

平成22年12月期 決算短信

平成23年2月18日
上場取引所 大

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23年3月29日 有価証券報告書提出予定日 平成23年3月29日
配当支払開始予定日 ー

(百万円未満切捨て)

1. 22年12月期の連結業績(平成22年1月1日～平成22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	%
22年12月期	2,595	△36.2	168	234.5	101	—	89	—
21年12月期	4,066	△8.6	50	—	△36	—	△132	—

	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	%	%	%
22年12月期	7,930.13	—	27.1	2.9	6.5
21年12月期	△11,716.40	—	△37.6	△0.7	1.2

(参考) 持分法投資損益 22年12月期 ー百万円 21年12月期 ー百万円

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
22年12月期	3,067	375	12.2	33,201.83
21年12月期	3,850	285	7.4	25,271.70

(参考) 自己資本 22年12月期 375百万円 21年12月期 285百万円

(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
22年12月期	813	0	△763	138
21年12月期	1,761	6	△1,861	87

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	%	%
21年12月期	—	0.00	—	0.00	0.00	0	0.0	0.0
22年12月期	—	0.00	—	0.00	0.00	0	0.0	0.0
23年12月期 (予想)	—	0.00	—	1,400.00	1,400.00		10.0	

3. 23年12月期の連結業績予想(平成23年1月1日～平成23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	1,474	31.4	79	62.8	50	330.7	42	749.6	3,729.09
通期	3,935	51.6	227	35.0	176	73.5	157	76.0	13,957.98

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 一社 (社名) 除外 一社 (社名)

(注)詳細は、11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、20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」及び22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) 22年12月期 11,308株 21年12月期 11,308株

② 期末自己株式数 22年12月期 一株 21年12月期 一株

(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、30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. 22年12月期の個別業績(平成22年1月1日～平成22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	%
22年12月期	2,474	△32.4	98	—	89	—	77	—
21年12月期	3,659	△3.2	△3	—	△52	—	△162	—

	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
22年12月期	6,832.74	—
21年12月期	△14,408.10	—

(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
22年12月期	3,027	335	11.1	29,711.30
21年12月期	3,817	258	6.8	22,878.56

(参考)自己資本 22年12月期 335百万円 21年12月期 258百万円

2. 23年12月期の個別業績予想(平成23年1月1日～平成23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	1,410	31.8	46	403.5	53	1,228.5	45	—	4,009.86
通期	2,889	16.8	42	△56.6	61	△31.0	52	△32.2	4,630.35

※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、世界経済の深刻な悪化も徐々に下げ止まりを見せ、中国を中心とした新興国向けの輸出、生産が牽引役となり、景気は緩やかな回復基調で進んでまいりました。また、政府の経済対策の効果も後押しとなり、一部の企業業績にも回復の兆しが見えてまいりました。しかしながら、依然として雇用情勢は悪化傾向が続いており、個人消費を伴う本格的な景気の自立回復までには至らず、各種の経済対策も順次期限切れを迎えていくなか、各国の通貨安競争による円高、株安など新たな懸念材料の影響もあり、先行き不透明感は拭いきれませんでした。

不動産関連業界におきましては、低金利の継続、政府の経済対策による住宅ローン減税、住宅版エコポイント制度などの効果もあり、新設住宅着工戸数に回復の兆しは見受けられるものの、雇用・所得環境の低迷が続くなかでは、市況の本格的な改善までには至らず、市場全般の回復にはいま暫らくの時間を要するものと思われま

す。このような環境のなかで当社グループにおきましては、事業収益構造のバランスを見直し、フィービジネス及びリフォームの収益力強化に注力してまいりました。具体的な取り組みとして、流通事業において平日会員向け割引サービスを導入することで不動産売買の仲介件数の増加を図り、同時に「住まいのワンストップサービス」により高い連携効果を生むサービスの提供を通じて、リフォーム事業の請負件数並びに不動産取引派生事業における損害保険・事務代行件数等についても並行して増加させる戦略を推進し、多額の初期投資や地価の変動による在庫評価損等の財務リスクを抱える必要のない事業群を収益の柱に成長させてまいりました。

この取り組みにより、ピーク時の平成19年11月には7,150百万円であった「たな卸資産」は1,612百万円（前年同期2,431百万円）、同じくピーク時の平成19年10月には7,692百万円であった「有利子負債」は2,275百万円（前年同期3,038百万円）まで圧縮することができ、財務体質は改善の傾向にあるとともに、事業収益構造のバランスにつきましても、戦略どおりフィービジネス及びリフォームを中心とした収益構造へと変化させることができました。

また、固定経費の圧縮や販促ツール等の制作物について外注から自社内制作に切り替えるなどの徹底したコスト削減も継続しており、最小の費用で最大の効果を生むべく取り組んでまいりました。

この結果、当社グループの当連結会計年度における業績は、売上高2,595百万円（前年同期比36.2%減）、営業利益168百万円（前年同期比234.5%増）、経常利益101百万円（前年同期経常損失36百万円）、当期純利益89百万円（前年同期当期純損失132百万円）となり、売上高は減少しておりますものの、収益性が高まったことにより、3期ぶりに経常損益及び当期純損益について黒字を計上することができました。

