

平成21年12月期 決算短信

平成22年2月12日
上場取引所 JQ

上場会社名 株式会社 ウィル

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マネージャー (氏名) 栗野 泉 TEL 0797-74-7272

定時株主総会開催予定日 平成22年3月30日 有価証券報告書提出予定日 平成22年3月9日

配当支払開始予定日 —

(百万円未満切捨て)

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

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

| | 売上高 | | 営業利益 | | 経常利益 | | 当期純利益 | |
|---------|-------|------|------|---|------|---|-------|---|
| | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % |
| 21年12月期 | 4,066 | △8.6 | 50 | — | △36 | — | △132 | — |
| 20年12月期 | 4,450 | 6.9 | △313 | — | △355 | — | △639 | — |

| | 1株当たり当期純利益 | 潜在株式調整後1株当たり当期純利益 | 自己資本当期純利益率 | 総資産経常利益率 | 売上高営業利益率 |
|---------|------------|-------------------|------------|----------|----------|
| | 円 銭 | 円 銭 | % | % | % |
| 21年12月期 | △11,716.40 | — | △37.6 | △0.7 | 1.2 |
| 20年12月期 | △56,556.32 | — | △85.8 | △5.1 | △7.0 |

(参考) 持分法投資損益 21年12月期 一百万円 20年12月期 一百万円

(2) 連結財政状態

| | 総資産 | 純資産 | 自己資本比率 | 1株当たり純資産 |
|---------|-------|-----|--------|-----------|
| | 百万円 | 百万円 | % | 円 銭 |
| 21年12月期 | 3,843 | 285 | 7.4 | 25,271.70 |
| 20年12月期 | 5,912 | 418 | 7.1 | 36,988.10 |

(参考) 自己資本 21年12月期 285百万円 20年12月期 418百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

| | 営業活動によるキャッシュ・フロー | 投資活動によるキャッシュ・フロー | 財務活動によるキャッシュ・フロー | 現金及び現金同等物期末残高 |
|---------|------------------|------------------|------------------|---------------|
| | 百万円 | 百万円 | 百万円 | 百万円 |
| 21年12月期 | 1,761 | 6 | △1,861 | 87 |
| 20年12月期 | 995 | △12 | △1,317 | 180 |

2. 配当の状況

| | 1株当たり配当金 | | | | | 配当金総額 (合計) | 配当性向 (連結) | 純資産配当 率(連結) |
|-----------------|----------|--------|--------|------|------|---------------|--------------|----------------|
| | 第1四半期末 | 第2四半期末 | 第3四半期末 | 期末 | 合計 | | | |
| | 円 銭 | 円 銭 | 円 銭 | 円 銭 | 円 銭 | 百万円 | % | % |
| 20年12月期 | — | 0.00 | — | 0.00 | 0.00 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| 21年12月期 | — | 0.00 | — | 0.00 | 0.00 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| 22年12月期 (予想) | — | 0.00 | — | 0.00 | 0.00 | | 0.0 | |

3. 22年12月期の連結業績予想(平成22年1月1日～平成22年12月31日)

(%表示は通期は対前期、第2四半期連結累計期間は対前年同四半期増減率)

| | 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 |
|-----------------|-------|-------|------|-------|------|---|-------|---|----------------|
| | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % | 円 銭 |
| 第2四半期 連結累計期間 | 1,625 | △24.2 | 42 | — | 9 | — | 6 | — | 602.78 |
| 通期 | 3,243 | △20.2 | 126 | 151.8 | 64 | — | 62 | — | 5,497.72 |

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) 無

新規 —社 (社名) 除外 —社 (社名)

(注)詳細は、9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

② ①以外の変更 有

(注)詳細は、22ページ「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」及び23ページ「表示方法の変更」をご覧ください。

(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) 21年12月期 11,308株 20年12月期 11,308株

② 期末自己株式数 21年12月期 一株 20年12月期 一株

(参考)個別業績の概要

1. 21年12月期の個別業績(平成21年1月1日～平成21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 | | 経常利益 | | 当期純利益 | |
|---------|-------|------|------|---|------|---|-------|---|
| | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % |
| 21年12月期 | 3,659 | △3.2 | △3 | — | △30 | — | △130 | — |
| 20年12月期 | 3,779 | 17.3 | △342 | — | △329 | — | △601 | — |

| | 1株当たり当期純利益 | 潜在株式調整後1株当たり当期純利益 |
|---------|------------|-------------------|
| | 円 銭 | 円 銭 |
| 21年12月期 | △11,584.26 | — |
| 20年12月期 | △53,179.60 | — |

(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 |
|---------|-------|-----|--------|-----------|
| | 百万円 | 百万円 | % | 円 銭 |
| 21年12月期 | 3,841 | 290 | 7.6 | 25,702.40 |
| 20年12月期 | 5,758 | 421 | 7.3 | 37,286.65 |

(参考)自己資本 21年12月期 290百万円 20年12月期 421百万円

2. 22年12月期の個別業績予想(平成22年1月1日～平成22年12月31日)

(%表示は通期は対前期、第2四半期累計期間は対前年同四半期増減率)

| | 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 |
|---------------|-------|-------|------|---|------|---|-------|---|------------|
| | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % | 円 銭 |
| 第2四半期 累計期間 | 1,587 | △17.2 | 7 | — | 1 | — | △0 | — | △50.77 |
| 通期 | 3,066 | △16.2 | 68 | — | 61 | — | 59 | — | 5,252.82 |

※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、世界的金融危機の影響による混乱から抜け出せず、長期にわたる景気後退局面の中にあつて、企業の在庫調整の一巡、生産の持ち直し、株式市況の底打ち感など、一部には改善の兆候も見えてまいりました。しかしながら、依然として雇用環境は厳しく所得水準も低迷していることから、個人消費が伸び悩んでいることなどを背景に、持続的な物価下落が続いており、景気の先行きはまだまだ不透明な状態にあります。

当社グループが属する不動産業界におきましては、市場の価格調整も進んだことから、中古住宅を中心に取引件数に回復の傾向が見えはじめたものの、厳しい雇用環境の影響から個人消費は総じて低位で推移しており、新設住宅着工戸数は78万8,410戸と45年ぶりに80万戸を割りました（国土交通省発表）。また、金融市場におきましても不動産業界全般に対する信用収縮に大きな変化は見られず、資金調達環境をはじめとして、不動産業界を取り巻く経営環境は厳しい状態が続いております。

このような環境の中で当社グループにおきましては、財務状態の健全化に向けて、不採算プロジェクトからの撤退、プロジェクト融資の返済方法を該当物件の販売進捗に連動させる方式への変更、販売体制の拡充による開発分譲事業の売上拡大、店舗統合など営業体制の効率化による流通事業の収益性向上、徹底した固定経費等の抑制によるコスト削減を図るなど、事業収益構造、経営基盤の再構築のための施策に全社を挙げて注力してまいりました。これらの取り組みに関しましては、市場及び消費ニーズの低迷時期においてはその効果が限定的ではありましたが、時間の経過と共に徐々に実を結び、第4四半期（平成21年10月1日～平成21年12月31日）には利益率が大幅に改善し、四半期営業利益97,033千円、四半期経常利益82,350千円、四半期純利益82,097千円と、四半期ベースでの黒字回復を果たすことができました。また、財務健全化への取り組みである有利子負債の圧縮につきましても、最も残高の多かった平成19年10月末現在の残高が7,692,503千円に対し、当連結会計年度末（平成21年12月31日）現在3,038,533千円と約2年間で60.5%削減し、財務状態のスリム化も図ることができました。

しかしながら、不動産市場の需要回復は足取りが重く、販売計画に対する進捗に遅れが生じることとなり、通期ベースでは営業利益において黒字回復を果たすことができたものの、経常利益及び当期純利益においては第3四半期までの損失を埋めるまでには至りませんでした。

