



平成19年12月期 決算短信

平成20年2月12日

上場会社名 株式会社ウィル不動産販売 上場取引所 JQ
 コード番号 3241 URL <http://wills.co.jp>
 代表者(役職名) 代表取締役 (氏名) 岡本 俊人
 問合せ先責任者(役職名) 取締役総務グループ (氏名) 栗野 泉 TEL (0797) 74-7272
 定時株主総会開催予定日 平成20年3月29日 配当支払開始予定日 平成20年3月31日
 有価証券報告書提出予定日 平成20年3月31日

(千円未満切捨て)

1. 19年12月期の連結業績(平成19年1月1日～平成19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	
	千円	%	千円	%	千円	%	千円	%
19年12月期	4,164,841	△28.5	132,482	△70.3	81,293	△80.3	48,913	△78.7
18年12月期	5,823,026	77.9	446,658	99.0	411,849	103.1	229,479	111.2

	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	%	%	%
19年12月期	4,407 83	— —	5.4	1.2	3.2
18年12月期	23,819 72	— —	37.4	10.0	7.7

(参考) 持分法投資損益 19年12月期 一千円 18年12月期 一千円

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	千円	千円	%	円 銭
19年12月期	8,084,518	1,071,935	13.3	94,794 42
18年12月期	5,334,323	743,487	13.9	76,270 76

(参考) 自己資本 19年12月期 1,071,935千円 18年12月期 743,487千円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	千円	千円	千円	千円
19年12月期	△2,603,420	△277,447	2,451,930	513,914
18年12月期	△1,132,840	△44,263	2,045,920	942,852

2. 配当の状況

(基準日)	1株当たり配当金					配当金総額 (年間)	配当性向 (連結)	純資産 配当率 (連結)
	第1 四半期末	中間期末	第3 四半期末	期末	年間			
18年12月期	— —	— —	— —	930 00	930 00	9,065	4.0	1.2
19年12月期	— —	— —	— —	1,250 00	1,250 00	14,135	28.9	1.3
20年12月期 (予想)	— —	— —	— —	2,000 00	2,000 00		10.3	

3. 20年12月期の連結業績予想(平成20年1月1日～平成20年12月31日)

(%表示は、通期は対前期、中間期は対前年中間期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり 当期純利益
	千円	%	千円	%	千円	%	千円	%	円 銭
中間期	2,805,299	125.0	43,904	—	△1,448	—	△782	—	△69 16
通期	8,696,641	108.8	466,633	252.2	406,505	400.0	219,513	348.8	19,412 20

4. その他

- (1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動） 有 ・ 無
 新規 一社（社名 ー ） 除外 一社（社名 ー ）
 （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 ・ 無
 ② ①以外の変更 有 ・ 無

（注）詳細は、24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」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） 19年12月期 11,308株 18年12月期 9,748株
 ② 期末自己株式数 19年12月期 一株 18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、32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. 19年12月期の個別業績（平成19年1月1日～平成19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	
	千円	%	千円	%	千円	%	千円	%
19年12月期	3,220,997	△34.9	66,041	△81.2	33,539	△89.9	22,569	△87.4
18年12月期	4,949,671	53.3	351,551	64.1	333,335	61.6	178,417	59.1

	1株当たり 当期純利益		潜在株式調整後 1株あたり当期純利益	
	円	銭	円	銭
19年12月期	2,033	83	—	—
18年12月期	18,519	61	—	—

(2) 個別財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率	1株当たり純資産	
	千円		千円		%	円	銭
19年12月期	7,796,633		1,037,127		13.3	91,716	25
18年12月期	5,150,766		735,023		14.3	75,402	51

(参考) 自己資本 19年12月期 1,037,127千円 18年12月期 735,023千円

2. 20年12月期の個別業績予想（平成20年1月1日～平成20年12月31日）

(%表示は、通期は対前期、中間期は対前年中間期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり 当期純利益	
	千円	%	千円	%	千円	%	千円	%	円	銭
中間期	2,397,591	178.9	7,490	—	△30,203	—	△16,309	—	△1,442	31
通期	7,014,723	117.8	229,380	376.9	189,883	466.1	102,537	354.3	9,067	66

※ 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、上半期こそ好調な企業業績を背景とした、設備投資の増加、雇用情勢の改善による個人消費の回復が見られるなど、民間需要を中心に底堅く成長を続けておりましたが、下半期に入ると、原油を始めとした原材料価格全般の高騰、サブプライムローン問題に伴う損失拡大懸念などから、景気の先行き不透明感が広がり金融市場の混乱を招く結果となりました。

また、個人消費におきましても、ガソリンを始め、身近な食料品や日用品にいたるまで相次ぐ値上げにより家計支出が拡大するなか、一方で賃金は伸び悩むなど、消費マインドは冷え込み景気の減速感は一気に広がりを見せ始めました。

特に、当不動産業界におきましては、地価の高騰、建築費の急激な上昇、改正建築基準法の施行に伴う建築確認許可の停滞など市場環境への悪影響が重なり、近畿圏のマンション契約率においては17年ぶりに50%台を記録するなど、バブル崩壊直後の水準にまで落ち込みを見せるに至り、市場環境は一変の様相を呈しております。

このような環境の中、当社グループにおきましても、販売の窓口となる営業所及び販売センターへの集客数が前年比25%程度減少し、なかでも第4四半期（平成19年10月1日～平成19年12月31日）においては前年同期比40%程度の減少幅となったことは、リノベーション事業及び開発分譲事業の計画において第4四半期に完成・顧客への引渡しを集中させていたことから、当初計画に対して未達成となる主たる原因となりました。

この結果、当社グループの当連結会計期間の業績は、売上高は4,164,841千円（前期比28.5%減）、営業利益は132,482千円（前期比70.3%減）、経常利益は81,293千円（前期比80.3%減）となり、当期純利益は48,913千円（前期比78.7%減）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)

当社グループの情報拠点でもある流通事業におきましては、期初にリフォームショールームを併設した伊丹営業所を新設し、7営業所体制として店舗網の拡充を図ることで、営業エリアのネットワークを整備し、情報力、競争力の向上を図る戦略をとってまいりました。

しかしながら、不動産業界を襲った市場環境の激変のなか、消費者の不動産購入意欲が急速に減退していることを痛切に感じさせられることになりました。この結果、売上高は483,108千円（前期比4.2%減）、営業利益は130,187千円（前期比30.0%減）に留まりました。

(リフォーム事業)

リフォーム事業におきましては、その営業手法の特性として、流通事業の営業所にて中古住宅を購入されたお客様に対するリフォームの提案を主軸として展開しております関係上、流通事業の売上の増減に比例した形で影響を受ける事業であります。この結果、売上高は346,211千円（前期比7.4%減）、営業利益は53,224千円（前期比9.6%減）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、仕入れから工事の施工に関する一連の流れは、事業開始2年目ということもあり前年のノウハウを活かした形での事業展開を図ることができました。

しかしながら販売面においては、住宅1戸毎（主にマンション1室）のリノベーションについては概ね計画通りに進んだものの、1部上場企業の元社員寮（全50戸）の1棟丸ごとリノベーションによる分譲販売において、新築マンション不況の煽りを受けて販売状況が芳しくない事態となりました。これは、販売方法において新築マンションよりも安価でありながら、新築並もしくは新築以上の付加価値を高めている物件であることを、消費者に対して表現しきれていなかったことに起因しているものと考えております。

この結果、売上高は1,268,696千円（前期比2.5%減）と前期実績を下回ることになりましたが、営業利益は仕入条件及び工事施工方法の改善により利益率の向上が図れたことから、191,161千円（前期比17.9%増）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、取引先建築業者の民事再生手続き開始の申し立てや、造成工事中の土地から通常の破碎工法では除去できないほどに硬度の高い岩盤が見つかるなど、当初の完成予定時期の変更を余儀なくされる事象が重なり、期中において一旦計画の見直しを行ってまいりました。

更に、下半期以降に到来した不動産市況の激変のなか、主として第4四半期に完成及び引渡しを予定しておりました物件につきましても、マンション不況の煽りを払拭できないまま期末を迎えることとなり、結果として、売上高は1,758,349千円（前期比46.8%減）、営業利益は186,455千円（前期比36.9%減）と大幅な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、上半期には新築戸建を中心に比較的堅調な販売推移をみせておりましたが、下半期の販売物件として受託しておりました物件の殆どが新築マンション（JV事業における相手先シェアを含む）であったことから、近畿圏のマンション契約率の大幅な低下に示されている通り、販売には予想以上に苦戦を強いられる状況となりました。この結果、売上高は126,413千円（前期比24.0%減）、営業利益30,833千円（前期比47.1%減）となりました。

（その他事業）

その他事業におきましては、上半期に堅調な推移をみせておりました受託販売事業の影響による広告収入、関連するモデルルームの解体工事が大きく寄与し、下半期の伸び悩みを吸収して増収を堅持することができました。その結果、売上高は182,061千円（前期比6.4%増）、営業利益60,109千円（前期比2.5%減）となりました。