	営業利益又は 営業損失（△）	経常利益又は 経常損失（△）	当期純利益又は 当期純損失（△）
平成19年12月期	132	81	48
平成20年12月期	△313	△355	△639
平成21年12月期	50	△36	△132
平成22年12月期	168	101	89

事業の種類別セグメントの概況は、次のとおりであります。

なお、当連結会計年度より、事業の種類別セグメントにおける「その他事業」の名称を「不動産取引派生事業」に変更し、より具体的な名称を付すことにいたしました。

(流通事業)

流通事業におきましては、当連結会計年度より導入いたしました平日会員向け割引サービス（「平日のみをご利用いただき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」）の導入が奏功し、戦略どおりに収益力の向上を図ることができました。具体的な成果といたしまして、当該サービスの効果により当連結会計年度における不動産の購入に係わる仲介件数は前年同期に比べて52.1%増加しており、また、当該サービスをご利用いただいたお客様の割合は47.8%と約半数近くを占めております。今後におきましても、営業エリア内におけるサービス拠点の拡充を促進し、認知度の向上策を図ることで、更なる収益力アップに期待が持てる基盤が構築できたものと考えております。

この結果、売上高は過去最高を更新して523百万円（前年同期比48.1%増）となり、営業利益は229百万円（前年同期比186.6%増）の増収増益となりました。

(リフォーム事業)

リフォーム事業におきましては、流通事業において中古住宅をご購入いただいたお客様に対して、購入と同時にリフォームの設計・施工を提案する当社独自の営業手法（「住まいのワンストップサービス」）を用いており、流通事業における中古住宅の取扱件数の増加が、そのままリフォーム事業においても請負件数の増加につながる体制を整備しております。具体的には、当社グループの売買仲介により中古住宅をご購入されたお客様のうち同時にリフォーム工事をご契約いただく割合は、年間を通じ5割前後にて安定的に推移しております。

そのようななか、当連結会計年度の流通事業における不動産売買の仲介件数が増加したことにより、リフォーム請負工事の契約件数も比例的に増加いたしました。

この結果、売上高は過去最高を更新して594百万円（前年同期比36.5%増）となり、営業利益は109百万円（前年同期比72.7%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、近年の近畿圏における不動産市場の環境を鑑み、積極的な仕入活動及び営業活動は行ってまいりませんでした。

この結果、売上高は22百万円（前年同期比72.6%減）、営業損失は1百万円（前年同期営業損失9百万円）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、近年の経営環境の悪化による影響を鑑み、財務面に与えるリスクを許容範囲内に抑えることを目的に、事業収益構造の見直しを図り、総売上高に占める当該事業の売上割合を抑えるとともに、たな卸資産及び有利子負債の圧縮を図る戦略を優先させてまいりました。そのため、新規開発用の仕入れは行わず、既存の販売用物件（神戸市垂水区の戸建分譲及び宝塚市旭町の分譲マンション等）の販売に注力してまいりました。この施策により、グループ全体の総売上高は減少することになりますが、収益性の向上、財務体質の健全化、並びに経営基盤の安定化につながったものと考えております。

この結果、売上高は1,314百万円（前年同期比56.3%減）、営業損失は5百万円（前年同期営業利益200百万円）の減収減益となりました。

(受託販売事業)

受託販売事業におきましては、近畿圏における新築マンション市場の本格的な需要回復が確認できるまでの間は、新規の販売受託を引き受けない方針の下、自社開発物件の販売及び流通事業に人員を手厚く配置するなど、柔軟な対応を行ってまいりました。

この結果、売上高は28百万円（前年同期比48.8%減）、営業利益は1百万円（前年同期営業損失7百万円）の減収増益となりました。

(不動産取引派生事業)

不動産取引派生事業におきましては、リフォーム事業と同様に、流通事業における売買仲介の取扱件数の増加が、そのまま損害保険、ローン事務代行などを中心としたファイナンシャルプランニング業務の取扱件数の増加に直結しており、グループ全体の収益性の向上に貢献する結果となりました。

なお、前年同期に売上計上しておりました受託販売事業の影響により発生する広告代理業務の受注が、当連結会計年度には発生していないことから売上は減収となっておりますが、利益面における影響は軽微であり、順調に営業利益を増加させることができっております。

この結果、売上高は113百万円（前年同期比16.8%減）、営業利益は61百万円（前年同期比46.6%増）の減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、法人向け減税、雇用及び個人所得環境の整備など、景気を左右するであろう政策の行方が不透明であることに加え、これまで堅調であった中国経済の過熱感に対する警戒、円高懸念などから、国内の景気動向は現状の「踊り場」から、回復もしくは悪化のどちらにでも転じる可能性があり、先行きを見通すことが難しい状況下にあります。