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4,066,587千円（前年同期比8.6%減）、営業利益は50,409千円（前年同期営業損失313,373千円）、経常損失は36,009千円（前年同期経常損失355,062千円）、当期純損失は132,489千円（前年同期純損失639,538千円）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、市場の需要と営業効率を鑑み、年初より店舗の統合並びに人員の再配置を図ることで収益性向上に努めてまいりました。また自社ホームページに設けた不動産情報検索サイトの充実により、従来の媒体による広告宣伝費の削減にも注力してまいりました。当該サイトからお問合せ頂いたお客様の成約件数は、全成約件数の34.7%に達し、物件の間合せ件数も含め、当社最大の集客媒体にまで成長させることができました。

これらの施策により、永らく市場の縮小傾向が続くなかで、売上高は微減にとどめることができ、利益率に至っては大幅な改善が図られ、増益を達成することができました。

この結果、売上高は353,529千円（前年同期比2.8%減）、営業利益は80,035千円（前年同期比48.8%増）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、その環境面において、国策によるリフォーム市場への追い風に加え、不動産市場の価格調整により中古住宅の取引が底堅く推移するなど、市場成長の条件が整ってまいりました。

また、流通事業と同様に自社ホームページ上において、中古住宅購入とリフォーム工事をワンセットで考える住まい探しの魅力を詳しく紹介するページを充実させてまいりました。このことが功を奏し、当社の不動産情報検索サイトから物件のお問合せを頂くお客様の多くがリフォームを同時にご注文頂いており、全リフォーム契約数の47.7%が当該サイトからの成約となっております。加えて、リフォーム工事の大型化が進み、請負単価も堅調に増加してまいりました。

この結果、売上高は435,500千円（前年同期比18.1%増）、営業利益は63,177千円（前年同期比7.4%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、年間を通して不動産価格の調整局面であったことから、物件取得後の値下がりリスクを回避するため、新規の仕入には慎重にならざるを得ない状況下であり、既存在庫商品の販売を行うことに専念してまいりました。また、販売におきましても市況を鑑み、価格の見直しを実施してまいりました。

この結果、売上高は81,128千円（前年同期比93.4%減）、営業損失は9,329千円（前年同期営業利益115,031千円）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、新築マンション不況の影響を回避するため新規分譲開発からの撤退、既存のプロジェクト融資について返済方法を該当物件の販売進捗に連動させる方式への変更、販売体制の見直しと拡充による売上促進策など、収益基盤の再構築に取り組んでまいりました。これらの取り組みにより、主力である戸建開発物件におきましては販売計画に遅れは生じているものの、一定のペースによる安定的な成約数を堅持することができております。また、販売促進ツールなども外注から自社製作に切り替えることで、より効果的な集客活動及びコスト削減にも努めてまいりました。このことが功を奏し、利益率は大幅な改善が見られました。

この結果、売上高は3,005,097千円（前年同期比29.9%増）、営業利益は200,457千円（前年同期比90.8%増）の増収増益となりました。

(受託販売事業)

受託販売事業におきましては、新築マンション不況を背景に、市場への新規供給数が大幅に減少しております。また、期中には価格調整も一巡した感がございますが、消費者の購買意欲は依然として低迷したままであり、市場の本格的な回復には今しばらくの時間を要するものと考えております。

この結果、売上高は55,085千円（前年同期比48.4%減）、営業損失7,986千円（前年同期営業損失7,278千円）となりました。

(その他事業)

その他事業におきましては、取扱商品のラインナップを充実し、提携代理店数の拡充に取り組むことにより、市場環境や自社による仲介及び販売代理の取扱件数に左右されることのない収益基盤の確立に努めてまいりました。また、受託販売事業の影響により発生する、販売受託物件の広告代理業務を受注するなど、売上高は順調に伸ばすことができました。

この結果、売上高は136,245千円（前年同期比100.9%増）、営業利益42,131千円（前年同期比19.3%増）の増収増益となりました。

② 来期の見通し

来期の見通しといたしましては、国内の景気は雇用情勢の悪化傾向が否めず個人所得の低迷は長期化の様相を呈し、企業の設備も過剰感が根強いこともあり、当面はデフレ基調が続くものと予想されます。ここへきて、生産の持ち直しなどの兆しはあるものの、まだまだ先行き不透明感につきまとい、不動産業界全体における経営環境は厳しい状況が継続するのではないかと考えられます。

そのような中、当社グループにおきましては、当連結会計期間の業績をセグメント別に見ますと、6事業の内、3事業において増収増益、1事業において収入微減の増益となり、不況下においても確実に収益を確保する経営基盤を整えてまいりました。この結果を踏まえ、来期につきましては黒字転換が十分に実現可能な体制の構築ができたものと考えております。

セグメント別の具体的な戦略は次の通りであります。

流通事業におきましては、平成22年1月6日付で公表いたしております通り、平日のみをご利用頂いて不動産を購入されるお客様に限り、当社の通常仲介手数料の30%をキャッシュバックする新サービスを開始いたしました。この施策の促進により、従来は土日祝に偏重していた営業機会を、平日においても同様の集客効果を得ることで、1週間を通じての営業稼働率を、高い水準で平準化することを目的としております。市場の需要が低水準で推移する中、競合他社との差別化を明確にし、安価で良質なサービスを提供することで、営業機会を増やし、顧客層及びシェアの拡大を図ってまいります。

リフォーム事業におきましては、さきほどの流通事業の新サービスと同調する形で受注の増加を見込んでおります。両事業は、当社グループが推進する「ワンストップサービス」の相乗効果が顕著に現れており、当社で中古不動産を購入頂いたお客様の約4割がリフォームの成約に至っており、この割合は一定の範囲で安定しております。従って、流通事業の稼働率向上と共に、リフォームの請負件数の増加が期待できます。

リノベーション事業におきましては、現在の不動産市場の動向が当面続くと予想される中、物件保有リスクを鑑みたくえ、新規の仕入は行わない予定であります。

開発分譲事業におきましては、引き続き戸建開発をメインとした戦略を継続してまいります。新築戸建分譲の需要は底堅い推移を見せておりますことから、来期販売物件におきましては、過年度実績と同水準での販売ペースが見込めるものと予想しております。しかしながら、当連結会計期間中に完売した物件がございますため、プロジェクト数が減少しておりますので、売上高は減少する見込みであります。そのため、来期より開発用土地の仕入を再開し、販売用不動産の充実を図ってまいります。

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想されますので、新規供給物件数は低位で推移するものと見込んでおります。

その他事業におきましては、流通事業における新サービスによる売買仲介件数の増加見込みに応じて、損害保険代理業務、銀行ローン事務代行業務をはじめとした、各種サービスの増加を見込んでおります。

以上のことから、来期の業績は、売上高3,243,887千円、営業利益126,948千円、経常利益64,466千円、当期純利益62,168千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2,069,352千円減少し、3,843,179千円となりました。

流動資産の残高は、前連結会計年度末より2,002,461千円減少し、2,568,950千円となりました。主な要因といたしましては、販売用不動産の着実な販売によるたな卸資産1,855,338千円の減少によるものであります。また、その他として、仕入債務の支払及び借入金の返済などにより現金及び預金100,435千円が、繰延税金資産の取崩しにより51,797千円が、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65,957千円減少し、1,274,229千円となりました。主な要因といたしましては、減価償却による自然減少30,919千円、営業所閉鎖に伴う店舗の賃貸借保証金並びに宅建業営業保証金等の差入保証金28,669千円の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1,767,934千円減少し、2,869,409千円となりました。主な要因といたしましては、販売用不動産の売却、引渡しに連動した借入金の返済等により1年内返済予定長期借入金1,008,410千円及び短期借入金853,200千円がそれぞれ減少しております。その他として、1年内償還予定社債140,000千円の償還、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売上充当により前受金81,285千円、買掛金の支払により56,231千円がそれぞれ減少し、長期借入金の1年内返済予定278,928千円の振替、社債の1年内償還予定30,000千円の振替、未払金56,388千円等の増加を吸収したことによるものであります。