②来期の見通し

不動産業界の来期の見通しといたしましては、新築マンション市場の回復に今しばらくの時間を要するものと考えられますので、年度前半においては弱含みの展開が予想されますものの、戸建分譲の販売においては比較的堅調な状況が続いております。また、新築マンションの供給と需要の双方が落ち込むなか、中古住宅市場を中心に、リフォーム及びリノベーションに関する注目が高まりを見せるものと思われれます。既に、土地価格の上昇にも歯止めがかかった傾向も見受けられ、相場の安定と長期金利の低下を背景として、徐々にではあるものの市場の回復が図られてくるものと予測しております。

そのような環境のなか、当社グループの最大の強みである「住まいのワンストップサービス」の強化戦略として次の2つの施策に取り組んでまいります。

まず、流通事業において賃貸仲介及び賃貸管理のサービスを開始いたします。この目的といたしましては、固定収入の増加による営業所の収益体質の改善効果もさることながら、単に賃貸仲介及び賃貸管理による手数料収入の

みを見込んでのものではなく、営業エリア内における企業ブランド力の向上、認知度の向上を図ることで、地域への密着度を高め、将来に向けた潜在顧客への早期接触を図ることにあります。

次に、受託販売事業においてカレッジリンク型シニア住宅販売に参画いたします。当社は従来、一次取得者層をメインターゲットとして営業戦略を立ててまいりましたが、日本初の試みである当該事業への参画を機に、今後ますます進むであろう高齢化社会を見据え、シニアの富裕層を新たなターゲットとして戦略に組み込む必要があると判断いたしました。

両事業の取り組みによる業績への影響は、即効性こそ高いとは言えないまでも、これにより「住まい」に関しては全ての領域をカバーすることになり、「ワンストップサービス」の完成形に進化を遂げることで、エリア内に居住されている、または居住を希望されているすべての顧客をターゲットとすることができます。

そして、リフォーム事業を「ワンストップサービス」の象徴として戦略の中心に位置付けることで、お客様のメリットの最大化を提言し、他社との差別化をより鮮明にしております。

リノベーション事業においては、年々市場規模が拡大しており、いかに安定して物件を供給することができるかが大きな鍵を握ることと考えております。そこで、従来は営業所を中心とした物件情報の中から仕入れを実行してまいりましたが、より広範囲に、営業エリア内全ての物件、または営業所の範囲を超えた物件の中からも仕入れを行う必要があると判断し、仕入網の整備と拡大を目的として、リノベーション専属の仕入部署を発足させております。これにより、より需要の高い、より希少価値の高い物件のラインナップを整え、近畿圏におけるリノベーション事業のリーディングカンパニーの地位を確立してまいります。

開発分譲事業においては、当面の間、比較的販売が堅調な戸建分譲を中心とした事業の展開へとシフトしてまいります。神戸市垂水区の116区画、川西市の60区画の戸建分譲が、この2年間の販売計画のメインプロジェクトとして、売上の牽引役を担うものと予測しております。

その他事業においては、従来当社グループにて不動産をご購入いただいたお客様に対して保険商品の販売を行ってまいりましたが、この度、専業保険代理店を主たる営業目的とした子会社を設立し、業務の移管を行います。この目的といたしましては、ひとつに当社グループにて培ったノウハウを活用して、全国の不動産業者と共同募集の形式をとることで、広く一般消費者に向けて保険商品の販売を拡大することであり、またひとつに、保険商品を媒体に不動産業者間のネットワークを構築し、情報の集配信機能の強化を図ることにあります。

以上のことから、来期の業績は、売上高8,696,641千円、経常利益406,505千円、当期純利益219,513千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

当連結会計年度末における総資産の残高は、前連結会計年度末より2,750,195千円増加し、8,084,518千円となりました。

流動資産の残高は、前連結会計年度末より2,564,604千円増加し、6,695,605千円となりました。主な要因といたしましては、将来の売上確保を目的として、開発分譲用地・リノベーション物件（宝塚市伊子志、西宮市樋之池町、神戸市須磨区 他）について積極的な仕入を行ってまいりましたこと、また、当連結会計年度において全戸完売を計画しておりました物件の販売が不調に終わったことなどにより、たな卸資産が2,927,640千円増加するとともに、現金及び預金が421,731千円減少したことによっております。

固定資産の残高は、前連結会計年度末より186,920千円増加し、1,385,831千円となりました。主な要因といたしましては、流通事業における塚口営業所移転用地を取得したことにより土地が237,945千円増加していること、減価償却実施額45,514千円によっております。

流動負債の残高は、前連結会計年度末より4,235,339千円増加し、5,953,939千円となりました。主な要因としては、開発期間の短いリノベーション物件のたな卸資産が増加したこと等により短期借入金が増加した前連結会計年度末より1,399,980千円増加したこと、自社分譲開発物件のプロジェクト完了時期が近づいてまいりました案件における長期借入金の返済期日が1年以内となったことによる1年以内返済予定長期借入金が増加した前連結会計年度末より2,588,808千円増加したこと、自社分譲開発物件の完成に伴う建築費用等の買掛金が306,222千円増加したことによっております。

固定負債の残高は、前連結会計年度末より1,813,592千円減少し、1,058,644千円となりました。主な要因としては、次年度以降の開発物件の取得資金及び運転資金として長期借入金（1年以内返済予定を含む）915,000千円及び塚口営業所移転用地取得資金として225,000千円を借入れましたが、前述に記載の通り1年以内返済予定長期借入金への振替及び社債を40,000千円償還したことによって前連結会計年度に比べ減少する結果となりました。

純資産は、前連結会計年度末より328,448千円増加し、1,071,935千円となりました。純資産増加の主な要因は、ジャスダック市場への上場に伴う新株発行増資による資本金及び資本剰余金の増加288,600千円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利益81,293千円に対し、受託販売物件の手付金等の預り金の増加101,140千円、仕入債務の増加306,222千円等により資金が増加した一方、開発分譲用地及びリノベーション物件の仕入に伴うたな卸資産の増加により2,890,173千円、法人税等の支払額171,779千円及び未払消費税等の減少額64,355千円の資金が減少したこと等により、2,603,420千円の資金減少となりました。

（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、主として、塚口営業所移転用地等の取得による有形固定資産の取得による支出として資金が269,487千円減少したことにより、277,447千円の資金減少となりました。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動によるキャッシュ・フローにつきましては、長期借入金の返済により資金が324,784千円、社債の償還により40,000千円減少した一方で、短期借入金の増加により1,399,980千円、長期借入金の増加により1,140,000千円、株式の発行による手取り金285,800千円の資金が増加したこと等により、2,451,930千円の資金増加となりました。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

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

この方針のもと、当期連結業績及び中期事業計画における収益見通し等を勘案し、当期末の配当は1株当たり1,250円を予定しております。また、次期の配当金においては連結当期純利益の10%程度の配当性向を目標といたしておりますので、期末配当金として1株当たり2,000円の配当を見込んでおります。

(4) 事業等のリスク

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

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

① 外部環境について

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

当社グループの属する不動産業界は、景気動向、金利動向、地価動向、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、その場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

また、上記経済情勢の変化は、事業用地の購入代金、材料費、施工費等の変動要因にもなり、これらが上昇した場合には、当社グループの事業利益が圧迫され、業績に影響を及ぼす可能性があります。

iii) 競合について

当社グループが事業展開する不動産業界においては、大手企業を含む事業者が多数存在し、これらの事業者との競合が生じております。当社グループは、「住まい・暮らし」をキーワードとした「人生に関わる総合サービス企業」を標榜し、不動産に関連する各事業を展開しており、今後においては、特に、地域密着型店舗展開の強化、開発分譲事業の拡大及びリノベーション事業及びリフォーム事業との連携による流通事業の強化等により、他社との差別化をすす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7店舗展開しております。当社グループは、当該店舗において収集・蓄積した地域特性・市場動向・顧客ニーズ等の情報及び集客をグループ全体で総合的に活用することにより、地域密着型店舗を基盤とした事業を展開しております。

しかしながら、これらの事業展開により、当該地域の市場動向等に強い影響を受ける可能性があり、当該地域の不動産市況の低迷や地域的な景況感悪化等が生じた場合には、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社グループは当面の間は当該地域に特化した事業展開を推進していく方針であります。将来においては当該地域以外への進出を行う可能性があり、その場合には現在と同様の事業展開が図れる保証はありません。

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

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

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

iii) プロジェクト案件の拡大について

当社グループにおいては、近年、開発分譲事業の事業拡大を進めており、今後においてもプロジェクト案件の件数及び規模を拡大させていく方針であります。開発分譲事業における仕掛中の物件及び竣工済み未引渡の物件は、たな卸資産として計上しており、販売状況が不振で販売価格を下げざるを得ない場合や、地価の下落により当社グループのたな卸資産の評価が下落した場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社グループは、開発分譲事業における事業拡大に向けプロジェクト案件にかかる用地取得を進め、過年度の当社プロジェクト案件と比較して大規模なプロジェクトに着手していること等から、連結総資産額に占めるたな卸資産の比率は、平成18年12月期は58.0%、平成19年12月期は74.5%と増加傾向にあります。当社グループの今後における事業展開において、これらプロジェクト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又は延期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、過年度物件の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や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19年12月31日現在、従業員が112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、経営方針や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 財政状態および経営成績の変動について

i) 物件の引渡時期等による業績の変動について

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

開発分譲事業にかかる売上高は、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、引渡時点において計上されます。このことから、現在の当社グループの事業規模において、開発分譲事業の売上