そのような経営判断が難しい環境下にあつて、当社グループにおきましては、幸いにして当連結会計年度において開始した平日会員向け割引サービスが業績面に好影響を与えており、来期についてもフィービジネス及びリフォーム事業においては順調な推移が期待できる状況にあります。

そこで、流通事業における営業店舗を新規に出店（平成23年4月予定）して6店舗体制とし、フィービジネス及びリフォーム事業のサービス拠点拡充を図ることにより、営業機会の間口を拡げるとともに、営業エリア内における当該サービスの認知度を高め、不動産売買仲介の取扱件数増加を促進することにより、流通事業、リフォーム事業、不動産取引派生事業について、売上高及び利益の増加を見込んでおります。

次に、開発分譲事業については、財務面へ与える影響を鑑み、売上規模の適正化を模索してまいりましたが、現状の事業収益構造バランスで利益を確保する体制が整ったこと、財務面におけるリスクも概ね許容範囲内まで圧縮が進んだことなどから、現在の財務バランスを損なわない範囲で、開発期間が短く、投資回収が早い、小規模（5区画～10区画程度）での戸建分譲開発を再開し、既存の販売物件と合わせて販売用不動産のラインナップを充実させてまいります。

また、これまでの豊富な開発実績により蓄積した建築に関するノウハウと、リフォーム事業により確立した「流通事業における中古不動産の売買仲介とリフォームをセットで提案」する営業スタイルを組み合わせ、「土地の売買仲介時に注文住宅の建築請負をセットで提案」する営業戦略を推進してまいります。来期においては、まず基盤の構築を行う時期と位置付けていますので、業績への影響はそれほど大きくないものとして予想しておりますが、来々期以降の業績に大きく寄与するための営業基盤を築き上げてまいります。

以上のことから、来期の業績は、売上高3,935百万円、営業利益227百万円、経常利益176百万円、当期純利益157百万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

当連結会計年度末における総資産の残高は、前連結会計年度末より783百万円減少し、3,067百万円となりました。

流動資産の残高は、前連結会計年度末より751百万円減少し、1,824百万円となりました。主な要因といたしましては、販売用物件の販売進捗に伴う「販売用不動産」187百万円並びに「未成工事支出金」631百万円が減少し、「現金及び預金」50百万円が増加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31百万円減少し、1,242百万円となりました。主な要因といたしましては、減価償却の実施による自然減少26百万円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847百万円減少し、2,029百万円となりました。主な要因といたしましては、販売用物件の販売、引渡しに連動した借入金の返済等により「1年内返済予定の長期借入金」521百万円及び「短期借入金」302百万円がそれぞれ減少しております。その他として、「1年内償還予定の社債」30百万円の償還、「買掛金」の支払により49百万円、「未払金」の支払により83百万円がそれぞれ減少し、長期借入金からの「1年内返済予定の長期借入金」へ116百万円の振替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25百万円減少し、662百万円となりました。主な要因といたしましては、「長期借入金」において、前述に記載のとおり「1年内返済予定の長期借入金」への振替により116百万円、並びに返済により53百万円が減少しましたが、新規の資金調達として145百万円が増加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89百万円増加し、375百万円となりました。これは、当期純利益89百万円による利益剰余金の増加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

当連結会計年度における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、営業活動により813百万円増加、投資活動により0百万円増加、財務活動により763百万円減少し138百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動によるキャッシュ・フローにつきましては、税金等調整前当期純利益99百万円に対し、販売用物件の販売進捗による「たな卸資産の増減額」819百万円、「減価償却費」の非資金取引26百万円、「預り金の増減額」22百万円を主な要因とする資金増により、「売上債権の増減額」37百万円、「仕入債務の増減額」49百万円、「未払金の増減額」83百万円等の資金減少を吸収し、813百万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、特筆すべき事項はありません。

（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、販売用物件の引渡しに連動した借入金返済を主として、「短期借入金の純増減額」302百万円、「長期借入金の返済による支出」575百万円が、また「社債の償還による支出」30百万円の資金が減少し、「長期借入れによる収入」145百万円の資金が増加したことにより、763百万円の資金減少となりました。

	平成18年12月期	平成19年12月期	平成20年12月期	平成21年12月期	平成22年12月期
自己資本比率（％）	13.9	13.3	7.1	7.4	12.2
時価ベースの自己資本比率（％）	—	14.7	5.6	8.4	11.9
キャッシュ・フロー対有利子負債比率（年）	—	—	4.9	1.7	2.8
インタレスト・カバレッジ・レシオ（倍）	—	—	23.2	22.8	13.5

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー／利払い

（注1）各指標は、いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

（注2）株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株式総数（自己株式控除後）により算出しております。

（注3）営業キャッシュ・フローは、連結キャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フローを使用しております。有利子負債は、連結貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っている全ての負債を対象としております。また、利払いについては、連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額を使用しております。

（注4）平成18年12月期の時価ベースの自己資本比率については、当社株式は非上場でありましたので、記載しておりません。

（注5）平成18年12月期及び平成19年12月期のキャッシュ・フロー対有利子負債比率、インタレスト・カバレッジ・レシオについては、営業キャッシュ・フローがマイナスのため記載しておりません。

