83円	1株当たり当期純利益 (△損失) 金額	△43,014.93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。		同左	

(注) 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成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 (△損失) (千円)	48,913	△486,412
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 (△損失) (千円)	48,913	△486,412
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     | 株式会社ウイ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1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<br>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<br>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。

5 個別財務諸表等

(1) 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)		対前年比 増減 (千円)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)		
(資産の部)							
I 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		2,906,215			
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	4,514,390	76.4	△1,848,913	
II 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	21.5	△29,477
(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	△1,746

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)		対前年比
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	増減 (千円)
(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	2.0	△2,926
固定資産合計		1,430,248	18.4	1,396,097	23.6	△34,150
III 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	△2,148
資産合計		7,796,633	100.0	5,911,421	100.0	△1,885,212
(負債の部)						
I 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	75.8	△1,234,944
II 固定負債						
1. 社債		170,000		30,000		
2. 長期借入金	※1	870,934		823,030		
固定負債合計		1,040,934	13.4	853,030	14.4	△187,904
負債合計		6,759,506	86.7	5,336,657	90.3	△1,422,848

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)		対前年比 増減 (千円)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)		
(純資産の部)							
I 株主資本							
1. 資本金			269,677	3.5	269,677	4.6	—
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	3.2	—
3. 利益剰余金							
(1) その他利益剰余金							
繰越利益剰余金		577,379			115,015		
利益剰余金合計			577,379	7.4	115,015	1.9	△462,363
株主資本合計			1,037,127	13.3	574,763	9.7	△462,363
純資産合計			1,037,127	13.3	574,763	9.7	△462,363
負債純資産合計			7,796,633	100.0	5,911,421	100.0	△1,885,212

(2) 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)		対前年比 増減 (千円)
		金額 (千円)	百分比 (%)	金額 (千円)	百分比 (%)	
I 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	558,161
100.0					100.0	
II 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	813,287
83.4					92.6	
売上総利益		535,781	16.6	280,655	7.4	△255,125
III 販売費及び一般管理費	※1	469,739	14.6	623,560	16.5	153,820
営業利益 (△損失)		66,041	2.0	△342,904	△9.1	△408,945
IV 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	39,135
0.6					1.5	
V 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	△7,041
1.6					1.2	
経常利益 (△損失)		33,539	1.0	△329,228	△8.7	△362,768
VI 特別損失		—				
1. たな卸資産売却損		—		13,686		
2. たな卸資産評価損		—		137,206	150,892	150,892
4.0						
税引前当期純利益 (△損失)		33,539	1.0	△480,121	△12.7	△513,661
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	△42,863
0.3					△0.8	
当期純利益 (△損失)		22,569	0.7	△448,228	△11.9	△470,798

(3) 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	利益剰余金 合計		
				繰越利益剰余金			
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	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	利益剰余金 合計		
				繰越利益剰余金			
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				△448,228	△448,228	△448,228	△448,228
当事業年度中の変動額合計				△462,363	△462,363	△462,363	△462,363
平成20年12月31日残高(千円)	269,677	190,070	190,070	115,015	115,015	574,763	574,763

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とおりであります。</p> <p>建物 5年～50年 構築物 10年～15年 (会計方針の変更)</p> <p>法人税法の改正に伴い、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)</p> <p>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	(1) 消費税等の会計処理 税抜方式によっております。 (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	(1) 消費税等の会計処理 同左 (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

個別財務諸表に関する注記事項  
（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とおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">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とおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">1,969,000千円</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: 60%;">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>㈱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>㈱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 style="text-align: center;">—</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	㈱ウィル空間デザイン	27,224	借入債務	㈱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とおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">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;">2,905,062千円</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;">5,236,101千円</td> </tr> </table> <p>上記に対応する債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">1,428,000千円</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: 60%;">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;">42,175千円</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>㈱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>㈱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 style="text-align: center;">—</td> </tr> </tbody> </table>	販売用不動産	1,173,501千円	未成工事支出金	2,905,062千円	建物	305,195千円	土地	852,342千円	計	5,236,101千円	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	42,175千円	保証先	金額(千円)	内容	㈱ウィル空間デザイン	15,560	借入債務	㈱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																																																																							
㈱ウィル空間デザイン	27,224	借入債務																																																																							
㈱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	2,905,062千円																																																																								
建物	305,195千円																																																																								
土地	852,342千円																																																																								
計	5,236,101千円																																																																								
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	42,175千円																																																																								
保証先	金額(千円)	内容																																																																							
㈱ウィル空間デザイン	15,560	借入債務																																																																							
㈱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とおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">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とおり含まれております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">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とおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">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とおり含まれております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">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																																																				

(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> <p>繰延税金資産 (流動)</p> <p>未払事業税否認 2,679</p> <p>未払賞与等 <u>18,666</u></p> <p>計 21,345</p> <p>繰延税金資産 (固定)</p> <p>控除対象外消費税 <u>982</u></p> <p>計 982</p> <p>繰延税金資産計 <u>22,327</u></p> <p>繰延税金資産の純額 <u>22,327</u></p>	<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> <p>繰延税金資産 (流動)</p> <p>未払事業税否認 109</p> <p>未払賞与等 11,659</p> <p>控除対象外消費税 602</p> <p>繰越欠損金 191,399</p> <p>その他 15,953</p> <p>評価性引当金 <u>△163,805</u></p> <p>計 55,917</p> <p>繰延税金資産計 <u>55,917</u></p> <p>繰延税金資産の純額 <u>55,917</u></p>
<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> <p>法定実効税率 41.0</p> <p>交際費等永久に損金に算入されない項目 1.8</p> <p>留保金課税 —</p> <p>税額控除 △5.0</p> <p>その他 <u>△5.1</u></p> <p>税効果会計適用後の法人税の負担率 <u>32.7</u></p>	<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: center;">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>

(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	50,828.04円
1株当たり当期純利益金額	2,033.83円	1株当たり当期純利益 (△損失)金額	△39,638.20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。		同左	

(注) 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成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(△損失)(千円)	22,569	△448,228
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(△損失)(千円)	22,569	△448,228
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     | 株式会社ウイ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1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<br>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<br>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。

(役員の変動)

該当事項はありません。