

有価証券報告書

(金融商品取引法第24条第1項に基づく報告書)

事業年度 自 平成25年1月1日
(第19期) 至 平成25年12月31日

株式会社ウィル

兵庫県宝塚市逆瀬川一丁目14番6号

(E04068)

表紙

第一部 企業情報

第1 企業の概況

1	主要な経営指標等の推移	1
2	沿革	3
3	事業の内容	3
4	関係会社の状況	6
5	従業員の状況	7

第2 事業の状況

1	業績等の概要	8
2	生産、受注及び販売の状況	10
3	対処すべき課題	11
4	事業等のリスク	13
5	経営上の重要な契約等	16
6	研究開発活動	16
7	財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析	16

第3 設備の状況

1	設備投資等の概要	17
2	主要な設備の状況	18
3	設備の新設、除却等の計画	19

第4 提出会社の状況

1 株式等の状況

(1)	株式の総数等	19
(2)	新株予約権等の状況	19
(3)	行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等	19
(4)	ライツプランの内容	19
(5)	発行済株式総数、資本金等の推移	19
(6)	所有者別状況	20
(7)	大株主の状況	20
(8)	議決権の状況	21
(9)	ストックオプション制度の内容	21
2	自己株式の取得等の状況	21
3	配当政策	22
4	株価の推移	23
5	役員の状況	24
6	コーポレート・ガバナンスの状況等	25

第5 経理の状況

1 連結財務諸表等

(1)	連結財務諸表	32
(2)	その他	50

2 財務諸表等

(1)	財務諸表	51
(2)	主な資産及び負債の内容	60
(3)	その他	62

第6 提出会社の株式事務の概要

第7 提出会社の参考情報

1	提出会社の親会社等の情報	63
2	その他の参考情報	63

第二部 提出会社の保証会社等の情報

[監査報告書]

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	近畿財務局長
【提出日】	平成26年3月27日
【事業年度】	第19期（自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日）
【会社名】	株式会社ウィル
【英訳名】	WILL, Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 岡本 俊人
【本店の所在の場所】	兵庫県宝塚市逆瀬川一丁目14番6号
【電話番号】	0797-74-7272
【事務連絡者氏名】	代表取締役 友野 泉
【最寄りの連絡場所】	兵庫県宝塚市逆瀬川一丁目14番6号
【電話番号】	0797-74-7272
【事務連絡者氏名】	代表取締役 友野 泉
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期
決算年月	平成21年12月	平成22年12月	平成23年12月	平成24年12月	平成25年12月
売上高 (百万円)	4,066	2,595	3,045	3,179	3,786
経常利益又は経常損失(△) (百万円)	△36	101	195	345	461
当期純利益又は当期純損失(△) (百万円)	△132	89	248	326	311
包括利益 (百万円)	—	—	248	326	311
純資産額 (百万円)	285	375	623	931	1,209
総資産額 (百万円)	3,850	3,067	2,661	2,973	3,471
1株当たり純資産額 (円)	25.27	33.20	55.16	82.35	106.98
1株当たり当期純利益金額又は当期純損失金額(△) (円)	△11.72	7.93	21.96	28.83	27.54
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	—	—	—	—	—
自己資本比率 (%)	7.4	12.2	23.4	31.3	34.9
自己資本利益率 (%)	△37.6	27.1	49.7	41.9	29.1
株価収益率 (倍)	—	4.1	2.2	6.5	8.2
営業活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	1,761	813	877	277	△26
投資活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	6	0	△50	△21	△123
財務活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	△1,861	△763	△733	△81	209
現金及び現金同等物の期末残高 (百万円)	87	138	230	405	464
従業員数 (人)	93	84	83	85	99

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 平成25年1月1日付で1株につき1,000株の株式分割を行いました。第15期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益金額又は当期純損失金額を算定しております。

3. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

4. 第15期の株価収益率については、当期純損失を計上しているため記載しておりません。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期
決算年月	平成21年12月	平成22年12月	平成23年12月	平成24年12月	平成25年12月
売上高 (百万円)	3,659	2,474	2,624	2,210	2,300
経常利益又は経常損失 (△) (百万円)	△52	89	173	227	242
当期純利益又は当期純損失 (△) (百万円)	△162	77	231	236	152
資本金 (百万円)	269	269	269	269	269
発行済株式総数 (株)	11,308	11,308	11,308	11,308	11,308,000
純資産額 (百万円)	258	335	567	785	904
総資産額 (百万円)	3,817	3,027	2,597	2,818	3,051
1株当たり純資産額 (円)	22.88	29.71	50.15	69.44	80.00
1株当たり配当額 (円)	—	—	1,650.00	2,900.00	5.40
(うち1株当たり中間配当額)	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
1株当たり当期純利益金額又は当期純損失金額 (△) (円)	△14.41	6.83	20.44	20.94	13.46
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	—	—	—	—	—
自己資本比率 (%)	6.8	11.1	21.8	27.8	29.6
自己資本利益率 (%)	△47.9	26.0	51.2	35.0	18.0
株価収益率 (倍)	—	4.7	2.3	8.9	16.8
配当性向 (%)	—	—	8.1	13.8	40.1
従業員数 (人)	80	70	64	65	74

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 第18期の1株当たり配当額には、創業20周年記念配当400円を含んでおります。

3. 平成25年1月1日付で1株につき1,000株の株式分割を行いました。第15期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益金額又は当期純損失金額を算定しております。

4. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

5. 第15期の株価収益率については、当期純損失を計上しているため記載しておりません。

2【沿革】

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

年月	事項
平成7年6月	流通事業及び受託販売事業を行うことを目的として兵庫県宝塚市に株式会社ウィル不動産販売を設立（資本金10百万円）。
平成11年4月	マンション・戸建住宅の企画・開発を行う開発分譲事業を開始。
平成13年4月	損害保険代理業務を開始。
平成15年4月	流通事業の顧客を対象としたリフォーム事業開始。
平成15年6月	宅地建物取引業免許を兵庫県知事免許から国土交通大臣免許に移行。 建設業許可（大阪府知事許可）を取得。
平成16年12月	決算期を3月から12月に変更。 リフォームの設計・施工管理を行うことを目的とする株式会社ウィル空間デザインを株式交換により100%子会社化。
平成17年2月	保険商品及び住宅ローンの見直し等を提案するファイナンシャルプランニング業務を開始。
平成17年10月	建設業許可を大阪府知事許可から国土交通大臣許可に移行。
平成17年11月	中古住宅の買い取り及びリフォーム販売を行うリノベーション事業を開始することを目的として、株式会社リノウェストを設立（100%子会社）。
平成19年2月	ジャスダック証券取引所上場（現東京証券取引所JASDAQ（スタンダード））。
平成20年1月	ファイナンシャルプランニング業務を行うことを目的として、株式会社ウィルフィナンシャルコミュニケーションズを設立（100%子会社）。
平成20年7月	商号を株式会社ウィルへ変更。
平成25年11月	富裕層向けにリフォームの設計・施工管理を行うことを目的として、株式会社遊を設立（100%子会社）。 株式会社村上より株式会社遊にリフォーム事業を譲受。

3【事業の内容】

当社グループは、当社及び連結子会社4社により構成されており、流通事業、リフォーム事業、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。なお、次の5事業は「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 （1）連結財務諸表 注記事項」に掲げるセグメント情報の区分と同一であります。

（1）各事業の内容について

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、宝塚本店、塚口営業所、伊丹営業所、川西営業所、箕面営業所、豊中営業所の6店舗及びモデルハウス1現場（平成25年12月末現在）を展開し、不動産売買の仲介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、株式会社ウィル空間デザイン及び株式会社遊において、中古住宅のリフォーム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 開発分譲事業

当社及び株式会社リノウエストにおいて、戸建住宅、宅地等の仕入・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5～10戸程度の小規模から30戸～50戸程度の中規模なプロジェクトを取り扱っており、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。なお、設計及び建築については外部委託業者を活用しております。

④ 受託販売事業

当社において、外部事業主が企画・開発した戸建住宅等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。

⑤ 不動産取引派生事業

当社、株式会社ウィル空間デザイン、並びに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受託販売物件の広告代理業務、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係るファイナンシャルプランニング業務、引越業者・家具設備等の紹介業務等を行っております。