(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1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、前連結会計年度まで2期連続の当期純損失を計上していた影響により、利益剰余金がマイナスとなっ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いただ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、計画どおりの業績を達成することで、配当可能利益を確保できる見込みとなりましたので、連結当期純利益の10%超を目標として、1株当たり期末配当金1,400円の復配を予定しております。

(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特定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はおりませんが、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、平日会員向け割引サービスによる流通事業の強化と、それに伴う「住まいのワンストップサービス」の相乗効果によるリフォーム事業、不動産取引派生事業の強化、開発分譲事業の魅力的な戸建物件の創出等により、他社との差別化を進め、事業基盤の拡充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どお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、土地の仕入れ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、販売活動が想定どお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22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、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ることで事業構造のバランス改善に努め、総資産に占めるたな卸資産並びに有利子負債を圧縮しつつ、財務リスクの軽減を図ってまいりました。そのようななか、平成22年12月期におきましては、総売上高に占める開発分譲事業の売上割合は50.6%、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52.4%と徐々に低下傾向にあります。しかしながら、現状の水準においては、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どお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ともに、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22年12月31日現在、従業員が84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なか、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。

前述のとおり、平成22年12月期における開発分譲事業の売上割合は50.6%と、近年において徐々に低下傾向にはあるものの、総資産額に占める有利子負債の比率は、平成21年12月期78.9%、平成22年12月期74.2%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

当社グループは、平成20年12月期より平成21年第3四半期まで「継続企業の前提に関する注記」を記載しております。そのようななか、販売進捗と連動させた開発プロジェクト融資の返済条件変更や営業所の統合等、財務リスクの軽減及び事業収益構造の見直しなどを図った結果、前連結会計年度の第4四半期連結会計期間において営業利益97百万円及び四半期純利益82百万円を計上し、平成21年12月期の通期業績においても営業利益を黒字化させたことにより、平成22年12月期の事業継続にあたり当該注記を解消いたしております。

当連結会計年度の業績におきましても、「平日会員向け割引サービス」を中心としたフィービジネス及びリフォーム事業への収益構造転換戦略が奏功したことや徹底したコスト削減の迫りにより、営業利益168百万円、経常利益101百万円、当期純利益89百万円をそれぞれ計上し通期の黒字化を果たしております。しかしながら、当連結会計年度末現在において、現金預金138百万円に対し、短期有利子負債が1,612百万円（うち1,075百万円は開発分譲事業の物件販売進捗と連動して返済を行うことになっている）と短期運転資金の確保が必要な状況にあり、継続企業の前提に関する重要な疑義を抱かせる事象又は状況は存在しているものの、継続企業の前提に関する重要な不確実性はないものと判断しております。

今後におきましても、これまでと同様に収益性の向上や財務リスクの軽減に向けた施策を継続して推進することにより、強固な経営基盤と安定的な事業収益の増大に努めてまいり所存ではありますが、依然として不動産業界における事業環境は先行きが不透明な状況にあり、当社グループを取り巻く経営環境は厳しい状況が続く可能性があります。そのようななか、当社グループの事業収益構造の改善策が予定どおり進まなくなった場合、又は期待どおりの成果が得られなくなった場合には、当社グループの財政状態及び経営成績に重大な悪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、受託販売事業及び不動産取引派生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、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22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れ、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