構成が高いこと及び開発分譲物件数が比較的少ないこと等から、個別の開発分譲物件の引渡しのタイミングによって四半期ごとの業績は、売上及び利益の増減が生じております。また、この事象により、当社グループの最近の業績については、売上計上が集中する四半期においては利益が多く計上される一方で、売上計上が少ない四半期においては赤字を計上しております。

平成20年12月期においては、第1四半期における開発分譲物件の引渡し予定数が、他の四半期と比較して少ない計画となっております。

なお、天災、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、年度末を越える遅延が生じた場合には、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等について主として金融機関からの借入金によって調達しております。

前述の通り、当社は、近年において開発分譲事業におけるプロジェクト案件の拡大を図っていることから、連結総資産額に占める有利子負債の比率は、平成18年12月期：75.5%、平成19年12月期76.7%と若干の上昇傾向にあります。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、現時点において資金調達に支障が生じる状況にはないものと認識しております。しかしながら、何らかの理由により資金調達が不十分あるいは不調に終わった場合には、プロジェクトの中止、延期等により当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

iii) 個人情報保護について

当社グループでは、営業活動に伴い様々な個人情報を入手しております。当社グループとしては、内部の情報管理体制の徹底により個人情報の保護に注力しておりますが、不足の事態により、個人情報が流出した場合等には、損害賠償や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や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性低下や損害賠償請求等により、経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

2. 企業集団の状況

当社グループは、当社及び連結子会社2社により構成されており、流通事業、リフォーム事業、リノベーション事業、開発分譲事業、受託販売事業及びその他事業を主たる業務として事業活動を展開しております。

当社グループの各事業の内容、当社及び各連結子会社の当該事業に係る位置付けは次のとおりであります。

① 流通事業

関西圏において阪神間・北摂地域（芦屋市、西宮市、宝塚市、尼崎市、伊丹市、川西市、池田市、箕面市、吹田市、豊中市等）を主たる営業エリアとし、当社において、逆瀬川本店、塚口営業所、西宮営業所、川西営業所、箕面営業所、豊中営業所、伊丹営業所の7店舗（平成19年12月末現在）を展開し、不動産売買の仲介業務、賃貸の仲介業務及び賃貸管理業務等を行っております。店舗展開については、やみくもに店舗数を拡大するのではなく、営業エリアを絞り込み地域密着型の展開を図ることにより、地域における不動産動向、顧客ニーズ及び物件情報等の情報収集を図っております。

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

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

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

開発物件については、規格化された画一的なものとはせず、地域ごとのマーケティング情報等に基づき、個別物件ごとに顧客ニーズを反映した企画開発を推進しております。土地仕入及びコンセプト策定は当社が行い、設計及び建築については外注を活用しております。

⑤ 受託販売事業

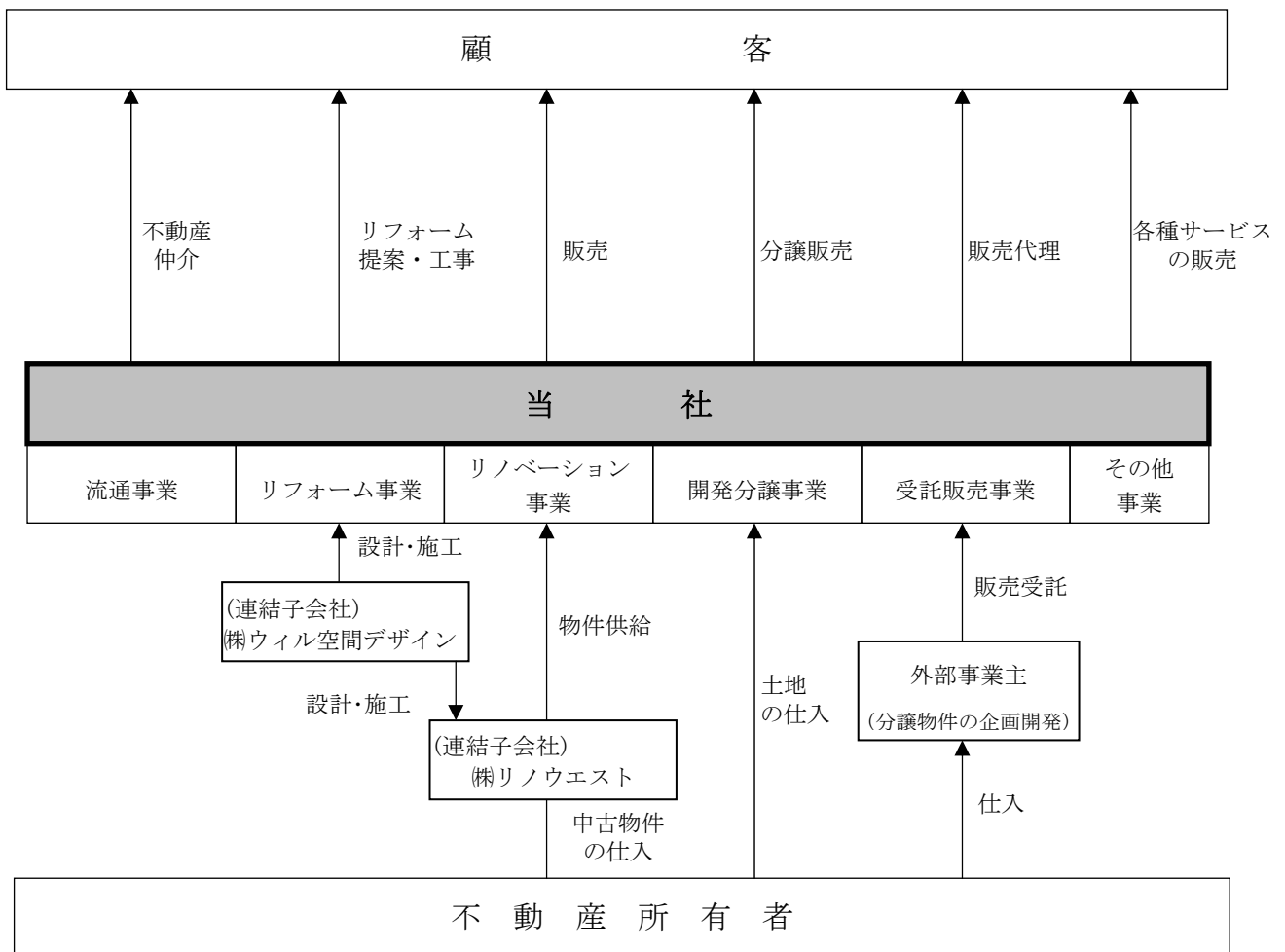
当社が、外部事業主が企画・開発した分譲マンション及び戸建住宅、シニア向け住宅の受託販売業務を行っております。

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

⑥ その他事業

当社が、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。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、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行っております。

当社グループの事業系統図は次の通りであります。



3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

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

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

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

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

(2) 目標とする経営指標

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

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

(3) 中長期的な会社の経営戦略

不動産業界におきましては、長らく続いた地価下落から脱却し、地価上昇の局面を迎えたものの、主たる要因としては投資ファンドを中心とした都市圏に対する積極的な資金投入によるものであり、個人の需要は新価格についていけない状況となっております。特に近畿圏におけるマンション契約率の低下は著しく、市場の回復には今しばらくの時間を要するものと予測しております。

このような経営環境の中、中古住宅ストックの増加に伴うリノベーション物件の需要が高まりを見せてまいりました。当社の今後の戦略といたしましては、事業基盤の中心である流通事業における豊富な情報と地域動向を的確に捉えながら、土地価格上昇局面において新築住宅が高値圏で推移している期間には中古住宅のリノベーションによる付加価値を高めた物件を主軸に、また、土地価格が下落に転じた場合においては開発分譲事業における新築住宅の供給を主軸とし、地価に左右されることなく、顧客の購入可能範囲価額帯で優良な物件を提供し続けることで安定した経営基盤の強化・構築に注力してまいり所存であります。

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

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

(4) 会社の対処すべき課題

今後の見通しにつきましては、世界経済の先行き不透明感が拡がる中で、日本国内においてもガソリンを始め、日常の生活用品にまで値上がり波及し、個人消費の低迷が続くものと見込まれます。