固定負債の残高は、前連結会計年度末より168,928千円減少し、687,997千円となりました。主な要因といたしましては、前述に記載の通り1年内返済予定長期借入金への振替により長期借入金が278,928千円、同じく1年内償還予定社債への振替により社債が30,000千円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140,000千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132,489千円減少し、285,772千円となりました。これは、当期純損失132,489千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78,386千円に対し、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1,855,338千円、未払金の増加56,388千円、減価償却費の非資金取引30,919千円を主な要因とする資金増により、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売上充当による前受金の減少81,285千円、買掛金の支払による仕入債務の減少56,231千円の資金がそれぞれ減少したことを吸収し、1,761,500千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、定期預金の払戻による収入7,226千円の資金が増加したことを主な要因として、6,921千円の資金増加となりました。

(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、販売用不動産の引渡しに連動した借入金返済等として短期借入金純減853,200千円及び長期借入金の返済による支出1,008,410千円、社債の償還による支出140,000千円の資金が減少したことを主な要因として、長期借入による収入140,000千円の資金増加を吸収することとなり、1,861,631千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共に、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りたい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、2期連続の当期純損失を計上いたしておりますことから、誠に遺憾ではございますが見送らせて頂かざるを得ない状況であります。また、来期以降の配当金におきましては、まず通期での黒字化を図り、配当可能利益を確保することで、早期の復配実現を目指し尽力してまいります。

(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共に、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、開発分譲事業の魅力的な戸建物件の創出、リフォーム事業との連携や平日の仲介手数料キャッシュバック等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、資本金、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5店舗展開（平成21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) 開発分譲事業の売上に占める割合について

当社グループにおいては、総売上高に占める開発分譲事業の売上割合が平成21年12月期は73.9%と高い水準にあります。今後につきましては、近年の市場及び地価動向を鑑み、戸建分譲開発を中心とした事業展開を図りながら、他事業における手数料収入や請負工事収入の比率を高め、総資産に占めるたな卸資産を圧縮し財務リスクの軽減を図る方針であります。しかしながら、平成21年12月期の開発分譲事業におけるたな卸資産計上額の総資産に占める比率は63.1%と高い水準にあり、販売状況の不振により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、近年の不動産市況の悪化状況を鑑みた場合、当社グループが推進する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21年12月31日現在、従業員が93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ます、当社グループの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。当社グループにおいては、当該季節要因とは別に、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る可能性があります。

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、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開発分譲物件の引渡時期について、四半期末並びに年度末を越える遅延が生じた場合、また、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、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、当社グループは、近年において開発分譲事業の売上割合が高いことから、総資産額に占める有利子負債の比率は、平成20年12月期80.8%、平成21年12月期79.1%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戸引渡し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。

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。

(5) 継続企業の前提に関する重要事象等

該当事項はありません。

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通りであります。

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、川西営業所、箕面営業所、豊中営業所、伊丹営業所の5店舗（平成21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。

④ 開発分譲事業

当社において、戸建住宅、宅地、並びに分譲マンション等の企画・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、戸建住宅を主力として10～40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

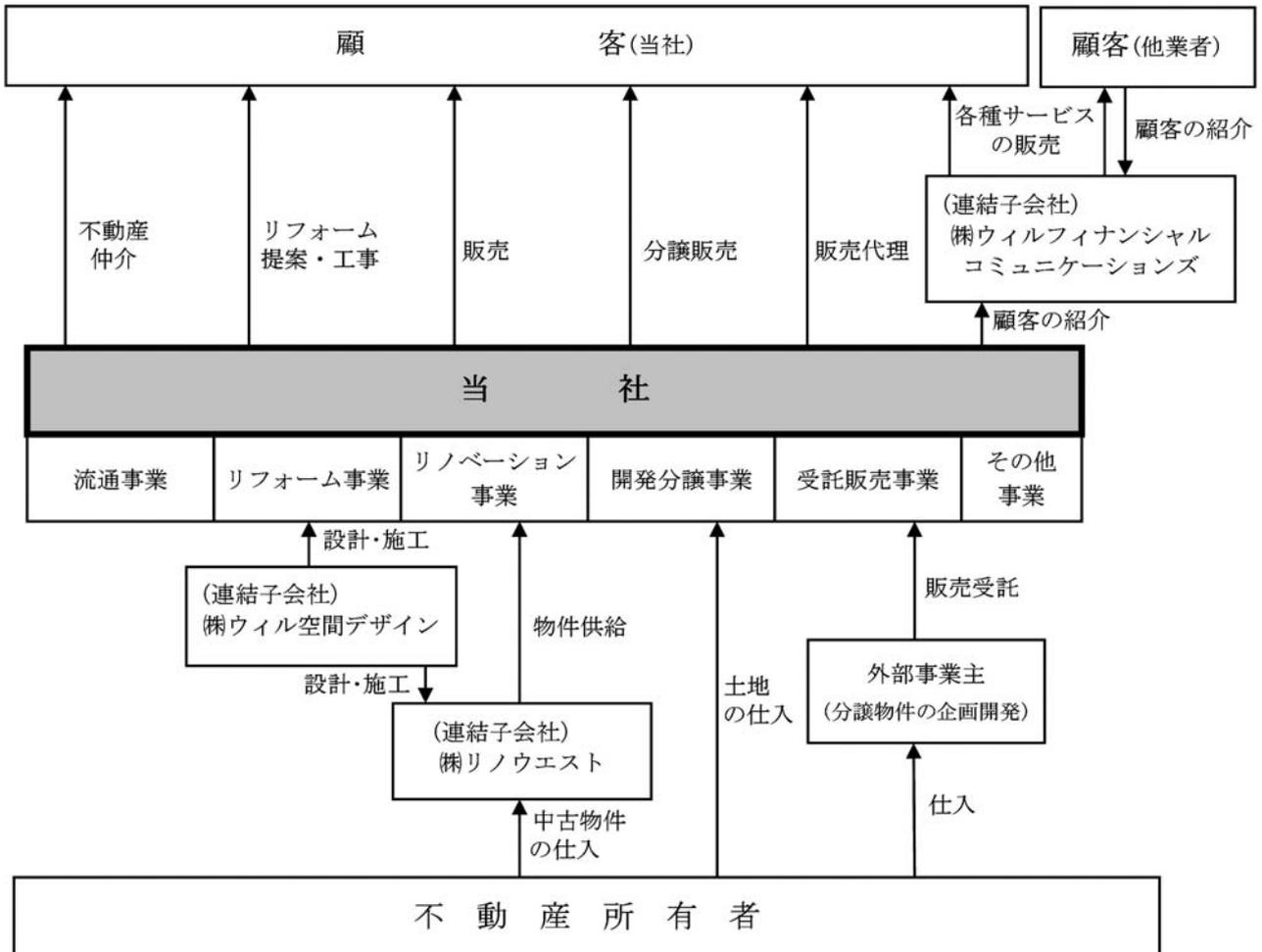
当社において、外部事業主が企画・開発した分譲マンション、戸建住宅の受託販売業務を行っております。

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。

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、住まいをはじめとして「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付けております。

当社グループといたしましては、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努めてまいります。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

今後の国内経済は、企業収益、景気動向に持ち直しの動きが見られるものの、雇用情勢の悪化傾向、先行き不透明感は依然根強く、不動産業界におきましてもその影響を強く受けておりますことから、当面は予断を許さない状況が継続するものと見られます。

このような経営環境の中、当社グループの今後の経営戦略といたしましては、流通事業における平日の仲介手数料30%キャッシュバックサービスによる営業稼働率の向上、それに伴う売買仲介件数及びリフォーム事業の請負件数の増加を図ることで、総売上高に占めるフィービジネス等の割合を高めてまいります。また、開発分譲事業においては中小規模のプロジェクトによる新築戸建分譲の供給を軸に、開発並びに販売の期間を短く設定し、地価の変動リスクを最小限に抑制しつつ、投下資本の回収サイクルを短縮してまいります。これらの取り組みにより、総資産に占めるたな卸資産及び有利子負債の圧縮に努め、財務リスクの極小化を目指してまいります。

今後におきましては、他社との差別化、サービスの優位性確保に努め、収益構造の更なる改善を促進することで、景気動向の変化に影響を受け難い体制の構築、経営基盤の安定化を図ってまいります。

(4) 会社の対処すべき課題

今後の見通しにつきましては、早期に本格的な景気の回復は見込めず、当面は現状の経営環境が続くものと予想しております。そのような中、当社グループは、不況下であっても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。