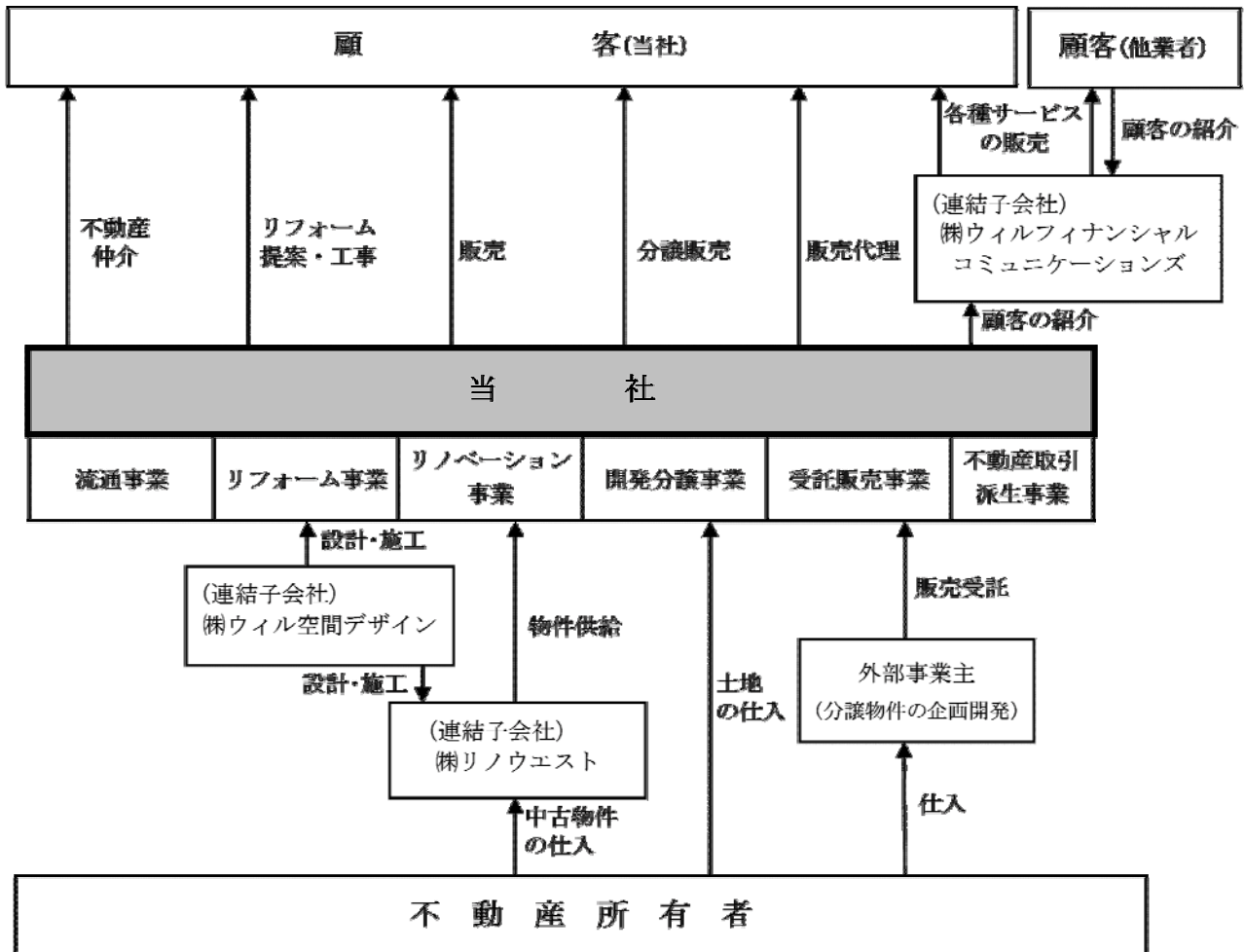
当社において、外部事業主が企画・開発した分譲マンション、戸建住宅の受託販売業務を行っております。

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 不動産取引派生事業

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、引越業者・家具設備等の紹介業務等を、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等を行っております。

当社グループの事業系統図は次のとおりであります。



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、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、流通事業における営業店舗を基盤としたフィービジネス及びリフォーム事業の売上割合増加に伴う収益力向上を目指しており、今後、より高収益体質の構築に努めてまいります。

当連結会計年度における売上高経常利益率は3.9%、株主資本当期純利益率（ROE）は27.1%、フィービジネス（流通事業、受託販売事業、不動産取引派生事業の一部）及びリフォーム事業の売上割合47.7%となっております。

(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なか、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型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。そのようななか、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とおりであります。

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「住まい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、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の浸透・拡充を図ることにより、平日の営業稼働率を向上させるとともに、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) 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。

iii) 開発分譲事業における事業規模の適正水準化と中小型戸建分譲開発の推進

フィービジネス及びリフォーム事業の売上割合を高め、収益基盤を移行させることにより、財務体質の強化を図る前提の下、リスクの許容範囲内において、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を推進してまいります。そのため、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実施してまいります。

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ともに、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ともに、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

当社と当社取締役及び監査役との間において取引を行う場合には、全て事前にと取締役会に付議いたしており、当該取引の対象者が取締役の場合においてはその者以外の取締役により、当該取引の妥当性を検証のうえ、通常一般取引と同様の条件であることを前提として決定を行うこととしております。

なお、当該取引の対象者となる取締役は、利益相反取引に該当することから、当該取締役会決議には参加いたしておりません。

4. 連結財務諸表
(1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成21年12月31日)	当連結会計年度 (平成22年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	87	138
受取手形及び売掛金	14	51
販売用不動産	※ 825	※ 637
未成工事支出金	※ 1,605	※ 974
前払費用	17	12
繰延税金資産	4	0
その他	22	9
流動資産合計	2,576	1,824
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	※ 493	※ 493
減価償却累計額	△136	△156
建物及び構築物（純額）	356	337
機械装置及び運搬具	※ 25	※ 23
減価償却累計額	△23	△22
機械装置及び運搬具（純額）	1	1
土地	※ 852	※ 852
建設仮勘定	3	3
その他	48	48
減価償却累計額	△39	△42
その他（純額）	9	5
有形固定資産合計	1,224	1,200
無形固定資産		
電話加入権	1	1
ソフトウェア	4	1
その他	0	0
無形固定資産合計	6	3
投資その他の資産		
出資金	0	0
長期前払費用	4	2
差入保証金	37	※ 36
その他	1	—
投資その他の資産合計	44	38
固定資産合計	1,274	1,242
資産合計	3,850	3,067