このような環境の中、当社グループは、将来の景気に左右されることのない、継続的・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てサービスの幅を広げていくことを基本的なスタンスとし、流通事業をはじめリフォーム事業、リノベーション事業、開発分譲事業、受託販売事業等の不動産事業の競争力強化を図ってまいります。具体的な戦略は以下の通りであります。

i) 地域密着による事業基盤の強化

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

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

ii) 開発分譲事業のプロジェクト推進による事業規模の拡大

店舗の展開により収集・把握した地域ごとの顧客ニーズや不動産情報を、開発分譲事業における戸建・マンションプロジェクトに、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魅力ある「住まい」を創造し、事業規模の拡大を推進してまいります。

iii) リフォーム事業、リノベーション事業における事業基盤の安定

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

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

② 人材育成の強化

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

③ コンプライアンス体制の強化

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

④ 財務体質の強化

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

(5) 内部管理体制の整備・運用状況

本項目につきましては、株式会社ジャスダック証券取引所が平成19年1月10日に開示いたしました「コーポレートガバナンスに関する報告書」に記載しておりますので、ご参照ください。

株式会社ジャスダック証券取引所のWEBサイト <http://jds.jasdaq.co.jp/tekiji/>

(6) その他、会社の経営上重要な事項

該当事項はありません。

4 連結財務諸表等

(1) 連結財務諸表

① 連結貸借対照表

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成18年12月31日)		当連結会計年度 (平成19年12月31日)		対前年比 増減 (千円)
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	
(資産の部)						
I 流動資産						
1. 現金及び預金			942,852		521,121	
2. 受取手形及び売掛金			55,281		22,389	
3. たな卸資産	※1		3,094,437		6,022,078	
4. 前渡金			1,915		—	
5. 前払費用			14,175		41,395	
6. 繰延税金資産			11,174		27,340	
7. その他			11,162		61,280	
流動資産合計			4,131,000	77.4	6,695,605	82.8
II 固定資産						
1. 有形固定資産						
(1) 建物及び構築物	※1	437,589		517,599		
減価償却累計額		82,303	355,286	108,274	409,324	
(2) 機械装置及び運搬具		27,477		31,093		
減価償却累計額		21,026	6,451	24,459	6,634	
(3) 土地	※1		634,125		852,342	
(4) 建設仮勘定	※1		88,528		—	
(5) その他		31,155		44,122		
減価償却累計額		17,157	13,998	25,201	18,920	
有形固定資産合計			1,098,389	20.6	1,287,221	16.0
2. 無形固定資産						
(1) 電話加入権			1,230		1,242	
(2) ソフトウェア			10,551		8,985	
(3) その他			52		161	
無形固定資産合計			11,834	0.2	10,389	0.1
3. 投資その他の資産						
(1) 出資金			650		450	
(2) 長期前払費用			9,380		7,501	
(3) 差入保証金			64,492		68,087	
(4) 繰延税金資産			2,900		982	
(5) その他			11,263		11,199	
投資その他の資産合計			88,686	1.7	88,220	1.1
固定資産合計			1,198,910	22.5	1,385,831	17.2
III 繰延資産						
1. 株式交付費			—		1,866	
2. 社債発行費			4,411		1,215	
繰延資産合計			4,411	0.1	3,081	0.0
資産合計			5,334,323	100.0	8,084,518	100.0
						2,750,195

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成18年12月31日)		当連結会計年度 (平成19年12月31日)		対前年比 増減 (千円)
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	
(負債の部)						
I 流動負債						
1. 買掛金		173,239		479,462		
2. 短期借入金	※1	803,120		2,203,100		
3. 一年以内返済予定長期 借入金	※1	312,536		2,901,344		
4. 一年以内償還予定社債		40,000		40,000		
5. 未払金		61,663		54,015		
6. 未払費用		69,620		83,634		
7. 未払法人税等		172,580		47,000		
8. 未払消費税等		26,248		4,293		
9. 前受金		20,000		3,450		
10. その他		39,591		137,638		
流動負債合計		1,718,599	32.2	5,953,939	73.6	4,235,339
II 固定負債						
1. 社債		210,000		170,000		
2. 長期借入金	※1	2,662,236		888,644		
固定負債合計		2,872,236	53.9	1,058,644	13.1	△1,813,592
負債合計		4,590,835	86.1	7,012,583	86.7	2,421,747
(純資産の部)						
I 株主資本						
1. 資本金		125,377	2.3	269,677	3.3	144,300
2. 資本剰余金		45,770	0.9	190,070	2.4	144,300
3. 利益剰余金		572,339	10.7	612,187	7.6	39,848
株主資本合計		743,487	13.9	1,071,935	13.3	328,448
純資産合計		743,487	13.9	1,071,935	13.3	328,448
負債純資産合計		5,334,323	100.0	8,084,518	100.0	2,750,195

② 連結損益計算書

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)		当連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)		対前年比 増減 (千円)			
		金額 (千円)	百分比 (%)	金額 (千円)	百分比 (%)				
I 売上高	※1		5,823,026	100.0		4,164,841	100.0	△1,658,184	
II 売上原価			5,000,696	85.9		3,512,868	84.3	△1,487,827	
売上総利益			822,329	14.1		651,972	15.7	△170,357	
III 販売費及び一般管理費			375,670	6.4		519,489	12.5	143,818	
営業利益			446,658	7.7		132,482	3.2	△314,176	
IV 営業外収益									
1. 受取利息			30			212			
2. 受取配当金			8			22			
3. 受取保険金			3,178			1,256			
4. 受入助成金			452			1,497			
5. 受取手数料			1,608			60			
6. 雑収入			94	5,372	0.1	753	3,803	0.1	△1,569
V 営業外費用									
1. 支払利息			22,709			26,544			
2. 社債利息			2,747			2,772			
3. 支払保証料			804			603			
4. 社債発行費償却			3,196			3,196			
5. 新株発行費償却			78			—			
6. 株式交付費償却			—			933			
7. 上場費用			6,856			17,944			
8. 長期前払費用除却損			2,482			2,886			
9. 固定資産除却損			89			74			
10. 雑損失			1,217	40,182	0.7	37	54,993	1.3	14,810
経常利益			411,849	7.1		81,293	2.0	△330,556	
税金等調整前当期純利益			411,849	7.1		81,293	2.0	△330,556	
法人税、住民税及び事業税		191,394			46,627				
法人税等調整額		△9,024	182,370	3.1	△14,248	32,379	0.8	△149,990	
当期純利益			229,479	4.0		48,913	1.2	△180,565	

③ 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度（自 平成18年1月1日 ～ 至 平成18年12月31日）

	株主資本				純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計	
平成17年12月31日残高（千円）	110,388	30,780	342,859	484,028	484,028
連結会計年度中の変動額					
新株の発行	14,989	14,989		29,979	29,979
当期純利益			229,479	229,479	229,479
連結会計年度中の変動額合計	14,989	14,989	229,479	259,458	259,458
平成18年12月31日残高（千円）	125,377	45,770	572,339	743,487	743,487

（注）記載金額は千円未満を切捨てて表示しております。

当連結会計年度（自 平成19年1月1日 ～ 至 平成19年12月31日）

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

（注）記載金額は千円未満を切捨てて表示しております。

④ 連結キャッシュ・フロー計算書

		前連結会計年度 (自平成18年1月1日 至平成18年12月31日)	当連結会計年度 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)	対前年比
区分	注記 番号	金額(千円)	金額(千円)	増減(千円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー				
税金等調整前当期純利益		411,849	81,293	
減価償却費		37,174	45,514	
株式交付費償却		-	933	
社債発行費償却		3,196	3,196	
受取利息及び受取配当金		△38	△234	
支払利息		25,457	29,316	
長期前払費用除却損		2,482	2,886	
長期前払費用償却額		3,638	3,242	
有形固定資産除却損		89	74	
売上債権の増減額 (△:増加額)		15,160	32,891	
たな卸資産の増減額 (△:増加額)		△1,545,018	△2,890,173	
前渡金の増減額 (△:増加額)		△130	1,915	
前払費用の増減額 (△:増加額)		4,171	△24,940	
営業保証金の支払額 (△:減少額)		△40,000	-	
仕入債務の増減額 (△:減少額)		51,684	306,222	
未払金の増減額 (△:減少額)		35,179	△7,647	
未払費用の増減額 (△:減少額)		10,127	14,137	
前受金の増減額 (△:減少額)		△44,281	△16,550	
預り金の増減額 (△:減少額)		11,017	101,140	
未払消費税等の増減額 (△:減少額)		19,577	△64,355	
その他		△10,441	△18,416	
小計		△1,009,102	△2,399,552	△1,390,449
利息及び配当金の受取額		38	234	
利息の支払額		△28,588	△32,323	
法人税等の支払額		△95,188	△171,779	
営業活動によるキャッシュ・フロー		△1,132,840	△2,603,420	△1,470,579
II 投資活動によるキャッシュ・フロー				
定期預金の預入による 支出		-	△7,206	
定期預金の払戻による 収入		114,061	-	
有形固定資産の取得に よる支出		△146,943	△269,487	
無形固定資産の取得に よる支出		△11,111	△953	
その他		△270	200	
投資活動によるキャッシュ・フロー		△44,263	△277,447	△233,184