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付けており、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共に、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、平日のみを利用して不動産の購入をされる顧客に対し、当社通常仲介手数料の30%をキャッシュバックするサービスにより、平日の営業稼働率を向上させると共に、地域における同業他社との差別化、優位性の確保等によりシェアの拡大を目指してまいります。

ii) 開発分譲事業の戸建プロジェクト推進

流通事業の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分譲の開発用地選定及び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、需要に即した供給を推進してまいります。

そのため、地域ごとの需要に合わせた中小型プロジェクトを中心とした戸建分譲開発に注力してまいります。

iii) リフォーム事業における事業基盤の安定

当社グループは、あらゆる販売窓口へ来店された顧客に対し、住まいのワンストップサービスの提供を実践しており、その中でも、流通事業の店舗で展開しております中古住宅の購入と同時にリフォームを行うという提案は、顧客からの支持も厚く、高いシナジー効果を生んでおります。

新築住宅の供給が著しく減少するなか、中古住宅のストックに対する意識が見直され、リフォーム市場への国策も強化されております。このような環境を背景に、今後益々流通事業との連携強化を図ることで、その取扱件数の増加を図り、中古住宅の購入時にはリフォームをセットで考えることが、住まい探しのスタンダードとして認知されることを目指し、他の追随を許さない独自のビジネススタイルを構築してまいります。

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、社員一人ひとりの営業スキル、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、一人ひとり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) 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
 (1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

| | 前連結会計年度 (平成20年12月31日) | 当連結会計年度 (平成21年12月31日) |
|----------------|--------------------------|--------------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 187,574 | 87,138 |
| 受取手形及び売掛金 | 15,886 | 14,041 |
| たな卸資産 | ※1 4,279,086 | — |
| 販売用不動産 | — | ※1 825,684 |
| 未成工事支出金 | — | ※1 1,598,063 |
| 前払費用 | 17,231 | 17,488 |
| 繰延税金資産 | 55,917 | 4,119 |
| その他 | 15,714 | 22,414 |
| 流動資産合計 | 4,571,411 | 2,568,950 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 建物及び構築物 | ※1 517,838 | ※1 493,415 |
| 減価償却累計額 | △135,133 | △136,483 |
| 建物及び構築物 (純額) | 382,705 | 356,932 |
| 機械装置及び運搬具 | 29,421 | ※1 25,543 |
| 減価償却累計額 | △26,550 | △23,618 |
| 機械装置及び運搬具 (純額) | 2,870 | 1,925 |
| 土地 | ※1 852,342 | ※1 852,342 |
| 建設仮勘定 | 3,241 | 3,241 |
| その他 | 51,370 | 48,880 |
| 減価償却累計額 | △34,736 | △39,263 |
| その他 (純額) | 16,634 | 9,616 |
| 有形固定資産合計 | 1,257,793 | 1,224,058 |
| 無形固定資産 | | |
| 電話加入権 | 1,279 | 1,279 |
| ソフトウェア | 6,470 | 4,030 |
| その他 | 821 | 718 |
| 無形固定資産合計 | 8,571 | 6,029 |
| 投資その他の資産 | | |
| 出資金 | 375 | 375 |
| 長期前払費用 | 6,061 | 4,576 |
| 差入保証金 | 66,016 | 37,347 |
| その他 | 1,369 | 1,842 |
| 投資その他の資産合計 | 73,822 | 44,141 |
| 固定資産合計 | 1,340,186 | 1,274,229 |
| 繰延資産 | | |
| 株式交付費 | 933 | — |
| 繰延資産合計 | 933 | — |
| 資産合計 | 5,912,531 | 3,843,179 |

(単位：千円)

| | 前連結会計年度 (平成20年12月31日) | 当連結会計年度 (平成21年12月31日) |
|---------------|--------------------------|--------------------------|
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 買掛金 | 238,000 | 181,768 |
| 短期借入金 | ※1 1,865,000 | ※1 1,011,800 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | ※1 2,038,218 | ※1 1,308,736 |
| 1年内償還予定の社債 | 140,000 | 30,000 |
| 未払金 | 111,812 | ※1 168,200 |
| 未払費用 | 72,462 | 84,139 |
| 未払法人税等 | 5,640 | 4,585 |
| 未払消費税等 | 37,375 | 25,917 |
| 前受金 | 95,985 | 14,700 |
| その他 | 32,849 | 39,561 |
| 流動負債合計 | 4,637,344 | 2,869,409 |
| 固定負債 | | |
| 社債 | 30,000 | — |
| 長期借入金 | ※1 826,926 | ※1 687,997 |
| 固定負債合計 | 856,926 | 687,997 |
| 負債合計 | 5,494,270 | 3,557,406 |
| 純資産の部 | | |
| 株主資本 | | |
| 資本金 | 269,677 | 269,677 |
| 資本剰余金 | 190,070 | 190,070 |
| 利益剰余金 | △41,486 | △173,975 |
| 株主資本合計 | 418,261 | 285,772 |
| 純資産合計 | 418,261 | 285,772 |
| 負債純資産合計 | 5,912,531 | 3,843,179 |

(2) 連結損益計算書

(単位：千円)

| | 前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日) | 当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日) |
|-----------------------------|---|---|
| 売上高 | 4,450,392 | 4,066,587 |
| 売上原価 | 4,089,616 | 3,581,235 |
| 売上総利益 | 360,775 | 485,351 |
| 販売費及び一般管理費 | *1 674,149 | *1 434,942 |
| 営業利益又は営業損失(△) | △313,373 | 50,409 |
| 営業外収益 | | |
| 受取利息 | 369 | 32 |
| 受取配当金 | 16 | 11 |
| 受取保険金 | 3,285 | 1,293 |
| 受入助成金 | 959 | — |
| 雑収入 | 1,389 | 3,491 |
| 営業外収益合計 | 6,019 | 4,828 |
| 営業外費用 | | |
| 支払利息 | 38,961 | 80,146 |
| 社債利息 | 2,489 | 726 |
| 支払保証料 | 716 | 1,147 |
| 社債発行費償却 | 1,215 | — |
| 株式交付費償却 | 933 | 933 |
| 長期前払費用除却損 | 2,974 | 1,559 |
| 固定資産除却損 | 98 | 5,708 |
| 雑損失 | 318 | 1,024 |
| 営業外費用合計 | 47,708 | 91,248 |
| 経常利益又は経常損失(△) | △355,062 | △36,009 |
| 特別損失 | | |
| たな卸資産売却損 | 13,686 | — |
| たな卸資産評価損 | 290,332 | — |
| 契約解除違約金 | — | 42,377 |
| 特別損失合計 | 304,018 | 42,377 |
| 税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失(△) | △659,081 | △78,386 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 8,052 | 3,204 |
| 法人税等還付税額 | — | △900 |
| 法人税等調整額 | △27,594 | 51,797 |
| 法人税等合計 | △19,542 | 54,102 |
| 当期純損失(△) | △639,538 | △132,489 |

(3) 連結株主資本等変動計算書

(単位：千円)

| | 前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日) | 当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日) |
|---------------|---|---|
| 株主資本 | | |
| 資本金 | | |
| 前期末残高 | 269,677 | 269,677 |
| 当期変動額 | | |
| 当期変動額合計 | — | — |
| 当期末残高 | 269,677 | 269,677 |
| 資本剰余金 | | |
| 前期末残高 | 190,070 | 190,070 |
| 当期変動額 | | |
| 当期変動額合計 | — | — |
| 当期末残高 | 190,070 | 190,070 |
| 利益剰余金 | | |
| 前期末残高 | 612,187 | △41,486 |
| 当期変動額 | | |
| 剰余金の配当 | △14,135 | — |
| 当期純損失(△) | △639,538 | △132,489 |
| 当期変動額合計 | △653,673 | △132,489 |
| 当期末残高 | △41,486 | △173,975 |
| 株主資本合計 | | |
| 前期末残高 | 1,071,935 | 418,261 |
| 当期変動額 | | |
| 剰余金の配当 | △14,135 | — |
| 当期純損失(△) | △639,538 | △132,489 |
| 当期変動額合計 | △653,673 | △132,489 |
| 当期末残高 | 418,261 | 285,772 |
| 純資産合計 | | |
| 前期末残高 | 1,071,935 | 418,261 |
| 当期変動額 | | |
| 剰余金の配当 | △14,135 | — |
| 当期純損失(△) | △639,538 | △132,489 |
| 当期変動額合計 | △653,673 | △132,489 |
| 当期末残高 | 418,261 | 285,772 |