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成21年12月31日)	当連結会計年度 (平成22年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	189	140
短期借入金	※ 1,011	※ 708
1年内返済予定の長期借入金	※ 1,308	※ 903
1年内償還予定の社債	30	—
未払金	※ 168	84
未払費用	84	89
未払法人税等	4	7
未払消費税等	25	15
前受金	14	20
その他	39	58
流動負債合計	2,877	2,029
固定負債		
長期借入金	※ 687	※ 662
固定負債合計	687	662
負債合計	3,565	2,692
純資産の部		
株主資本		
資本金	269	269
資本剰余金	190	190
利益剰余金	△173	△84
株主資本合計	285	375
純資産合計	285	375
負債純資産合計	3,850	3,067

(2) 連結損益計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
売上高	4,066	2,595
売上原価	3,581	2,085
売上総利益	485	510
販売費及び一般管理費	※ 434	※ 341
営業利益	50	168
営業外収益		
受取利息	0	0
受取配当金	0	0
受取保険金	1	—
雑収入	3	—
その他	—	0
営業外収益合計	4	0
営業外費用		
支払利息	80	61
社債利息	0	0
支払保証料	1	—
株式交付費償却	0	—
長期前払費用除却損	1	—
固定資産除却損	5	—
雑損失	1	—
その他	—	5
営業外費用合計	91	67
経常利益又は経常損失(△)	△36	101
特別損失		
契約解除違約金	42	—
前期損益修正損	—	2
特別損失合計	42	2
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失(△)	△78	99
法人税、住民税及び事業税	3	6
法人税等還付税額	△0	—
法人税等調整額	51	3
法人税等合計	54	9
当期純利益又は当期純損失(△)	△132	89

(3) 連結株主資本等変動計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	269	269
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	269	269
資本剰余金		
前期末残高	190	190
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	190	190
利益剰余金		
前期末残高	△41	△173
当期変動額		
当期純利益又は当期純損失(△)	△132	89
当期変動額合計	△132	89
当期末残高	△173	△84
株主資本合計		
前期末残高	418	285
当期変動額		
当期純利益又は当期純損失(△)	△132	89
当期変動額合計	△132	89
当期末残高	285	375
純資産合計		
前期末残高	418	285
当期変動額		
当期純利益又は当期純損失(△)	△132	89
当期変動額合計	△132	89
当期末残高	285	375

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22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(△)	△78	99
減価償却費	30	26
株式交付費償却	0	—
受取利息及び受取配当金	△0	△0
支払利息	80	62
長期前払費用除却損	1	—
長期前払費用償却額	2	—
固定資産除却損	5	—
固定資産売却損益(△は益)	△0	—
売上債権の増減額(△は増加)	1	△37
たな卸資産の増減額(△は増加)	1,847	819
未収入金の増減額(△は増加)	—	10
前払費用の増減額(△は増加)	△2	—
仕入債務の増減額(△は減少)	△48	△49
未払金の増減額(△は減少)	56	△83
未払費用の増減額(△は減少)	8	—
前受金の増減額(△は減少)	△81	—
預り金の増減額(△は減少)	5	22
未払消費税等の増減額(△は減少)	△7	△10
その他	20	16
小計	1,845	875
利息及び配当金の受取額	0	0
利息の支払額	△77	△60
法人税等の支払額	△6	△1
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,761	813
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の払戻による収入	7	—
有形固定資産の取得による支出	△0	—
有形固定資産の売却による収入	0	0
投資活動によるキャッシュ・フロー	6	0
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)	△853	△302
長期借入れによる収入	140	145
長期借入金の返済による支出	△1,008	△575
社債の償還による支出	△140	△30
配当金の支払額	△0	△0
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,861	△763
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△93	50
現金及び現金同等物の期首残高	180	87
現金及び現金同等物の期末残高	※ 87	※ 138

継続企業の前提に関する注記
該当事項はありません。

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

項目	前連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
1. 連結の範囲に関する事項	(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グ (2) 非連結子会社はありません。	(1) 同左 (2) 同左
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（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とおりであります。 建物 5年～50年 構築物 10年～15年</p> <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> <p>ハ. リース資産 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産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>たな卸資産 販売用不動産・未成工事支出金は、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） 同左</p> <p>ロ. 無形固定資産（リース資産を除く） 同左</p> <p>ハ. リース資産 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
<p>(3) 繰延資産の処理方法</p> <p>(4) 重要な収益及び費用の計上基準</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</p> <p>3年間の定額法により償却しております。</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、当連結会計年度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 16百万円</p>	<p>完成工事高及び完成工事原価の計上基準</p> <p>イ. 当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事（工期がごく短期間のものを除く） 工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）</p> <p>ロ. その他の工事 工事完成基準 （会計方針の変更） 請負工事に係る収益の計上基準については、従来、工事完成基準を適用しておりましたが、当連結会計年度より「工事契約に関する会計基準」（企業会計基準第15号 平成19年12月27日）及び「工事契約に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第18号 平成19年12月27日）を適用し、当連結会計年度に着手した工事契約から、当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事（工期がごく短期間のものを除く）については工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）を、その他の工事については工事完成基準を適用しております。 なお、当連結会計年度において工事進行基準を適用しているものが無いため、これによる損益に与える影響はありません。</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 4百万円</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