		前連結会計年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	対前年比
区分	注記 番号	金額 (千円)	金額 (千円)	増減 (千円)
III 財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入金の純増減額 (△:減少額)		457,120	1,399,980	
長期借入れによる収入		2,415,000	1,140,000	
長期借入金の返済による 支出		△912,534	△324,784	
社債の発行による収入		96,354	—	
社債の償還による支出		△40,000	△40,000	
株式の発行による収入		29,979	285,800	
配当金の支払額		—	△9,065	
財務活動によるキャッシュ・フロー		2,045,920	2,451,930	406,010
IV 現金及び現金同等物の増加額 (又は減少額)		868,815	△428,937	△1,297,753
V 現金及び現金同等物の期首残高		74,037	942,852	868,815
VI 現金及び現金同等物の期末残高	※1	942,852	513,914	△428,937

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18年1月1日 至 平成18年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)
1. 連結の範囲に関する事項	(1) 連結子会社の数 2社 株式会社ウィル空間デザイン 株式会社リノウエスト (2) 非連結子会社はありません。	同左 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を採用しております。</p> <p>イ. 有形固定資産 建物（建物附属設備を除く）に関しては、定額法によっております。 建物以外に関しては、定率法によっております。 なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。 建物 5年～50年 構築物 10年～15年</p> <hr/> <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>同左</p> <p>同左</p> <p>(会計方針の変更) 法人税法の改正に伴い、当連結会計年度より、平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。 これによる損益に与える影響は軽微であります。</p> <p>同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)
<p>(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</p> <hr/> <p>社債発行費 3年間で毎期均等額を償却しております。</p> <p>リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>イ. 消費税等の会計処理 税抜方式によっております。</p> <p>ロ. 支払利息の原価算入 当社は、リノベーション事業及び開発分譲事業に要した借入金の支払利息を、開発の着手から完成するまで、たな卸資産に算入しております。</p> <p>当連結会計年度算入額 27,644千円</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 同左</p> <p>同左</p> <p>イ. 消費税等の会計処理 同左</p> <p>ロ. 支払利息の原価算入 当社は、リノベーション事業及び開発分譲事業に要した借入金の支払利息を、開発の着手から完成するまで、たな卸資産に算入しております。</p> <p>当連結会計年度算入額 96,623千円</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

<p>前連結会計年度 （自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日）</p>	<p>当連結会計年度 （自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日）</p>
<p>（固定資産の減損に係る会計基準） 当連結会計年度より「固定資産の減損に係る会計基準」（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会 平成14年8月9日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日）を適用しております。 これによる損益に与える影響はありません。</p>	<p>_____</p>
<p>（貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準） 当連結会計年度より「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」（企業会計基準委員会 平成17年12月9日 企業会計基準第5号）及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」（企業会計基準委員会 平成17年12月9日 企業会計基準適用指針第8号）を適用しております。 なお、従来の「資本の部」の合計に相当する金額は743,487千円であります。 なお、連結財務諸表規則の改正により、当連結会計年度における連結貸借対照表の純資産の部については、改正後の連結財務諸表規則により作成しております。</p>	<p>_____</p>

連結財務諸表に関する注記事項
（連結貸借対照表関係）

前連結会計年度 (平成18年12月31日)	当連結会計年度 (平成19年12月31日)																																		
<p>※1. 担保資産及び担保付債務</p> <p>担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">たな卸資産</td> <td style="text-align: right;">2,725,513千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">258,264千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">614,396千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建設仮勘定</td> <td style="text-align: right;">88,528千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px; border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,686,703千円</td> </tr> </table> <p>上記に対応する債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">726,000千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">2,693,332千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">（うち一年以内返済予定）</td> <td style="text-align: right;">246,824千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px; border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,419,332千円</td> </tr> </table>	たな卸資産	2,725,513千円	建物及び構築物	258,264千円	土地	614,396千円	建設仮勘定	88,528千円	計	3,686,703千円	短期借入金	726,000千円	長期借入金	2,693,332千円	（うち一年以内返済予定）	246,824千円	計	3,419,332千円	<p>※1. 担保資産及び担保付債務</p> <p>担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">たな卸資産</td> <td style="text-align: right;">5,293,051千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">327,866千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">852,342千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px; border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">6,473,260千円</td> </tr> </table> <p>上記に対応する債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">2,203,100千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">3,547,758千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">（うち一年以内返済予定）</td> <td style="text-align: right;">2,826,824千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px; border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">5,750,858千円</td> </tr> </table>	たな卸資産	5,293,051千円	建物及び構築物	327,866千円	土地	852,342千円	計	6,473,260千円	短期借入金	2,203,100千円	長期借入金	3,547,758千円	（うち一年以内返済予定）	2,826,824千円	計	5,750,858千円
たな卸資産	2,725,513千円																																		
建物及び構築物	258,264千円																																		
土地	614,396千円																																		
建設仮勘定	88,528千円																																		
計	3,686,703千円																																		
短期借入金	726,000千円																																		
長期借入金	2,693,332千円																																		
（うち一年以内返済予定）	246,824千円																																		
計	3,419,332千円																																		
たな卸資産	5,293,051千円																																		
建物及び構築物	327,866千円																																		
土地	852,342千円																																		
計	6,473,260千円																																		
短期借入金	2,203,100千円																																		
長期借入金	3,547,758千円																																		
（うち一年以内返済予定）	2,826,824千円																																		
計	5,750,858千円																																		

（連結損益計算書関係）

前連結会計年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)												
<p>※1. 販売費及び一般管理費のうち、主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">役員報酬</td> <td style="text-align: right;">84,949千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">給料手当</td> <td style="text-align: right;">81,743千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">広告宣伝費</td> <td style="text-align: right;">36,386千円</td> </tr> </table>	役員報酬	84,949千円	給料手当	81,743千円	広告宣伝費	36,386千円	<p>※1. 販売費及び一般管理費のうち、主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">役員報酬</td> <td style="text-align: right;">83,098千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">給料手当</td> <td style="text-align: right;">116,178千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">広告宣伝費</td> <td style="text-align: right;">134,428千円</td> </tr> </table>	役員報酬	83,098千円	給料手当	116,178千円	広告宣伝費	134,428千円
役員報酬	84,949千円												
給料手当	81,743千円												
広告宣伝費	36,386千円												
役員報酬	83,098千円												
給料手当	116,178千円												
広告宣伝費	134,428千円												

（連結株主資本等変動計算書関係）

前連結会計年度（自 平成18年1月1日 至 平成18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 （自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日）				
	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	2,277	7,471	—	9,748
合計	2,277	7,471	—	9,748

注1：普通株式の発行済株式総数の増加のうち160株は、第三者割当による新株の発行による増加であります。

注2：普通株式の発行済株式総数の増加のうち7,311株は、平成18年12月7日付の株式分割（1株につき4株）による増加であります。

2. 配当に関する事項

基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が連結会計年度末後となるもの

決議	株式の種類	配当金の総額	配当の原資	1株当たり 配当額	基準日	効力発生日
平成19年3月30日 定時株主総会	普通株式	9,065千円	利益剰余金	930.00円	平成18年12月31日	平成19年4月2日

当連結会計年度（自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日）

1. 発行済株式の種類及び総数に関する事項

当連結会計年度 （自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日）				
	前連結会計年度末 株式数（株）	当連結会計年度 増加株式数（株）	当連結会計年度 減少株式数（株）	当連結会計年度末 株式数（株）
発行済株式				
普通株式	9,748	1,560	—	11,308
合計	9,748	1,560	—	11,308

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

2. 配当に関する事項

基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

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

（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18年1月1日 至 平成18年12月31日）	当連結会計年度 （自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日）
<p>※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18年12月31日現在） （千円）</p> <p>現金及び預金勘定 942,852 預入期間が3ヶ月を超える <u>定期預金</u> <u>—</u> 現金及び現金同等物 <u>942,852</u></p>	<p>※1. 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表 に掲記されている科目の金額との関係 （平成19年12月31日現在） （千円）</p> <p>現金及び預金勘定 521,121 預入期間が3ヶ月を超える <u>定期預金</u> <u>7,206</u> 現金及び現金同等物 <u>513,914</u></p>

（税効果会計関係）

前連結会計年度 （自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日）	当連結会計年度 （自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日）
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p style="text-align: right;">(千円)</p> <p>繰延税金資産（流動）</p> <p>未払事業税否認 11,174</p> <p>連結会社間の未実現損益消去 2,443</p> <p>評価性引当額 <u>△2,443</u></p> <p>計 11,174</p> <p>繰延税金資産（固定）</p> <p>控除対象外消費税 2,900</p> <p>計 <u>2,900</u></p> <p>繰延税金資産計 <u>14,074</u></p> <p>繰延税金資産の純額 <u>14,074</u></p>	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p style="text-align: right;">(千円)</p> <p>繰延税金資産（流動）</p> <p>未払事業税否認 3,891</p> <p>未払賞与等 18,830</p> <p>連結会社間の未実現損益消去 22,463</p> <p>その他 247</p> <p>評価性引当額 <u>△18,091</u></p> <p>計 27,340</p> <p>繰延税金資産（固定）</p> <p>控除対象外消費税 982</p> <p>計 <u>982</u></p> <p>繰延税金資産計 <u>28,322</u></p> <p>繰延税金資産の純額 <u>28,322</u></p>
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p style="text-align: right;">(%)</p> <p>法定実効税率 41.0</p> <p>税効果を認識していない連結会社間の未実現損益 0.6</p> <p>交際費等永久に損金に算入されない項目 0.2</p> <p>留保金課税 3.0</p> <p>その他 <u>△0.5</u></p> <p>税効果会計適用後の法人税の負担率 <u>44.3</u></p>	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p style="text-align: right;">(%)</p> <p>法定実効税率 41.0</p> <p>税効果を認識していない連結会社間の未実現損益 13.7</p> <p>交際費等永久に損金に算入されない項目 0.7</p> <p>留保金課税 2.0</p> <p>税額控除 △2.1</p> <p>繰越欠損金 △14.0</p> <p>その他 <u>△1.5</u></p> <p>税効果会計適用後の法人税の負担率 <u>39.8</u></p>