⑥ その他

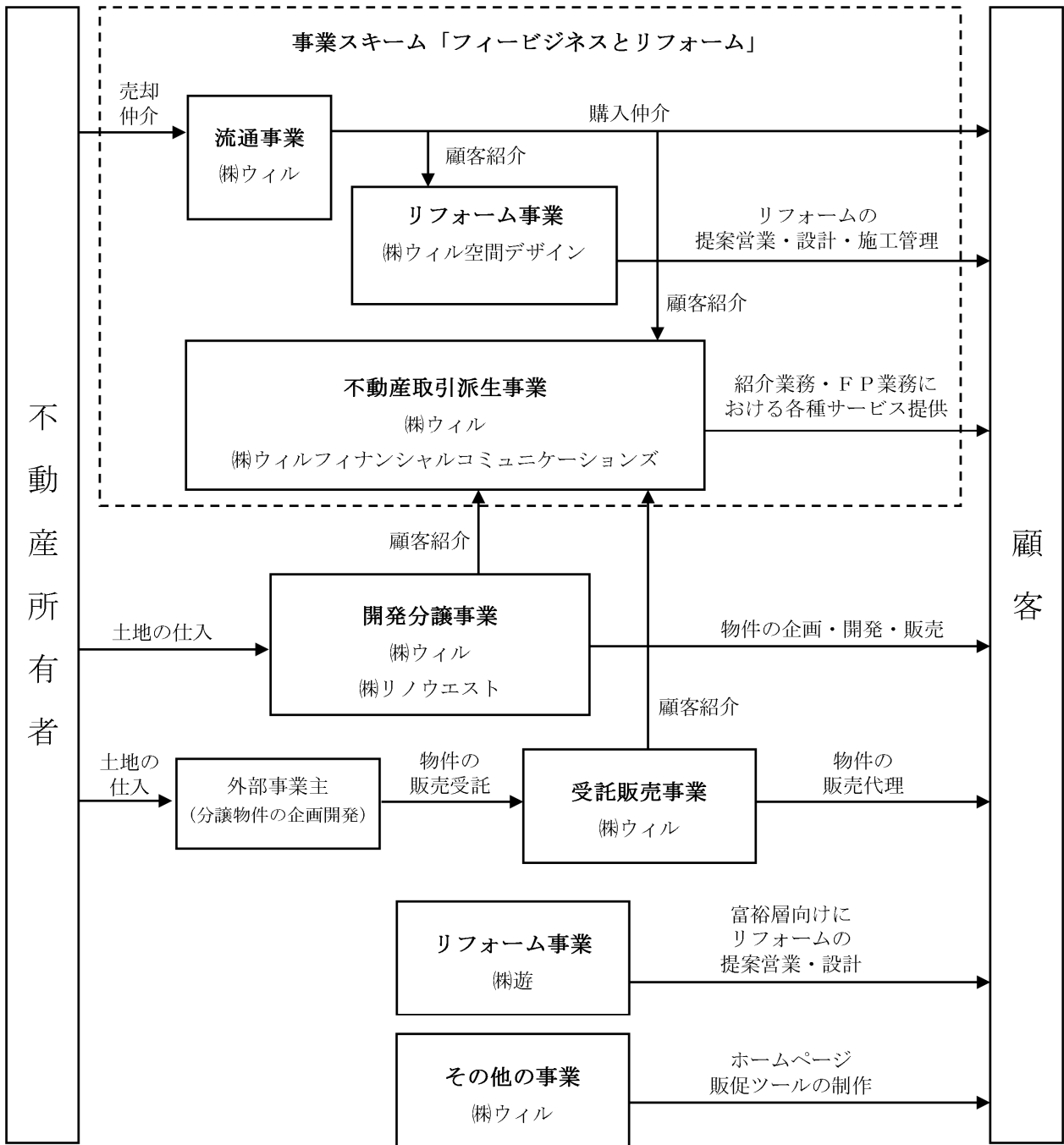
当社並びに株式会社リノウエストが行うリノベーション事業、及び当社が行う広告代理業務（受託販売物件に関するものを除く）等を含んでおります。