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

| | 前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日) | 当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日) |
|-----------------------------|---|---|
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | | |
| 税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失(△) | △659,081 | △78,386 |
| 減価償却費 | 43,171 | 30,919 |
| 株式交付費償却 | 933 | 933 |
| 社債発行費償却 | 1,215 | — |
| 受取利息及び受取配当金 | △385 | △43 |
| 支払利息 | 41,451 | 80,873 |
| 長期前払費用除却損 | 2,974 | 1,559 |
| 長期前払費用償却額 | 2,970 | 2,232 |
| 固定資産除却損 | 98 | 5,708 |
| 固定資産売却損益(△は益) | — | △36 |
| 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(△は増加) | 6,502 | 1,845 |
| たな卸資産の増減額(△は増加) | 1,438,972 | 1,855,338 |
| 前払費用の増減額(△は増加) | 25,310 | △2,065 |
| 仕入債務の増減額(△は減少) | △241,462 | △56,231 |
| 未払金の増減額(△は減少) | 57,796 | 56,388 |
| 未払費用の増減額(△は減少) | △11,620 | 8,908 |
| 前受金の増減額(△は減少) | 92,535 | △81,285 |
| 預り金の増減額(△は減少) | △108,641 | 5,474 |
| 未払消費税等の増減額(△は減少) | 74,408 | △7,394 |
| その他 | 13,997 | 20,309 |
| 小計 | 1,085,168 | 1,845,047 |
| 利息及び配当金の受取額 | 385 | 43 |
| 利息の支払額 | △42,865 | △77,398 |
| 法人税等の支払額 | △47,187 | △6,191 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 995,500 | 1,761,500 |
| 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 | △20 | — |
| 定期預金の払戻による収入 | — | 7,226 |
| 有形固定資産の取得による支出 | △11,318 | △504 |
| 無形固定資産の取得による支出 | △800 | — |
| 有形固定資産の売却による収入 | — | 200 |
| その他 | 75 | — |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | △12,063 | 6,921 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | | |
| 短期借入金の純増減額(△は減少) | △338,100 | △853,200 |
| 長期借入れによる収入 | 142,000 | 140,000 |
| 長期借入金の返済による支出 | △1,066,844 | △1,008,410 |
| 社債の償還による支出 | △40,000 | △140,000 |
| 配当金の支払額 | △14,060 | △21 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | △1,317,004 | △1,861,631 |
| 現金及び現金同等物の増減額(△は減少) | △333,566 | △93,209 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | 513,914 | ※1 180,348 |
| 現金及び現金同等物の期末残高 | ※1 180,348 | ※1 87,138 |

継続企業の前提に関する注記

| <p>前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)</p> | <p>当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21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 style="text-align: center;">前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)</p> | <p style="text-align: center;">当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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営業所当た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営業所当たりの収益性を高めてまいります。</p> <p>(2) 人員の再配置</p> <p>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</p> <p>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>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ません。</p> | <hr/> |

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20年1月1日 至 平成20年12月31日) | 当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21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 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) 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</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 (追加情報) 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>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>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（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）により算定しております。</p> <p>イ. 有形固定資産（リース資産を除く） 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> <hr/> <p>ロ. 無形固定資産（リース資産を除く） 定額法によっております。 なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づいております。</p> |

| 項目 | 前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日) | 当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21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、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>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。 当連結会計年度算入額 89,786千円</p> | <p>株式交付費 同左</p> <hr/> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産の減価償却の方法については、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。 なお、平成20年12月31日以前に契約を行った所有権移転外ファイナンス・リース取引につきましては、通常の賃貸借処理に準じた方法によっております。</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。 当連結会計年度算入額 16,476千円</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

| | 当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日) |
|--------------------|---|
| 会計処理基準に関する重要な事項の変更 | <p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法の変更</p> <p>たな卸資産</p> <p>通常の販売目的で保有するたな卸資産については、従来、主として個別法による原価法によっておりましたが、当連結会計年度より「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号(平成18年7月5日))が適用されたことに伴い、主として個別法による原価法(貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法)により算定しております。</p> <p>この変更による損益に与える影響はありません。</p> <p>(2) リース取引に関する会計基準の適用</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、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したが、当連結会計年度より「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号(平成5年6月17日(企業会計審議会第一部会)、平成19年3月30日改正))及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第16号(平成6年1月18日(日本公認会計士協会会計制度委員会)、平成19年3月30日改正))を適用しております。</p> <p>また、所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産の減価償却の方法については、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。</p> <p>なお、平成20年12月31日以前に契約を行った所有権移転外ファイナンス・リース取引につきましては、通常の賃貸借処理に準じた方法によっております。</p> <p>この変更による損益に与える影響はありません。</p> |

表示方法の変更

| <p>前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)</p> | <p>当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)</p> |
|--|--|
| | <p>(連結貸借対照表)</p> <p>財務諸表等規則等の一部を改正する内閣府令(平成20年8月7日 内閣府令第50号)が適用になることに伴い、前連結会計年度において、「たな卸資産」として掲記されたものは、当連結会計年度から「販売用不動産」「未成工事支出金」「未成業務支出金」に区分掲記しております。なお、前連結会計年度の「たな卸資産」に含まれる「販売用不動産」「未成工事支出金」「未成業務支出金」は、それぞれ1,288,201千円、2,933,343千円、57,541千円であります。</p> <p>(連結損益計算書)</p> <p>前連結会計年度まで営業外収益に区分掲記しておりました「受入助成金」(当連結会計年度末残高80千円)は、営業外収益の合計額の100分の10以下となったため、営業外収益の「雑収入」に含めて表示することにいたしました。</p> |

注記事項

(連結貸借対照表関係)

| 前連結会計年度 (平成20年12月31日) | 当連結会計年度 (平成21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> <tr> <td>たな卸資産</td> <td>4,202,723千円</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>305,195千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>852,342千円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>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> <tr> <td>短期借入金</td> <td>1,602,000千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>2,555,434千円</td> </tr> <tr> <td>(うち一年内返済予定)</td> <td>1,931,324千円)</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>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 | (うち一年内返済予定) | 1,931,324千円) | 計 | 4,157,434千円 | <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> <tr> <td>販売用不動産</td> <td>803,503千円</td> </tr> <tr> <td>未成工事支出金</td> <td>1,593,959千円</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>356,736千円</td> </tr> <tr> <td>機械装置及び運搬具</td> <td>741千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>852,342千円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>3,607,283千円</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> <tr> <td>短期借入金</td> <td>729,500千円</td> </tr> <tr> <td>未払金</td> <td>42,377千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>1,743,877千円</td> </tr> <tr> <td>(うち一年内返済予定)</td> <td>1,159,760千円)</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>2,515,754千円</td> </tr> </table> | 販売用不動産 | 803,503千円 | 未成工事支出金 | 1,593,959千円 | 建物及び構築物 | 356,736千円 | 機械装置及び運搬具 | 741千円 | 土地 | 852,342千円 | 計 | 3,607,283千円 | 短期借入金 | 729,500千円 | 未払金 | 42,377千円 | 長期借入金 | 1,743,877千円 | (うち一年内返済予定) | 1,159,760千円) | 計 | 2,515,754千円 |
| 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 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (うち一年内返済予定) | 1,931,324千円) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 計 | 4,157,434千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 販売用不動産 | 803,503千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 未成工事支出金 | 1,593,959千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 建物及び構築物 | 356,736千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 機械装置及び運搬具 | 741千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 土地 | 852,342千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 計 | 3,607,283千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 短期借入金 | 729,500千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 未払金 | 42,377千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 長期借入金 | 1,743,877千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (うち一年内返済予定) | 1,159,760千円) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 計 | 2,515,754千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