（セグメント情報）

【事業の種類別セグメント情報】

最近2連結会計年度の事業の種類別セグメント情報は次のとおりであります。

前連結会計年度（自平成18年1月1日 至平成18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	504,031	374,057	1,301,160	3,306,210	166,397	171,169	5,823,026	—	5,823,026
(2)セグメント間の内 部売上高又は振替 高	43,507	—	—	—	1,663	—	45,171	△45,171	—
計	547,539	374,057	1,301,160	3,306,210	168,060	171,169	5,868,197	△45,171	5,823,026
営業費用	361,690	315,162	1,138,998	3,010,749	109,760	109,505	5,045,867	330,499	5,376,367
営業利益	185,849	58,894	162,162	295,460	58,300	61,663	822,329	△375,670	446,658
II 資産、減価償却費 及び資本的支出									
資産	795,977	84,661	556,683	2,723,140	23,123	25,306	4,208,893	1,125,429	5,334,323
減価償却費	21,991	3,359	85	2,194	466	894	28,992	8,181	37,174
資本的支出	139,449	900	—	1,146	367	—	141,863	16,180	158,043

(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. 当連結会計年度より、新たに「リノベーション事業」を追加しておりますが、これは新規事業の開始によるものであり、事業区分の変更ではありません。
3. 各区分に属する主要な事業

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

4. 営業費用のうち消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は375,670千円であり、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。
5. 資産のうち消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は1,125,429千円であり、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19年1月1日 至平成19年12月31日）

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

(注) 1. 事業区分の方法

事業区分は、事業の性質及び市場の類似性を考慮して区分しております。

2. 各区分に属する主要な事業

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

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

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

（関連当事者との取引）

前連結会計年度（自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日）

（1）役員及び個人主要株主等

属性	氏名	住所	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合(%)	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
役員	岡本俊人	—	—	当社代表取締役	(被所有) 直接91.2	—	—	リース契約被保証 (注2)	—	—	—
								不動産仲介取引 (注3)	2,160	—	—
役員	坂根勝幸	—	—	当社取締役	(被所有) 直接0.4	—	—	不動産仲介取引 (注3)	1,166	—	—

(注) 1 取引金額には消費税等が含まれておりません。

2 上記保証については、代表取締役社長岡本俊人より保証を受けております。なお、リース取引被保証については平成18年10月をもって解消しております。

3 上記不動産仲介取引については、一般取引と同様の条件によっております。

当連結会計年度（自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日）

（1）役員及び個人主要株主等

属性	氏名	住所	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合(%)	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
役員	栗野泉	—	—	当社取締役	(被所有) 直接0.45	—	—	不動産売買取引 (注2)	38,352	—	—

(注) 1 取引金額には消費税等が含まれておりません。

2 上記不動産売買取引については、一般取引と同様の条件によっております。

（リース取引関係）

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

（有価証券関係）

該当事項はありません。

（退職給付）

該当事項はありません。

（デリバティブ取引関係）

該当事項はありません。

（ストック・オプション等関係）

該当事項はありません。

（企業結合等関係）

該当事項はありません。

(第三者割当増資)

当社では、当社普通株式株券のジャスダック証券取引所への上場に伴う公募新株式発行並びに株式売出しに関連し、当社株主より当社普通株式を借受けた大和証券エスエムビーシー株式会社が売出人となり、当社普通株式360株の売出し（以下、「オーバーアロットメントによる売出し」）を行います。

本件第三者割当増資は、このオーバーアロットメントによる売出しに関連して、平成19年1月11日及び平成19年1月24日開催の取締役会に基づき、大和証券エスエムビーシー株式会社を割当先として行うものであり、その概要は次のとおりであります。

(1) 発行新株式数	普通株式 360株
(2) 割当価格	1株につき 185,000円
(3) 発行価額	1株につき 153,000円
(4) 資本組入額	1株につき 92,500円
(5) 払込金額の総額	66,600千円
(6) 払込期日	平成19年3月13日
(7) 配当起算日	平成19年1月1日
(8) 割当先	大和証券エスエムビーシー株式会社
(9) 資金の用途	全額運転資金（販売用不動産の購入資金等）に充当する予定であります。

当事業年度（自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日）

子会社の設立

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

(設立会社の概要)

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

5 個別財務諸表等

(1) 貸借対照表

区分	注記 番号	前事業年度 (平成18年12月31日)		当事業年度 (平成19年12月31日)		対前年比 増減 (千円)
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	
(資産の部)						
I 流動資産						
1. 現金及び預金		749,060		392,795		
2. 売掛金		52,079		19,870		
3. 販売用不動産	※1	193,271		1,400,590		
4. 未成工事支出金	※1	2,628,068		4,276,445		
5. 未成業務支出金		2,837		572		
6. 前払費用		13,489		40,212		
7. 繰延税金資産		9,900		21,345		
8. 関係会社短期貸付金		250,000		150,000		
9. その他		10,972		61,472		
流動資産合計		3,909,678	75.9	6,363,303	81.6	2,453,625
II 固定資産						
(1) 有形固定資産						
1. 建物	※1	430,024		517,210		
減価償却累計額		77,195	352,828	102,966	414,243	
2. 構築物		16,404		16,404		
減価償却累計額		6,205	10,198	7,742	8,662	
3. 機械装置		1,532		1,532		
減価償却累計額		357	1,174	524	1,007	
4. 車両運搬具		21,144		23,320		
減価償却累計額		16,978	4,166	19,252	4,067	
5. 工具器具備品		31,138		43,520		
減価償却累計額		17,140	13,998	25,011	18,509	
6. 土地	※1		634,125		852,342	
7. 建設仮勘定	※1		93,858		—	
有形固定資産合計		1,110,351	21.6	1,298,832	16.7	188,481
(2) 無形固定資産						
1. 電話加入権		1,195		1,206		
2. ソフトウェア		10,551		8,785		
3. その他		52		161		
無形固定資産合計		11,799	0.2	10,154	0.1	△1,645

区分	注記 番号	前事業年度 (平成18年12月31日)		当事業年度 (平成19年12月31日)		対前年比
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	増減 (千円)
(3) 投資その他の資産						
1. 関係会社株式		30,392		40,392		
2. 出資金		300		150		
3. 長期前払費用		6,556		5,405		
4. 差入保証金		63,193		63,793		
5. 繰延税金資産		2,900		982		
6. その他		11,182		10,537		
投資その他の資産合計		114,525	2.2	121,260	1.6	6,735
固定資産合計		1,236,676	24.0	1,430,248	18.4	193,571
III 繰延資産						
1. 株式交付費		—		1,866		
2. 社債発行費		4,411		1,215		
繰延資産合計		4,411	0.1	3,081	0.0	△1,330
資産合計		5,150,766	100.0	7,796,633	100.0	2,645,867
(負債の部)						
I 流動負債						
1. 買掛金	※2	138,059		498,863		
2. 短期借入金	※1	681,550		1,969,000		
3. 一年以内返済予定長期 借入金	※1	306,824		2,886,824		
4. 一年以内償還予定社債		40,000		40,000		
5. 未払金	※2	94,610		84,822		
6. 未払費用		63,973		76,521		
7. 未払法人税等		144,000		26,500		
8. 未払消費税等		24,000		—		
9. 前受金		18,846		786		
10. 預り金		34,233		135,240		
11. その他		3,137		14		
流動負債合計		1,549,235	30.1	5,718,572	73.3	4,169,337
II 固定負債						
1. 社債		210,000		170,000		
2. 長期借入金	※1	2,656,508		870,934		
固定負債合計		2,866,508	55.6	1,040,934	13.4	△1,825,574
負債合計		4,415,743	85.7	6,759,506	86.7	2,343,763