(2) 事業間の連携効果について

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

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

当社グループの事業系統図は次のとおりであります。



4 【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業の内容	議決権の所有 割合又は被所 有割合 (%)	関係内容
(連結子会社) 株式会社ウィル空間デ ザイン (注) 2	兵庫県 宝塚市	20	リフォーム事業 (注) 1	100.0	当社仲介物件のリフォーム設 計・施工管理 資金の借入 役員の兼任 経営指導 事務所賃貸
株式会社リノウエスト	大阪府 豊中市	10	開発分譲事業 (注) 1	100.0	当該会社の物件を当社が仲介 役員の兼任
株式会社ウィルフィナ ンシャルコミュニケー ションズ	兵庫県 宝塚市	10	不動産取引派生事業 (注) 1	100.0	当社顧客のF P業務等 資金の借入 役員の兼任 経営指導・事務代行
株式会社遊 (注) 3	神戸市 東灘区	40	リフォーム事業 (注) 1	100.0	役員の兼任 本社賃貸
(その他の関係会社) 株式会社岡本俊人	兵庫県 宝塚市	1	投資業 株式・社債等有価証 券の取得、保有、売 却並びに運用	被所有 35.4	役員の兼任

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

2. 株式会社ウィル空間デザインについては、売上高（連結会社相互間の内部売上高を除く。）の連結売上高に占める割合が10%を超えております。

主要な損益情報等	(1) 売上高	970百万円
	(2) 経常利益	129百万円
	(3) 当期純利益	79百万円
	(4) 純資産額	202百万円
	(5) 総資産額	366百万円

3. 特定子会社に該当しております。

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成25年12月31日現在

セグメントの名称	従業員数（人）
流通事業	47
リフォーム事業	18
開発分譲事業・受託販売事業	11
不動産取引派生事業	6
報告セグメント計	82
その他	—
全社（共通）	17
合計	99

- (注) 1. 臨時従業員数につきましては、従業員数の100分の10未満のため、記載しておりません。
 2. 開発分譲事業及び受託販売事業につきましては、同一部門にて業務を遂行しております。
 3. その他の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、リノベーション事業及び広告代理業務（受託販売物件に関するものを除く）等を含んでおります。
 4. 全社（共通）として記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。

(2) 提出会社の状況

平成25年12月31日現在

従業員数（人）	平均年齢（歳）	平均勤続年数（年）	平均年間給与（円）
74	30.4	6.2	5,391,649

セグメントの名称	従業員数（人）
流通事業	47
リフォーム事業	—
開発分譲事業・受託販売事業	10
不動産取引派生事業	—
報告セグメント計	57
その他	—
全社（共通）	17
合計	74

- (注) 1. 従業員数は当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者を含む就業人員であります。
 2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。
 3. 臨時従業員数につきましては、従業員数の100分の10未満のため、記載しておりません。
 4. 開発分譲事業及び受託販売事業につきましては、同一部門にて業務を遂行しております。
 5. その他の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、リノベーション事業及び広告代理業務（受託販売物件に関するものを除く）等を含んでおります。
 6. 全社（共通）として記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。

第2【事業の状況】

1【業績等の概要】

(1) 業績

当連結会計年度における我が国経済は、政府・日銀の各種政策により円安及び株高が進行し、景況感及び雇用情勢の改善期待を背景に、消費マインドが改善するなど、個人消費の増加が景気回復をけん引いたしました。更に、個人消費が主導してきた景気回復に、収益見通しが堅調な企業において、設備投資が増加傾向にあるなど、景気の回復基調に力強さが増してまいりました。

不動産関連業界におきましては、インフレ目標を受けた住宅ローン金利の先高観、並びに地価の上昇及び建築コストの高騰を受けた住宅価格の先高観などが、消費マインドの改善とともに住宅購入を後押しする要因となり、住宅市場は総じて堅調に推移いたしました。なお、中古住宅・リフォーム市場の拡大を目指した国策を背景に、中古住宅市場は活況に推移し、近畿圏における中古住宅取引は前年同期比8.6%増加いたしました。