(連結損益計算書関係)

| 前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日) | 当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21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> <tr> <td>役員報酬</td> <td>92,466千円</td> </tr> <tr> <td>給料手当</td> <td>148,631千円</td> </tr> <tr> <td>広告宣伝費</td> <td>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 | <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> <tr> <td>役員報酬</td> <td>92,690千円</td> </tr> <tr> <td>給料手当</td> <td>135,363千円</td> </tr> <tr> <td>広告宣伝費</td> <td>69,628千円</td> </tr> </table> | 役員報酬 | 92,690千円 | 給料手当 | 135,363千円 | 広告宣伝費 | 69,628千円 |
| 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 | | | | | | | | | | | | |
| 役員報酬 | 92,690千円 | | | | | | | | | | | | |
| 給料手当 | 135,363千円 | | | | | | | | | | | | |
| 広告宣伝費 | 69,628千円 | | | | | | | | | | | | |

(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 |

当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21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20年1月1日 至 平成20年12月31日) | 当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21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20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21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 |
| 187,574 | 87,138 |
| 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 |
| △7,226 | — |
| 現金及び現金同等物 | 現金及び現金同等物 |
| 180,348 | 87,138 |

(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)

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。

(企業結合等関係)

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20年1月1日 至 平成20年12月31日) | 当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21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 style="width: 80%;">繰延税金資産 (流動)</td> <td style="width: 20%;"></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> 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: 3px double black;">55,917</td> </tr> </table> | 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 | <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 style="width: 80%;">繰延税金資産 (流動)</td> <td style="width: 20%;"></td> </tr> <tr> <td> 未払事業税否認</td> <td style="text-align: right;">918</td> </tr> <tr> <td> 未払賞与等</td> <td style="text-align: right;">2,345</td> </tr> <tr> <td> たな卸評価損</td> <td style="text-align: right;">62,782</td> </tr> <tr> <td> 連結会社間の未実現損益消去</td> <td style="text-align: right;">4,119</td> </tr> <tr> <td> 控除対象外消費税</td> <td style="text-align: right;">1,415</td> </tr> <tr> <td> 繰越欠損金</td> <td style="text-align: right;">266,568</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 style="text-align: right;">△349,981</td> </tr> <tr> <td> 計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">4,119</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">4,119</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;">4,119</td> </tr> </table> | 繰延税金資産 (流動) | | 未払事業税否認 | 918 | 未払賞与等 | 2,345 | たな卸評価損 | 62,782 | 連結会社間の未実現損益消去 | 4,119 | 控除対象外消費税 | 1,415 | 繰越欠損金 | 266,568 | その他 | 15,953 | 評価性引当額 | △349,981 | 計 | 4,119 | 繰延税金資産計 | 4,119 | 繰延税金資産の純額 | 4,119 |
| 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 | 918 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 未払賞与等 | 2,345 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| たな卸評価損 | 62,782 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 連結会社間の未実現損益消去 | 4,119 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 控除対象外消費税 | 1,415 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 繰越欠損金 | 266,568 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| その他 | 15,953 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 評価性引当額 | △349,981 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 計 | 4,119 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 繰延税金資産計 | 4,119 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 繰延税金資産の純額 | 4,119 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <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> | <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> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

(セグメント情報)

a. 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 |
| II 資産、減価償却費及び 資本的支出 | | | | | | | | | |
| 資産 | 1,004,011 | 15,402 | 114,109 | 4,144,077 | 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。

当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21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 | 353,529 | 435,500 | 81,128 | 3,005,097 | 55,085 | 136,245 | 4,066,587 | — | 4,066,587 |
| (2) セグメント間の内部売上高又は振替高 | 8,810 | — | — | — | 3,299 | — | 12,110 | △12,110 | — |
| 計 | 362,340 | 435,500 | 81,128 | 3,005,097 | 58,384 | 136,245 | 4,078,697 | △12,110 | 4,066,587 |
| 営業費用 | 282,304 | 372,322 | 90,458 | 2,804,640 | 66,371 | 94,113 | 3,710,211 | 305,966 | 4,016,177 |
| 営業利益または 営業損失 (△) | 80,035 | 63,177 | △9,329 | 200,457 | △7,986 | 42,131 | 368,486 | △318,076 | 50,409 |
| II 資産、減価償却費及び 資本的支出 | | | | | | | | | |
| 資産 | 974,014 | 87,175 | 25,513 | 2,467,105 | 661 | 60,284 | 3,614,755 | 228,423 | 3,843,179 |
| 減価償却費 | 12,931 | 5,818 | 11 | 1,730 | 560 | — | 21,052 | 9,866 | 30,919 |
| 資本的支出 | — | — | — | — | — | — | — | 504 | 504 |

(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305,966千円であり、その主なものは、監査報酬、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228,423千円であり、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。

b. 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在外支店がないため、該当事項はありません。

c. 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。

(関連当事者情報)

前連結会計年度 (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。

当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21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57.16 | — | — | 資金の借入 (注2) | 282,300 | 短期 借入金 | 282,300 |
| | | | | | | | | 金融機関 借入債務 被保証 (注3) | 143,960 | — | 143,960 |

(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20年1月1日 至 平成20年12月31日) | | 当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日) | |
|---|------------|---|------------|
| 1株当たり純資産額 | 36,988.10円 | 1株当たり純資産額 | 25,271.70円 |
| 1株当たり当期純損失金額 | 56,556.32円 | 1株当たり当期純損失金額 | 11,716.40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、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。 | | 同左 | |

(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20年1月1日 至 平成20年12月31日) | 当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日) |
|---------------------------------|---|---|
| 当期純利益または 当期純損失(△)(千円) | △639,538 | △132,489 |
| 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) | △639,538 | △132,489 |
| 期中平均株式数(株) | 11,308 | 11,308 |

(重要な後発事象)

前連結会計年度(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。

当連結会計年度(自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
該当事項はありません。

5. 個別財務諸表
 (1) 貸借対照表

(単位：千円)

| | 前事業年度 (平成20年12月31日) | 当事業年度 (平成21年12月31日) |
|---------------|------------------------|------------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 134,881 | 53,941 |
| 売掛金 | 4,030 | 8,646 |
| 販売用不動産 | ※1 1,197,940 | ※1 837,199 |
| 未成工事支出金 | ※1 2,753,089 | ※1 1,527,785 |
| 未成業務支出金 | 57,541 | — |
| 前払費用 | 16,553 | 14,026 |
| 繰延税金資産 | 55,917 | — |
| 関係会社短期貸付金 | 122,000 | 39,500 |
| その他 | 19,309 | 27,104 |
| 流動資産合計 | 4,361,264 | 2,508,204 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 建物 | ※1 517,449 | ※1 493,348 |
| 減価償却累計額 | △129,825 | △131,678 |
| 建物(純額) | 387,623 | 361,669 |
| 構築物 | 16,404 | 16,083 |
| 減価償却累計額 | △9,025 | △9,805 |
| 構築物(純額) | 7,379 | 6,277 |
| 機械及び装置 | 1,532 | ※1 1,532 |
| 減価償却累計額 | △667 | △790 |
| 機械及び装置(純額) | 864 | 741 |
| 車両運搬具 | 21,647 | 21,158 |
| 減価償却累計額 | △20,020 | △20,050 |
| 車両運搬具(純額) | 1,627 | 1,107 |
| 工具、器具及び備品 | 50,589 | 48,098 |
| 減価償却累計額 | △34,312 | △38,541 |
| 工具、器具及び備品(純額) | 16,276 | 9,556 |
| 土地 | ※1 852,342 | ※1 852,342 |
| 建設仮勘定 | 3,241 | 3,241 |
| 有形固定資産合計 | 1,269,355 | 1,234,936 |
| 無形固定資産 | | |
| 電話加入権 | 1,216 | 1,216 |
| ソフトウェア | 6,370 | 4,030 |
| その他 | 821 | 718 |
| 無形固定資産合計 | 8,407 | 5,965 |
| 投資その他の資産 | | |
| 関係会社株式 | 50,392 | 50,392 |
| 出資金 | 50 | 50 |
| 長期前払費用 | 4,840 | 4,006 |
| 差入保証金 | 61,682 | 36,013 |
| その他 | 1,369 | 1,842 |
| 投資その他の資産合計 | 118,334 | 92,304 |
| 固定資産合計 | 1,396,097 | 1,333,207 |