区分	注記 番号	前事業年度 (平成18年12月31日)		当事業年度 (平成19年12月31日)		対前年比 増減 (千円)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)		
(純資産の部)							
I 株主資本							
1. 資本金			125,377	2.4	269,677	3.5	144,300
2. 資本剰余金							
(1) 資本準備金		45,770			190,070		
資本剰余金合計			45,770	0.9	190,070	2.4	144,300
3. 利益剰余金							
(1) その他利益剰余金							
繰越利益剰余金		563,875			577,379		
利益剰余金合計			563,875	11.0	577,379	7.4	13,503
株主資本合計			735,023	14.3	1,037,127	13.3	302,103
純資産合計			735,023	14.3	1,037,127	13.3	302,103
負債純資産合計			5,150,766	100.0	7,796,633	100.0	2,645,867

(2) 損益計算書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)		当事業年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)		対前年比 増減 (千円)
		金額 (千円)	百分比 (%)	金額 (千円)	百分比 (%)	
I 売上高						
1. 流通		551,434		532,826		
2. リフォーム		316,526		277,337		
3. リノベーション		436,268		880,934		
4. 開発分譲		3,306,210		1,285,490		
5. 受託販売		167,108		127,846		
6. その他		172,121	4,949,671	116,561	3,220,997	100.0
II 売上原価						
1. 流通		362,495		396,298		
2. リフォーム		283,976		253,579		
3. リノベーション		385,933		747,630		
4. 開発分譲		3,016,799		1,132,106		
5. 受託販売		109,064		96,539		
6. その他		110,465	4,268,734	59,060	2,685,216	83.4
売上総利益			680,936		535,781	16.6
III 販売費及び一般管理費	※1		329,384		469,739	14.6
営業利益			351,551		66,041	2.0
IV 営業外収益						
1. 受取利息	※2	2,141		4,159		
2. 受取配当金		2		12		
3. 受取家賃	※2	3,960		3,960		
4. 受取保険金		3,178		—		
5. 受入助成金		452		1,497		
6. 受取手数料	※2	9,608		8,060		
7. 雑収入		83	19,427	731	18,421	0.6
V 営業外費用						
1. 支払利息		20,170		22,502		
2. 社債利息		2,747		2,772		
3. 支払保証料		804		603		
4. 社債発行費償却		3,196		3,196		
5. 新株発行費償却		78		—		
6. 株式交付費償却		—		933		
7. 上場費用		6,856		17,944		
8. 長期前払費用除却損		2,482		2,886		
9. 固定資産除却損		89		47		
10. 雑損失		1,217	37,643	37	50,923	1.6
経常利益			333,335		33,539	1.0
税引前当期純利益			333,335		33,539	1.0
法人税、住民税及び 事業税		162,667		20,497		
法人税等調整額		△7,750	154,917	△9,527	10,970	0.3
当期純利益			178,417		22,569	0.7

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)

	株主資本						純資産合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		株主資本合計	
		資本準備金	資本剰余金合計	その他利益剰余金	利益剰余金		
				繰越利益剰余金	合計		
平成17年12月31日残高(千円)	110,388	30,780	30,780	385,457	385,457	526,625	526,625
当事業年度中の変動額							
新株の発行	14,989	14,989	14,989			29,979	29,979
当期純利益				178,417	178,417	178,417	178,417
当事業年度中の変動額合計	14,989	14,989	14,989	178,417	178,417	208,397	208,397
平成18年12月31日残高(千円)	125,377	45,770	45,770	563,875	563,875	735,023	735,023

当事業年度(自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)

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

重要な会計方針

項目	前事業年度 (自 平成18年 1月 1日 至 平成18年12月31日)	当事業年度 (自 平成19年 1月 1日 至 平成19年12月31日)
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	子会社株式 移動平均法による原価法によっております。	同左
2. たな卸資産の評価基準及び評価方法	たな卸資産 販売用不動産・未成工事支出金・未成業務支出金は、個別法による原価法によっております。	同左
3. 固定資産の減価償却の方法	イ. 有形固定資産 建物（建物附属設備を除く）に関しては、定額法によっております。 建物以外に関しては、定率法によっております。 なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。 建物 5年～50年 構築物 10年～15年 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。	同左 (会計方針の変更) 法人税法の改正に伴い、当事業年度より、平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。 これによる損益に与える影響は軽微であります。 同左
4. 繰延資産の処理方法	株式交付費 社債発行費 3年間で每期均等額を償却しております。	株式交付費 3年間の定額法により償却しております。 社債発行費 同左
5. リース取引の処理方法	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。	同左
6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	(1) 消費税等の会計処理 税抜方式によっております。 (2) 支払利息の原価算入 リノベーション事業及び開発分譲事業に要した借入金の支払利息を、開発の着手から完成するまで、たな卸資産の原価に算入しております。 当事業年度算入額 27,206千円	(1) 消費税等の会計処理 同左 (2) 支払利息の原価算入 リノベーション事業及び開発分譲事業に要した借入金の支払利息を、開発の着手から完成するまで、たな卸資産の原価に算入しております。 当事業年度算入額 92,442千円

重要な会計方針の変更

<p>前事業年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)</p>	<p>当事業年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)</p>
<p>(固定資産の減損に係る会計基準) 当事業年度より「固定資産の減損に係る会計基準」 (「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会 平成14年8月9日))及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日)を適用しております。 これによる損益に与える影響はありません。</p>	<p>—————</p>
<p>(貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準) 当事業年度より「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成17年12月9日 企業会計基準第5号)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準委員会 平成17年12月9日 企業会計基準適用指針第8号)を適用しております。 なお、従来の「資本の部」の合計に相当する金額は735,023千円であります。 なお、財務諸表等規則の改正により、当事業年度における貸借対照表の純資産の部については、改正後の財務諸表等規則により作成しております。</p>	<p>—————</p>

表示方法の変更

<p>前事業年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)</p>	<p>当事業年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)</p>
<p>(貸借対照表) 「関係会社短期貸付金」は前事業年度まで、流動資産の「その他」に含めて表示しておりましたが、当事業年度において、資産の総額の100分の1を超えたため区分掲記しました。 なお、前事業年度の「関係会社短期貸付金」は6,500千円であります。</p>	<p>—————</p>

個別財務諸表に関する注記事項
（貸借対照表関係）

前事業年度 (平成18年12月31日)	当事業年度 (平成19年12月31日)																																																																								
<p>※1. 担保資産及び担保付債務</p> <p>担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">未成工事支出金</td> <td style="text-align: right;">2,626,388千円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">258,264千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">614,396千円</td> </tr> <tr> <td>建設仮勘定</td> <td style="text-align: right;">93,858千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,592,908千円</td> </tr> </table> <p>上記に対応する債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">630,000千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">2,693,332千円</td> </tr> <tr> <td>(うち一年以内返済予定)</td> <td style="text-align: right;">246,824千円)</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,323,332千円</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;">19,111千円</td> </tr> <tr> <td>未払金</td> <td style="text-align: right;">35,130千円</td> </tr> </table> <p>3.</p> <p>偶発債務</p> <p>(1) 債務保証</p> <p>次の関係会社について、金融機関からの借入に対し債務保証を行っております。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">保証先</th> <th style="width: 20%;">金額(千円)</th> <th style="width: 50%;">内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>㈱ウィル空間デザイン</td> <td style="text-align: right;">25,570</td> <td>借入債務</td> </tr> <tr> <td>㈱リノウエスト</td> <td style="text-align: right;">96,000</td> <td>借入債務</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">121,570</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> </tbody> </table>	未成工事支出金	2,626,388千円	建物	258,264千円	土地	614,396千円	建設仮勘定	93,858千円	計	3,592,908千円	短期借入金	630,000千円	長期借入金	2,693,332千円	(うち一年以内返済予定)	246,824千円)	計	3,323,332千円	流動負債		買掛金	19,111千円	未払金	35,130千円	保証先	金額(千円)	内容	㈱ウィル空間デザイン	25,570	借入債務	㈱リノウエスト	96,000	借入債務	計	121,570	—	<p>※1. 担保資産及び担保付債務</p> <p>担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">749,466千円</td> </tr> <tr> <td>未成工事支出金</td> <td style="text-align: right;">4,273,445千円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">327,866千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">852,342千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">6,203,120千円</td> </tr> </table> <p>上記に対応する債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">1,969,000千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">3,547,758千円</td> </tr> <tr> <td>(うち一年以内返済予定)</td> <td style="text-align: right;">2,826,824千円)</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">5,516,758千円</td> </tr> </table> <p>※2. 関係会社項目</p> <p>関係会社に対する資産及び負債には区分記載されたもののほか次のものがあります。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">流動負債</td> <td></td> </tr> <tr> <td>買掛金</td> <td style="text-align: right;">75,036千円</td> </tr> <tr> <td>未払金</td> <td style="text-align: right;">31,668千円</td> </tr> </table> <p>3.</p> <p>偶発債務</p> <p>(1) 債務保証</p> <p>次の関係会社について、金融機関からの借入に対し債務保証を行っております。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">保証先</th> <th style="width: 20%;">金額(千円)</th> <th style="width: 50%;">内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>㈱ウィル空間デザイン</td> <td style="text-align: right;">27,224</td> <td>借入債務</td> </tr> <tr> <td>㈱リノウエスト</td> <td style="text-align: right;">234,100</td> <td>借入債務</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">261,324</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> </tbody> </table>	販売用不動産	749,466千円	未成工事支出金	4,273,445千円	建物	327,866千円	土地	852,342千円	計	6,203,120千円	短期借入金	1,969,000千円	長期借入金	3,547,758千円	(うち一年以内返済予定)	2,826,824千円)	計	5,516,758千円	流動負債		買掛金	75,036千円	未払金	31,668千円	保証先	金額(千円)	内容	㈱ウィル空間デザイン	27,224	借入債務	㈱リノウエスト	234,100	借入債務	計	261,324	—
未成工事支出金	2,626,388千円																																																																								
建物	258,264千円																																																																								
土地	614,396千円																																																																								
建設仮勘定	93,858千円																																																																								
計	3,592,908千円																																																																								
短期借入金	630,000千円																																																																								
長期借入金	2,693,332千円																																																																								
(うち一年以内返済予定)	246,824千円)																																																																								
計	3,323,332千円																																																																								
流動負債																																																																									
買掛金	19,111千円																																																																								
未払金	35,130千円																																																																								
保証先	金額(千円)	内容																																																																							
㈱ウィル空間デザイン	25,570	借入債務																																																																							
㈱リノウエスト	96,000	借入債務																																																																							
計	121,570	—																																																																							
販売用不動産	749,466千円																																																																								
未成工事支出金	4,273,445千円																																																																								
建物	327,866千円																																																																								
土地	852,342千円																																																																								
計	6,203,120千円																																																																								
短期借入金	1,969,000千円																																																																								
長期借入金	3,547,758千円																																																																								
(うち一年以内返済予定)	2,826,824千円)																																																																								
計	5,516,758千円																																																																								
流動負債																																																																									
買掛金	75,036千円																																																																								
未払金	31,668千円																																																																								
保証先	金額(千円)	内容																																																																							
㈱ウィル空間デザイン	27,224	借入債務																																																																							
㈱リノウエスト	234,100	借入債務																																																																							
計	261,324	—																																																																							