このような環境のなかで当社グループにおきましては、「住まい・暮らし」に関わるサービスをワンストップ体制で提供することで、企業価値を高めてまいりました。特に、流通店舗を基軸とした事業間シナジーの最大化戦略を推進し、事業効率及び収益性の更なる向上に取り組んでまいりました。

具体的には、オリジナル物件検索サイトの強化をはじめとしたインターネット媒体を主軸とした流通店舗への集中的な集客戦略により、来店顧客数は前年同期比118.0%となり、流通事業における取扱件数が増加いたしました。また、ワンストップ体制を活かした事業連携により、住宅購入とセットで行うリフォーム提案、並びに住宅ローン事務代行、損害保険の紹介などの取扱件数も併せて増加いたしました。

また、「中古住宅×リフォーム×FP」の事業連携を活用し、ライフスタイルが多様化する女性をターゲットに「女性のためのライフスタイルセミナー」の定期開催を開始するなど、連携を活かした新たな市場の創出並びに顧客層の拡大に取り組みました。更に、リフォーム事業の強化を目的として、平成25年11月に、富裕層向けの高価格帯リフォームに特化した、当社100%子会社株式会社遊を設立いたしました。

これらの結果、当社グループの当連結会計年度における業績は、売上高3,786百万円（前年同期比19.1%増）、営業利益499百万円（前年同期比33.0%増）、経常利益461百万円（前年同期比33.6%増）、当期純利益311百万円（前年同期比4.5%減）となりました。なお、営業利益及び経常利益におきましては、7期ぶりに過去最高益を更新いたしました。

(参考) 各種指標の推移

(単位：%)

	平成22年12月期	平成23年12月期	平成24年12月期	平成25年12月期
売上総利益率	19.6	20.9	23.1	22.4
営業利益率	6.5	8.1	11.8	13.2
経常利益率	3.9	6.4	10.9	12.2
当期純利益率	3.5	8.2	10.3	8.2
総資産経常利益率 (ROA)	2.9	6.8	12.3	14.3
自己資本利益率 (ROE)	27.1	49.7	41.9	29.1

報告セグメントの概況は、次のとおりであります。

(流通事業)

流通事業におきましては、地域密着型の店舗戦略により、市場シェアの拡大に取り組んでまいりました。

まず、流通店舗への来店顧客数が増加した結果、住宅購入の仲介件数は前年同期比で10.5%増加、並びに住宅売却の仲介件数は前年同期比で31.7%増加いたしました。また、当社が得意とする中古住宅の取扱件数も前年同期比18.6%増加いたしました。

更に、豊富な取扱実績に基づくノウハウの共有及び研修制度の充実などを要因とし、営業人員一人当たりの生産性が前年同期比5.7%増加するとともに、ワンストップサービスの営業スキル向上により、リフォームの受注件数並びにファイナンシャルプランニング業務の取扱件数も同時に増加するなど、グループ全体の基軸事業として収益力の向上に寄与いたしました。

この結果、売上高は4年連続で過去最高を記録し685百万円（前年同期比10.2%増）、営業利益は2年連続で過去最高を更新し236百万円（前年同期比2.4%増）となり、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、流通事業で中古住宅を購入された顧客に対し、空間をデザインする提案型のリフォーム営業に注力してまいりました。これにより、集客コストをかけることなく、見込み顧客を獲得できるワンストップ体制の強みを最大限に活かした結果、流通事業での仲介件数の増加に併せて、リフォームの受注件数も前年同期比27.2%増加いたしました。更に、事業開始後初めて受注金額の総額が10億円を超え、1,121百万円（前年同期比19.5%増）となるなど、堅調な受注状況となりました。

また、安定したリフォームの受注状況を背景に、これまで決算期末に偏重していた工事件数が各月ごとに平準化し、以前までと同じ組織体制で、前年同期比で24.9%増加した引渡件数に対応できるなど、生産性が向上いたしました。

更に、施工実績の増加に伴い各種メディアへの掲載件数が増えた結果、広告コストをかけることなく、リフォームを前提とした住宅取得の問い合わせが増加傾向にあるなど、新たな集客窓口としてシナジーを発揮してまいりました。