(単位：千円)

| | 前事業年度 (平成20年12月31日) | 当事業年度 (平成21年12月31日) |
|---------------|------------------------|------------------------|
| 繰延資産 | | |
| 株式交付費 | 933 | — |
| 繰延資産合計 | 933 | — |
| 資産合計 | 5,758,295 | 3,841,412 |
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 買掛金 | ※2 259,884 | ※2 163,114 |
| 短期借入金 | ※1 1,439,000 | ※1 695,500 |
| 短期役員借入金 | 263,000 | 282,300 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | ※1 2,024,404 | ※1 1,304,840 |
| 1年内償還予定の社債 | 140,000 | 30,000 |
| 未払金 | ※2 152,724 | ※2, ※1 256,608 |
| 未払費用 | 64,167 | 78,208 |
| 未払法人税等 | 1,300 | 4,000 |
| 未払消費税等 | 33,675 | 21,824 |
| 前受金 | 96,646 | 15,361 |
| 預り金 | 4,927 | 5,943 |
| その他 | 3,897 | 5,071 |
| 流動負債合計 | 4,483,627 | 2,862,772 |
| 固定負債 | | |
| 社債 | 30,000 | — |
| 長期借入金 | ※1 823,030 | ※1 687,997 |
| 固定負債合計 | 853,030 | 687,997 |
| 負債合計 | 5,336,657 | 3,550,769 |
| 純資産の部 | | |
| 株主資本 | | |
| 資本金 | 269,677 | 269,677 |
| 資本剰余金 | | |
| 資本準備金 | 190,070 | 190,070 |
| 資本剰余金合計 | 190,070 | 190,070 |
| 利益剰余金 | | |
| その他利益剰余金 | | |
| 繰越利益剰余金 | △38,110 | △169,105 |
| 利益剰余金合計 | △38,110 | △169,105 |
| 株主資本合計 | 421,637 | 290,642 |
| 純資産合計 | 421,637 | 290,642 |
| 負債純資産合計 | 5,758,295 | 3,841,412 |

(2) 損益計算書

(単位：千円)

| | 前事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日) | 当事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日) |
|----------------|---|---|
| 売上高 | | |
| 流通 | 379,737 | 358,875 |
| リフォーム | 354,639 | 400,333 |
| リノベーション | 970,399 | 1,699 |
| 開発分譲 | 1,960,956 | 2,767,158 |
| 受託販売 | 107,248 | 58,384 |
| その他 | 6,176 | 72,682 |
| 売上高合計 | 3,779,159 | 3,659,134 |
| 売上原価 | | |
| 流通 | 332,013 | 270,193 |
| リフォーム | 328,891 | 370,086 |
| リノベーション | 854,490 | 1,758 |
| 開発分譲 | 1,862,724 | 2,486,066 |
| 受託販売 | 114,527 | 66,371 |
| その他 | 5,856 | 71,253 |
| 売上原価合計 | 3,498,503 | 3,265,730 |
| 売上総利益 | 280,655 | 393,404 |
| 販売費及び一般管理費 | ※1 623,560 | ※1 396,676 |
| 営業利益又は営業損失 (△) | △342,904 | △3,271 |
| 営業外収益 | | |
| 受取利息 | ※2 2,398 | ※2 1,374 |
| 受取配当金 | 8 | 2 |
| 受取家賃 | ※2 6,960 | ※2 7,560 |
| 受取保険金 | 115 | 304 |
| 受入助成金 | 959 | 80 |
| 受取手数料 | ※2 46,152 | ※2 50,057 |
| 雑収入 | 964 | 3,026 |
| 営業外収益合計 | 57,557 | 62,405 |
| 営業外費用 | | |
| 支払利息 | 35,228 | 79,227 |
| 社債利息 | 2,489 | 726 |
| 支払保証料 | 716 | 1,102 |
| 社債発行費償却 | 1,215 | — |
| 株式交付費償却 | 933 | 933 |
| 長期前払費用除却損 | 2,881 | 1,559 |
| 固定資産除却損 | 98 | 5,481 |
| 雑損失 | 318 | 1,024 |
| 営業外費用合計 | 43,881 | 90,056 |
| 経常利益又は経常損失 (△) | △329,228 | △30,923 |

(単位：千円)

| | 前事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日) | 当事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日) |
|------------------------|---|---|
| 特別損失 | | |
| たな卸資産売却損 | 13,686 | — |
| たな卸資産評価損 | 290,332 | — |
| 契約解除違約金 | — | 42,377 |
| 特別損失合計 | 304,018 | 42,377 |
| 税引前当期純利益又は税引前当期純損失 (△) | △633,247 | △73,300 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 1,697 | 1,777 |
| 法人税等調整額 | △33,590 | 55,917 |
| 法人税等合計 | △31,892 | 57,694 |
| 当期純損失 (△) | △601,354 | △130,994 |

(3) 株主資本等変動計算書

(単位：千円)

| | 前事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日) | 当事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日) |
|-------------|---|---|
| 株主資本 | | |
| 資本金 | | |
| 前期末残高 | 269,677 | 269,677 |
| 当期変動額 | | |
| 当期変動額合計 | — | — |
| 当期末残高 | 269,677 | 269,677 |
| 資本剰余金 | | |
| 資本準備金 | | |
| 前期末残高 | 190,070 | 190,070 |
| 当期変動額 | | |
| 当期変動額合計 | — | — |
| 当期末残高 | 190,070 | 190,070 |
| 資本剰余金合計 | | |
| 前期末残高 | 190,070 | 190,070 |
| 当期変動額 | | |
| 当期変動額合計 | — | — |
| 当期末残高 | 190,070 | 190,070 |
| 利益剰余金 | | |
| その他利益剰余金 | | |
| 繰越利益剰余金 | | |
| 前期末残高 | 577,379 | △38,110 |
| 当期変動額 | | |
| 剰余金の配当 | △14,135 | — |
| 当期純損失(△) | △601,354 | △130,994 |
| 当期変動額合計 | △615,489 | △130,994 |
| 当期末残高 | △38,110 | △169,105 |
| 利益剰余金合計 | | |
| 前期末残高 | 577,379 | △38,110 |
| 当期変動額 | | |
| 剰余金の配当 | △14,135 | — |
| 当期純損失(△) | △601,354 | △130,994 |
| 当期変動額合計 | △615,489 | △130,994 |
| 当期末残高 | △38,110 | △169,105 |
| 株主資本合計 | | |
| 前期末残高 | 1,037,127 | 421,637 |
| 当期変動額 | | |
| 剰余金の配当 | △14,135 | — |
| 当期純損失(△) | △601,354 | △130,994 |
| 当期変動額合計 | △615,489 | △130,994 |
| 当期末残高 | 421,637 | 290,642 |
| 純資産合計 | | |
| 前期末残高 | 1,037,127 | 421,637 |
| 当期変動額 | | |
| 剰余金の配当 | △14,135 | — |
| 当期純損失(△) | △601,354 | △130,994 |
| 当期変動額合計 | △615,489 | △130,994 |
| 当期末残高 | 421,637 | 290,642 |

継続企業の前提に関する注記

| <p>前事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)</p> | <p>当事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21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>_____</p> |

| <p style="text-align: center;">前事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)</p> | <p style="text-align: center;">当事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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営業所当た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営業所当たりの収益性を高めてまいります。</p> <p>(2) 人員の再配置</p> <p>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</p> <p>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> | <hr/> |

重要な会計方針

| 項目 | 前事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日) | 当事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21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。 | 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（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）により算定してしております。 |
| 3. 固定資産の減価償却の方法 | 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 (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。 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。 | イ. 有形固定資産（リース資産を除く） 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 <hr/> ロ. 無形固定資産（リース資産を除く） 定額法によっております。 なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づいております。 |
| 4. 繰延資産の処理方法 | 株式交付費 3年間の定額法により償却してしております。 社債発行費 3年間で每期均等額を償却してしております。 | 株式交付費 同左 <hr/> |

| 項目 | 前事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日) | 当事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21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。 | 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産の減価償却の方法については、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。 なお、平成20年12月31日以前に契約を行った所有権移転外ファイナンス・リース取引につきましては、通常の賃貸借処理に準じた方法によっております。 |
| 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、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> | <p>(1) 消費税等の会計処理 同左</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 13,922千円</p> |