（損益計算書関係）

前事業年度 （自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日）	当事業年度 （自 平成19年1月1日 至 平成19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11%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は89%であります。</p> <p>主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>役員報酬</td><td style="text-align: right;">59,551千円</td></tr> <tr><td>給料手当</td><td style="text-align: right;">78,481千円</td></tr> <tr><td>賞与</td><td style="text-align: right;">10,955千円</td></tr> <tr><td>法定福利費</td><td style="text-align: right;">13,954千円</td></tr> <tr><td>福利厚生費</td><td style="text-align: right;">23,797千円</td></tr> <tr><td>広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">36,006千円</td></tr> <tr><td>租税公課</td><td style="text-align: right;">20,962千円</td></tr> <tr><td>支払報酬</td><td style="text-align: right;">18,661千円</td></tr> <tr><td>求人費</td><td style="text-align: right;">22,684千円</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">8,202千円</td></tr> </table> <p>※2. 関係会社との取引に係るものが次のとおり含まれております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>受取利息</td><td style="text-align: right;">2,138千円</td></tr> <tr><td>受取家賃</td><td style="text-align: right;">3,960千円</td></tr> <tr><td>受取手数料</td><td style="text-align: right;">8,000千円</td></tr> </table>	役員報酬	59,551千円	給料手当	78,481千円	賞与	10,955千円	法定福利費	13,954千円	福利厚生費	23,797千円	広告宣伝費	36,006千円	租税公課	20,962千円	支払報酬	18,661千円	求人費	22,684千円	減価償却費	8,202千円	受取利息	2,138千円	受取家賃	3,960千円	受取手数料	8,000千円	<p>※1. 販売費に属する費用のおおよその割合は28%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は72%であります。</p> <p>主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>役員報酬</td><td style="text-align: right;">59,800千円</td></tr> <tr><td>給料手当</td><td style="text-align: right;">112,350千円</td></tr> <tr><td>賞与</td><td style="text-align: right;">17,510千円</td></tr> <tr><td>法定福利費</td><td style="text-align: right;">20,833千円</td></tr> <tr><td>福利厚生費</td><td style="text-align: right;">17,257千円</td></tr> <tr><td>広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">134,740千円</td></tr> <tr><td>租税公課</td><td style="text-align: right;">20,609千円</td></tr> <tr><td>支払報酬</td><td style="text-align: right;">19,169千円</td></tr> <tr><td>求人費</td><td style="text-align: right;">14,189千円</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">11,478千円</td></tr> </table> <p>※2. 関係会社との取引に係るものが次のとおり含まれております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>受取利息</td><td style="text-align: right;">4,060千円</td></tr> <tr><td>受取家賃</td><td style="text-align: right;">3,960千円</td></tr> <tr><td>受取手数料</td><td style="text-align: right;">8,000千円</td></tr> </table>	役員報酬	59,800千円	給料手当	112,350千円	賞与	17,510千円	法定福利費	20,833千円	福利厚生費	17,257千円	広告宣伝費	134,740千円	租税公課	20,609千円	支払報酬	19,169千円	求人費	14,189千円	減価償却費	11,478千円	受取利息	4,060千円	受取家賃	3,960千円	受取手数料	8,000千円
役員報酬	59,551千円																																																				
給料手当	78,481千円																																																				
賞与	10,955千円																																																				
法定福利費	13,954千円																																																				
福利厚生費	23,797千円																																																				
広告宣伝費	36,006千円																																																				
租税公課	20,962千円																																																				
支払報酬	18,661千円																																																				
求人費	22,684千円																																																				
減価償却費	8,202千円																																																				
受取利息	2,138千円																																																				
受取家賃	3,960千円																																																				
受取手数料	8,000千円																																																				
役員報酬	59,800千円																																																				
給料手当	112,350千円																																																				
賞与	17,510千円																																																				
法定福利費	20,833千円																																																				
福利厚生費	17,257千円																																																				
広告宣伝費	134,740千円																																																				
租税公課	20,609千円																																																				
支払報酬	19,169千円																																																				
求人費	14,189千円																																																				
減価償却費	11,478千円																																																				
受取利息	4,060千円																																																				
受取家賃	3,960千円																																																				
受取手数料	8,000千円																																																				

（有価証券関係）

前事業年度（自平成18年1月1日 至平成18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19年1月1日 至平成19年12月31日）

子会社株式で時価のあるもの

該当事項はありません。

（税効果会計関係）

前事業年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)	当事業年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p style="text-align: right;">(千円)</p> <p>繰延税金資産（流動）</p> <p> 未払事業税否認 <u>9,900</u></p> <p> 計 9,900</p> <p>繰延税金資産（固定）</p> <p> 控除対象外消費税 <u>2,900</u></p> <p> 計 2,900</p> <p>繰延税金資産計 <u>12,800</u></p> <p>繰延税金資産の純額 <u>12,800</u></p>	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p style="text-align: right;">(千円)</p> <p>繰延税金資産（流動）</p> <p> 未払事業税否認 2,679</p> <p> 未払賞与等 <u>18,666</u></p> <p> 計 21,345</p> <p>繰延税金資産（固定）</p> <p> 控除対象外消費税 <u>982</u></p> <p> 計 982</p> <p>繰延税金資産計 <u>22,327</u></p> <p>繰延税金資産の純額 <u>22,327</u></p>
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p style="text-align: right;">(%)</p> <p>法定実効税率 41.0</p> <p>交際費等永久に損金に算入されない項目 0.1</p> <p>留保金課税 3.7</p> <p>その他 <u>1.7</u></p> <p>税効果会計適用後の法人税の負担率 <u>46.5</u></p>	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p style="text-align: right;">(%)</p> <p>法定実効税率 41.0</p> <p>交際費等永久に損金に算入されない項目 1.8</p> <p>留保金課税 —</p> <p>税額控除 $\triangle 5.0$</p> <p>その他 <u>$\triangle 5.1$</u></p> <p>税効果会計適用後の法人税の負担率 <u>32.7</u></p>

(第三者割当増資)

当社では、当社普通株式株券のジャスダック証券取引所への上場に伴う公募新株式発行並びに株式売出しに関連し、当社株主より当社普通株式を借受けた大和証券エスエムビーシー株式会社が売出人となり、当社普通株式360株の売出し(以下、「オーバーアロットメントによる売出し」)を行います。

本件第三者割当増資は、このオーバーアロットメントによる売出しに関連して、平成19年1月11日及び平成19年1月24日開催の取締役会に基づき、大和証券エスエムビーシー株式会社を割当先として行うものであり、その概要は次のとおりであります。

(1)発行新株式数	普通株式 360株
(2)割当価格	1株につき 185,000円
(3)発行価額	1株につき 153,000円
(4)資本組入額	1株につき 92,500円
(5)払込金額の総額	66,600千円
(6)払込期日	平成19年3月13日
(7)配当起算日	平成19年1月1日
(8)割当先	大和証券エスエムビーシー株式会社
(9)資金の用途	

全額運転資金(販売用不動産の購入資金等)に充当する予定であります。

当事業年度(自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)

子会社の設立

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

(設立会社の概要)

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

(役員の異動)

該当事項はありません。