この結果、売上高は5年連続で過去最高を記録し957百万円（前年同期比13.6%増）、営業利益は4年連続で過去最高を更新し214百万円（前年同期比17.3%増）となり、増収増益となりました。

(開発分譲事業)

開発分譲事業におきましては、プロジェクト規模に応じた事業展開を図ってまいりました。まず、中規模プロジェクト（20～30戸程度）においては、企画・コンセプト並びに街づくりにより付加価値を創造し、物件力を高めることで相対的な相場観及び価格競争から一線を画したプロジェクトを推進してまいりました。

次に、小規模プロジェクト（10戸未満）については、流通事業との連携により、流通店舗の販売人員及び顧客情報など、既存資産を有効活用し、初期コストの削減及び販売期間の短縮により事業収支が向上いたしました。

また、仕入活動においても、流通店舗にストックされた売却情報をもとにした相対交渉が可能となり、仕入競争が激化するなか、適正価格での仕入を実現するなど、独自の仕入ルート確立に取り組んでまいりました。

この結果、売上高は1,849百万円（前年同期比21.4%増）、営業利益は142百万円（前年同期比53.4%増）となり、事業規模の拡大をけん引する基盤として増収増益となりました。

(受託販売事業)

受託販売事業におきましては、新築住宅市場が堅調に推移するなか、新築戸建の販売手法及び完売実績が評価され、新規の販売依頼が増加し、取扱件数は前年同期比で137.5%増加いたしました。そのようななか、受託現場数の拡大とともに、受託条件の向上を図るなど、フィージビリティの柱の一つとして、事業基盤を強化いたしました。

また、受託販売の取扱件数増加によりファイナンシャルプランニング業務の取扱件数が増加するなど、グループ全体の収益性向上にも寄与いたしました。

この結果、売上高は72百万円（前年同期比197.7%増）、営業利益は25百万円（前年同期比792.4%増）となり、増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、不動産購入の取扱件数の増加に併せて、ファイナンシャルプランニング業務の取扱件数も前年同期比で3.7%増加いたしました。また、定期的な研修実施による知識、スキルの向上により、住宅購入及びリフォーム受注の成約率向上に寄与するとともに、火災保険紹介における高い成約率を実現いたしました。

更に、CFP資格取得者によるライフスタイルセミナーを開催するなど、ファイナンスを窓口とした新規顧客の獲得にも取り組んでまいりました。

また、受託販売事業の現場数拡大に伴い、販売物件に関する広告売上が前年同期比で69.2%増加いたしました。

この結果、売上高は208百万円（前年同期比37.7%増）、営業利益は129百万円（前年同期比26.7%増）となり、増収増益となりました。

(その他)

その他の事業におきましては、管理部門の一つである広告部隊が「ウィルスタジオ」を立ち上げ、各種販促ツールの内製化で蓄積したノウハウを活かして、社外からホームページをはじめとした各種制作物の受注に取り組んでまいりました。

なお、当連結会計年度においてリノベーション物件の販売実績はございません。

この結果、売上高は13百万円（前年同期比14.9%減）、営業利益は4百万円（前年同期比67.2%減）となりました。

(2) キャッシュ・フロー

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、前連結会計年度末に比べ59百万円増加し、464百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とその要因は以下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461百万円に対し、開発分譲物件の仕入によりたな卸資産の増加378百万円、仕入債務の減少77百万円、法人税等の支払額70百万円並びに売上債権の増加60百万円の資金が減少した一方で、開発分譲物件の仕入完了に伴い前渡金の減少72百万円及び減価償却費28百万円の資金が増加したことを主な要因として、26百万円の資金減少（前年同期は277百万円の資金増加）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、事業譲受け等による支出106百万円、並びに顧客管理システムのリニューアル実施による11百万円の支出を主たる要因として123百万円の資金減少（前年同期は21百万円の資金減少）となりました。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動によるキャッシュ・フローにつきましては、開発分譲物件の仕入資金調達等により短期借入金が430百万円及び長期借入金が299百万円の資金が増加した一方で、役員借入金の完済及び設備資金等の返済として長期借入金（1年内返済予定の長期借入金を含む）487百万円、配当金の支払額32百万円の資金がそれぞれ減少したことにより、209百万円の資金増加（前年同期は81百万円の資金減少）となりました。