重要な会計方針の変更

| | 当事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日) |
|--------------------|--|
| 会計処理基準に関する重要な事項の変更 | <p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法の変更 たな卸資産 通常の販売目的で保有するたな卸資産については、従来、主として個別法による原価法によっておりましたが、当事業年度より「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号(平成18年7月5日))が適用されたことに伴い、主として個別法による原価法(貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法)により算定しております。 この変更による損益に与える影響はありません。</p> <p>(2) リース取引に関する会計基準の適用 所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、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したが、当事業年度より「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号(平成5年6月17日(企業会計審議会第一部会)、平成19年3月30日改正))及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第16号(平成6年1月18日(日本公認会計士協会会計制度委員会)、平成19年3月30日改正))を適用しております。 また、所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産の減価償却の方法については、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。 なお、平成20年12月31日以前に契約を行った所有権移転外ファイナンス・リース取引につきましては、通常の賃貸借処理に準じた方法によっております。 この変更による損益に与える影響はありません。</p> |

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20年12月31日) | 当事業年度 (平成21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%;">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: 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;">42,227千円</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 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 | 2,751,936千円 | 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 | — | <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%;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">813,683千円</td> </tr> <tr> <td>未成工事支出金</td> <td style="text-align: right;">1,520,785千円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">367,752千円</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">741千円</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;">3,555,305千円</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;">673,500千円</td> </tr> <tr> <td>未払金</td> <td style="text-align: right;">42,377千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">1,743,877千円</td> </tr> <tr> <td>(うち一年内返済予定)</td> <td style="text-align: right;">1,159,760千円)</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,459,754千円</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>未払金</td> <td style="text-align: right;">90,509千円</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;">3,896</td> <td>借入債務</td> </tr> <tr> <td>(株)リノウエスト</td> <td style="text-align: right;">56,000</td> <td>借入債務</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">59,896</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> </tbody> </table> | 販売用不動産 | 813,683千円 | 未成工事支出金 | 1,520,785千円 | 建物 | 367,752千円 | 機械及び装置 | 741千円 | 土地 | 852,342千円 | 計 | 3,555,305千円 | 短期借入金 | 673,500千円 | 未払金 | 42,377千円 | 長期借入金 | 1,743,877千円 | (うち一年内返済予定) | 1,159,760千円) | 計 | 2,459,754千円 | 流動負債 | | 未払金 | 90,509千円 | 保証先 | 金額 (千円) | 内容 | (株)ウィル空間デザイン | 3,896 | 借入債務 | (株)リノウエスト | 56,000 | 借入債務 | 計 | 59,896 | — |
| 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 | 813,683千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 未成工事支出金 | 1,520,785千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 建物 | 367,752千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 機械及び装置 | 741千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 土地 | 852,342千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 計 | 3,555,305千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 短期借入金 | 673,500千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 未払金 | 42,377千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 長期借入金 | 1,743,877千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (うち一年内返済予定) | 1,159,760千円) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 計 | 2,459,754千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 流動負債 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 未払金 | 90,509千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 保証先 | 金額 (千円) | 内容 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (株)ウィル空間デザイン | 3,896 | 借入債務 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (株)リノウエスト | 56,000 | 借入債務 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 計 | 59,896 | — | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

(損益計算書関係)

| 前事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日) | 当事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21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 | <p>※1. 販売費に属する費用のおおよその割合は24%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は76%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;">67,500千円</td></tr> <tr><td>給料手当</td><td style="text-align: right;">135,311千円</td></tr> <tr><td>賞与</td><td style="text-align: right;">4,547千円</td></tr> <tr><td>法定福利費</td><td style="text-align: right;">24,663千円</td></tr> <tr><td>福利厚生費</td><td style="text-align: right;">3,282千円</td></tr> <tr><td>広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">69,015千円</td></tr> <tr><td>租税公課</td><td style="text-align: right;">15,024千円</td></tr> <tr><td>支払報酬</td><td style="text-align: right;">30,040千円</td></tr> <tr><td>求人費</td><td style="text-align: right;">8,663千円</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">10,008千円</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;">1,364千円</td></tr> <tr><td>受取家賃</td><td style="text-align: right;">7,560千円</td></tr> <tr><td>受取手数料</td><td style="text-align: right;">50,057千円</td></tr> </table> | 役員報酬 | 67,500千円 | 給料手当 | 135,311千円 | 賞与 | 4,547千円 | 法定福利費 | 24,663千円 | 福利厚生費 | 3,282千円 | 広告宣伝費 | 69,015千円 | 租税公課 | 15,024千円 | 支払報酬 | 30,040千円 | 求人費 | 8,663千円 | 減価償却費 | 10,008千円 | 受取利息 | 1,364千円 | 受取家賃 | 7,560千円 | 受取手数料 | 50,057千円 |
| 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 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 役員報酬 | 67,500千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 給料手当 | 135,311千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 賞与 | 4,547千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 法定福利費 | 24,663千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 福利厚生費 | 3,282千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 広告宣伝費 | 69,015千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 租税公課 | 15,024千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 支払報酬 | 30,040千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 求人費 | 8,663千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 減価償却費 | 10,008千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 受取利息 | 1,364千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 受取家賃 | 7,560千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 受取手数料 | 50,057千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

(有価証券関係)

前事業年度 (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。

当事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21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20年1月1日 至 平成20年12月31日) | 当事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21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;">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 style="text-align: right;">△163,805</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">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: 3px double black;">55,917</td> </tr> </table> | 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 | △163,805 | 計 | 55,917 | 繰延税金資産計 | 55,917 | 繰延税金資産の純額 | 55,917 | <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;">902</td> </tr> <tr> <td>未払賞与等</td> <td style="text-align: right;">1,910</td> </tr> <tr> <td>たな卸評価損</td> <td style="text-align: right;">62,782</td> </tr> <tr> <td>控除対象外消費税</td> <td style="text-align: right;">223</td> </tr> <tr> <td>繰越欠損金</td> <td style="text-align: right;">229,361</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 style="text-align: right;">△311,131</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">—</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">—</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;">—</td> </tr> </table> | 繰延税金資産 (流動) | | 未払事業税否認 | 902 | 未払賞与等 | 1,910 | たな卸評価損 | 62,782 | 控除対象外消費税 | 223 | 繰越欠損金 | 229,361 | その他 | 15,953 | 評価性引当額 | △311,131 | 計 | — | 繰延税金資産計 | — | 繰延税金資産の純額 | — |
| 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 | △163,805 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 | 902 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 未払賞与等 | 1,910 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| たな卸評価損 | 62,782 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 控除対象外消費税 | 223 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 繰越欠損金 | 229,361 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| その他 | 15,953 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 評価性引当額 | △311,131 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 計 | — | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 繰延税金資産計 | — | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 繰延税金資産の純額 | — | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <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> | <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> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

(1株当たり情報)

| 前事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日) | 当事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日) |
|---|---|
| 1株当たり純資産額 37,286.65円 | 1株当たり純資産額 25,702.40円 |
| 1株当たり当期純損失金額 53,179.60円 | 1株当たり当期純損失金額 11,584.26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、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。 | 同左 |

(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20年1月1日 至 平成20年12月31日) | 当事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日) |
|---------------------------------|---|---|
| 当期純利益または 当期純損失(△)(千円) | △601,354 | △130,994 |
| 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) | △601,354 | △130,994 |
| 期中平均株式数(株) | 11,308 | 11,308 |

(重要な後発事象)

前事業年度(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。

当事業年度(自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
該当事項はありません。

6. その他

(1) 役員の変動

① 代表取締役の変動

該当事項はありません。

② その他の役員の変動

退任取締役

退任取締役の野口美津恵氏は、平成21年10月31日付で辞任いたしました。

(2) その他

該当事項はありません。