前連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
<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日公表分))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>	<hr/> <hr/>

表示方法の変更

前連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
<p>(連結貸借対照表)</p> <p>財務諸表等規則等の用語、様式及び作成方法に関する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1,288百万円、2,933百万円、57百万円であります。</p>	<p>(連結貸借対照表)</p> <hr/>

<p style="text-align: center;">前連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)</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0百万円)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>	<p>(連結損益計算書)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 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「受取保険金」(当連結会計年度末0百万円)及び「雑収入」(当連結会計年度末0百万円)は、営業外収益の「その他」として表示することにいたしました。 2. 前連結会計年度まで営業外損失に区分掲記しておりました「支払保証料」(当連結会計年度末1百万円)及び「長期前払費用除却損」(当連結会計年度末1百万円)、「固定資産除却損」(当連結会計年度末0百万円)、「雑損失」(当連結会計年度末2百万円)は、営業外収益の「その他」として表示することにいたしました。 3. 前連結会計年度まで区分掲記しておりました「法人税等還付税額」(当連結会計年度0百万円)は、金額が僅少となったため、「法人税、住民税及び事業税」に含めて表示することにいたしました。 <p>(連結キャッシュ・フロー計算書)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 前連結会計年度において営業活動によるキャッシュ・フローに区分掲記しておりました「長期前払費用除却損」、「長期前払費用償却額」、「固定資産除却損」、「固定資産売却損益(△は益)」、「前払費用の増減額(△は増加)」、「未払費用の増減額(△は減少)」及び「前受金の増減額(△は減少)」は、重要性が乏しいため、当連結会計年度において営業活動によるキャッシュ・フローの「その他」に含めて記載しております。なお、当連結会計年度の営業活動によるキャッシュ・フローの「その他」に含まれる「長期前払費用除却損」、「長期前払費用償却額」、「固定資産除却損」、「固定資産売却損益(△は益)」、「前払費用の増減額(△は増加)」、「未払費用の増減額(△は減少)」及び「前受金の増減額(△は減少)」はそれぞれ1百万円、1百万円、0百万円、0百万円、5百万円、1百万円及び5百万円であります。 2. 前連結会計年度において営業活動によるキャッシュ・フローの「その他」に含めて表示しておりました「未収入金の増減額(△は増加)」は重要性が増したため、当連結会計年度において区分掲記することとしました。なお、前連結会計年度の営業活動によるキャッシュ・フローの「その他」に含まれる「未収入金の増減額(△は増加)」は△10百万円であります。

注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成21年12月31日)	当連結会計年度 (平成22年12月31日)																																										
<p>※ 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> <tr> <td>販売用不動産</td> <td>803百万円</td> </tr> <tr> <td>未成工事支出金</td> <td>1,601百万円</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>356百万円</td> </tr> <tr> <td>機械装置及び運搬具</td> <td>0百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>852百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>3,614百万円</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> <tr> <td>短期借入金</td> <td>729百万円</td> </tr> <tr> <td>未払金</td> <td>42百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>1,743百万円</td> </tr> <tr> <td>(うち1年内返済予定)</td> <td>1,159百万円)</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>2,515百万円</td> </tr> </table>	販売用不動産	803百万円	未成工事支出金	1,601百万円	建物及び構築物	356百万円	機械装置及び運搬具	0百万円	土地	852百万円	計	3,614百万円	短期借入金	729百万円	未払金	42百万円	長期借入金	1,743百万円	(うち1年内返済予定)	1,159百万円)	計	2,515百万円	<p>※ 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> <tr> <td>販売用不動産</td> <td>637百万円</td> </tr> <tr> <td>未成工事支出金</td> <td>969百万円</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>337百万円</td> </tr> <tr> <td>機械装置及び運搬具</td> <td>0百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>852百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>2,797百万円</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> <tr> <td>短期借入金</td> <td>446百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>1,286百万円</td> </tr> <tr> <td>(うち1年内返済予定)</td> <td>759百万円)</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>1,733百万円</td> </tr> </table> <p>上記のほかに、全国不動産信用保証株式会社が行う当社顧客に対する手付金の保証行為に対し、当社が保有する保証基金預り証(額面3百万円)を同社に担保として提供しております。</p>	販売用不動産	637百万円	未成工事支出金	969百万円	建物及び構築物	337百万円	機械装置及び運搬具	0百万円	土地	852百万円	計	2,797百万円	短期借入金	446百万円	長期借入金	1,286百万円	(うち1年内返済予定)	759百万円)	計	1,733百万円
販売用不動産	803百万円																																										
未成工事支出金	1,601百万円																																										
建物及び構築物	356百万円																																										
機械装置及び運搬具	0百万円																																										
土地	852百万円																																										
計	3,614百万円																																										
短期借入金	729百万円																																										
未払金	42百万円																																										
長期借入金	1,743百万円																																										
(うち1年内返済予定)	1,159百万円)																																										
計	2,515百万円																																										
販売用不動産	637百万円																																										
未成工事支出金	969百万円																																										
建物及び構築物	337百万円																																										
機械装置及び運搬具	0百万円																																										
土地	852百万円																																										
計	2,797百万円																																										
短期借入金	446百万円																																										
長期借入金	1,286百万円																																										
(うち1年内返済予定)	759百万円)																																										
計	1,733百万円																																										