2 【生産、受注及び販売の状況】

(1) 生産実績

当社グループの事業形態におきましては、生産実績を定義することが困難であるため、生産実績の記載はしておりません。

(2) 契約状況

当社グループが行っている事業のうち、流通事業、受託販売事業、不動産取引派生事業は、契約締結から売上計上までの期間が短いため、記載を省略しております。

当連結会計年度におけるリフォーム事業の契約実績は次のとおりであります。

前連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)				当連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)			
期中契約高		期末契約残高		期中契約高		期末契約残高	
数量 (戸)	金額 (百万円)	数量 (戸)	金額 (百万円)	数量 (戸)	金額 (百万円)	数量 (戸)	金額 (百万円)
353	898	50	284	449	1,022	60	345

(注) 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

当連結会計年度における開発分譲事業の契約実績は次のとおりであります。

前連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)				当連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)			
期中契約高		期末契約残高		期中契約高		期末契約残高	
数量 (戸)	金額 (百万円)	数量 (戸)	金額 (百万円)	数量 (戸)	金額 (百万円)	数量 (戸)	金額 (百万円)
33	1,323	3	94	53	2,064	5	310

(注) 1. 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

2. 上記の数量欄及び金額欄には、建築条件付にて土地の売買契約を締結した場合においては、戸数及び契約金額を含めて記載しておりますが、当該契約に付随する建物の建築請負契約につきましては契約金額のみ金額欄に含めております。

(3) 販売実績

当連結会計年度の販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	当連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	構成比 (%)	前年同期比 (%)
流通事業 (百万円)	685	18.1	110.2
リフォーム事業 (百万円)	957	25.3	113.6
開発分譲事業 (百万円)	1,849	48.8	121.4
受託販売事業 (百万円)	72	1.9	297.7
不動産取引派生事業 (百万円)	208	5.5	137.7
報告セグメント計 (百万円)	3,772	99.6	119.3
その他 (百万円)	13	0.4	85.1
合計 (百万円)	3,786	100.0	119.1

(注) 1. 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

2. セグメント間の取引については相殺消去しております。

3. 当連結会計年度の開発分譲事業の販売実績の内訳は次のとおりであります。

区分			当連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
種類	物件名	戸数 (戸)	販売高 (百万円)
戸建分譲プロジェクト	豊中市千里園	12	496
	神戸市垂水区小東山手	8	348
	箕面市新稲1丁目	4	156
	宝塚市高司	4	126
	小計	28	1,128
その他		23	720
合計		51	1,849

3 【対処すべき課題】

今後の見通しにつきましては、各種政策が経済を下支えし、景気は底堅く推移する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、高い成長を持続するために、収益性並びに資産効率を重視した経営戦略により、更に強固な収益基盤を構築す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、不動産関連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、開発分譲事業、受託販売事業等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。

① 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るシェアの拡大を目指してまいります。

② 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、そのなかでも、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。

また、優良な中古住宅のストックを活用した住環境の整備を目指し、中古住宅及び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所存です。

③ 開発分譲事業における事業規模の適正水準化と中・小規模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もと、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・小規模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

当社グループ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。また、株式上場企業として、内部者取引にかかる情報管理・売買管理の周知・徹底を図ってまいります。

(4) 資金調達が多様化

開発分譲事業の事業戦略並びに流通店舗の新規出店など、想定される様々な資金需要に対して、直接金融・間接金融を問わず資金調達手段の多様化を図ることにより、適時適切な資金調達を実現し、今後の事業展開を円滑に進めてまいります。また、強固な収益基盤及び財務体質の向上をもとに、借入コストの低減にも同時に取り組んでまいり所存であります。

4 【事業等のリスク】

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

なお、以下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

① 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おいては宅地建物取引業免許について、子会社株式会社遊においては特定建設業許可について、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。

② 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。

③ 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、平日会員向け仲介手数料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

① 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6店舗及びモデルハウスを1現場展開（平成25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。

② 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。

外部委託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。

③ 開発分譲事業について

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25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48.8%、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38.5%であります。