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)										
<p>※ 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> <tr> <td>役員報酬</td> <td>92百万円</td> </tr> <tr> <td>給料手当</td> <td>135百万円</td> </tr> <tr> <td>広告宣伝費</td> <td>69百万円</td> </tr> </table>	役員報酬	92百万円	給料手当	135百万円	広告宣伝費	69百万円	<p>※ 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> <tr> <td>役員報酬</td> <td>85百万円</td> </tr> <tr> <td>給料手当</td> <td>114百万円</td> </tr> </table>	役員報酬	85百万円	給料手当	114百万円
役員報酬	92百万円										
給料手当	135百万円										
広告宣伝費	69百万円										
役員報酬	85百万円										
給料手当	114百万円										

(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。

当連結会計年度(自平成22年1月1日至平成22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21年1月1日 至平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自平成22年1月1日 至平成22年12月31日)
※ 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) (百万円)	※ 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22年12月31日現在) (百万円)
現金及び預金勘定 87	現金及び預金勘定 138
預入期間が3か月を超える定期預金 —	現金及び現金同等物 138
現金及び現金同等物 87	

(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。

(金融商品関係)

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、当社グループは、デリバティブ取引を全く利用していないため、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)

前連結会計年度及び当連結会計年度において、該当事項はありません。

(税効果会計関係)

前連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)																																																				
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生 of 主な原因別の内訳</p> <p style="text-align: right;">(百万円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>繰延税金資産 (流動)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>未払事業税否認</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td>未払賞与等</td> <td style="text-align: right;">2</td> </tr> <tr> <td>たな卸評価損</td> <td style="text-align: right;">62</td> </tr> <tr> <td>連結会社間の未実現損益消去</td> <td style="text-align: right;">4</td> </tr> <tr> <td>控除対象外消費税</td> <td style="text-align: right;">1</td> </tr> <tr> <td>繰越欠損金</td> <td style="text-align: right;">266</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">15</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額</td> <td style="text-align: right;">△349</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">4</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">4</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</td> </tr> </table> <p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p>当連結会計年度につきましては、税金等調整前当期純損失を計上しているため、記載を省略しております。</p>	繰延税金資産 (流動)		未払事業税否認	0	未払賞与等	2	たな卸評価損	62	連結会社間の未実現損益消去	4	控除対象外消費税	1	繰越欠損金	266	その他	15	評価性引当額	△349	計	4	繰延税金資産計	4	繰延税金資産の純額	4	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生 of 主な原因別の内訳</p> <p style="text-align: right;">(百万円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>繰延税金資産 (流動)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>たな卸評価損</td> <td style="text-align: right;">81</td> </tr> <tr> <td>繰越欠損金</td> <td style="text-align: right;">228</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">2</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額</td> <td style="text-align: right;">△313</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">0</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">0</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;">0</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;">40.7</td> </tr> <tr> <td>留保金課税</td> <td style="text-align: right;">3.3</td> </tr> <tr> <td>住民税均等割</td> <td style="text-align: right;">2.0</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額</td> <td style="text-align: right;">△37.1</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">1.1</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税の負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">10.0</td> </tr> </table>	繰延税金資産 (流動)		たな卸評価損	81	繰越欠損金	228	その他	2	評価性引当額	△313	計	0	繰延税金資産計	0	繰延税金資産の純額	0	法定実効税率	40.7	留保金課税	3.3	住民税均等割	2.0	評価性引当額	△37.1	その他	1.1	税効果会計適用後の法人税の負担率	10.0
繰延税金資産 (流動)																																																					
未払事業税否認	0																																																				
未払賞与等	2																																																				
たな卸評価損	62																																																				
連結会社間の未実現損益消去	4																																																				
控除対象外消費税	1																																																				
繰越欠損金	266																																																				
その他	15																																																				
評価性引当額	△349																																																				
計	4																																																				
繰延税金資産計	4																																																				
繰延税金資産の純額	4																																																				
繰延税金資産 (流動)																																																					
たな卸評価損	81																																																				
繰越欠損金	228																																																				
その他	2																																																				
評価性引当額	△313																																																				
計	0																																																				
繰延税金資産計	0																																																				
繰延税金資産の純額	0																																																				
法定実効税率	40.7																																																				
留保金課税	3.3																																																				
住民税均等割	2.0																																																				
評価性引当額	△37.1																																																				
その他	1.1																																																				
税効果会計適用後の法人税の負担率	10.0																																																				

(賃貸等不動産関係)

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。