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、景気動向の影響を受けやすい不動産市況を鑑みた場合、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。

④ 分譲物件等に係る品質管理等について

当社グループにおいて開発・分譲等を行う住宅については、その品質管理を重視した事業展開を推進しており、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については第三者機関の検査等を含むチェック体制を構築しております。また、現時点において過年度に供給したのものも含め、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、住宅瑕疵担保履行に対応した保険には加入しておりますものの、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。また今後、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

① 組織体制について

当社グループは平成25年12月31日現在、従業員が99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。

② 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

① 物件の引渡し時期等による業績の変動について

不動産業界においては、一般に転勤及び学期末の時期であること等から、3月頃に不動産物件の引渡し等が集中し売上高が増加する傾向にありますが、当社グループにおいては、当該季節要因とは別に、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し時期について、四半期末並びに年度末を越える遅延が生じた場合、また、市況の影響により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。

② 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土地造成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25年12月期における開発分譲事業の売上割合は48.8%、総資産額に占める有利子負債の比率についても、平成23年12月期57.9%、平成24年12月期49.7%、平成25年12月期49.6%と適正な水準に低下傾向にあります。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がありますが、今後の積極的な開発分譲事業への取り組みにより、再び有利子負債依存度が増加した場合や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。

(5) 個人情報保護について

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

(6) 訴訟等の可能性について

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

しかしながら、今後においてこれらクレーム・トラブル等に起因して重大な訴訟等が提起された場合には、当社グループにおける顧客からの信頼低下並びに損害賠償請求等により、経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

5 【経営上の重要な契約等】

当社は、平成25年11月1日開催の取締役会において、子会社（株式会社遊）を設立し、当該子会社において株式会社村上のリフォーム事業を譲受けることを決議し、平成25年11月2日付で事業の譲受けを行いました。

詳細は、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項（企業結合等関係）」に記載のとおりであります。

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

7 【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

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

(1) 重要な会計方針

当社グループの連結財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して作成しております。

当社グループの連結財務諸表で採用する重要な会計方針は、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項（連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項）」に記載しております。

(2) 財政状態の分析

(資産)

当連結会計年度末における流動資産の残高は、前連結会計年度末より380百万円増加し、2,084百万円となりました。主な要因といたしましては、新築戸建分譲用地の仕入等によりたな卸資産（「販売用不動産」、「未成工事支出金」並びに「未成業務支出金」）が386百万円、受取手形及び売掛金が60百万円並びに現金及び預金が59百万円それぞれ増加した一方で、新築戸建分譲用地の仕入完了によりその他に含まれる前渡金が72百万円、並びに繰延税金資産が59百万円、それぞれ減少したことによるものであります。

固定資産の残高は、前連結会計年度末より117百万円増加し、1,386百万円となりました。主な要因といたしましては、子会社設立に伴い本社用等に取得した土地64百万円並びに建物及び構築物が14百万円、子会社設立に関連した事業譲受等に伴うのれんが15百万円、本社工情情報資産の有効活用を目的とした顧客管理システムのリニューアル実施等により無形固定資産が12百万円及びリース資産が3百万円、それぞれ増加したことによるものであります。

(負債)

当連結会計年度末における流動負債の残高は、前連結会計年度末より540百万円増加し、1,649百万円となりました。主な要因といたしましては、新築戸建分譲用地の仕入資金等として短期借入金が430百万円、1年内返済予定の長期借入金が135百万円、その他に含まれる前受金が33百万円、並びに未払法人税等が20百万円それぞれ増加した一方で、仕入債務等の支払いにより支払手形及び買掛金が74百万円減少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321百万円減少し、611百万円となりました。主な要因といたしましては、役員長期借入金の完済及び1年内返済予定への振替等により長期借入金が323百万円減少したことによるものであります。

(純資産)

当連結会計年度末における純資産の残高は、前連結会計年度末より278百万円増加し、1,209百万円となりました。主な要因といたしましては、当期純利益を311百万円計上した一方で、平成24年12月期の期末配当金を32百万円支払ったことにより、利益剰余金が278百万円増加したものであります。

(3) 経営成績の分析

当連結会計年度における売上高は3,786百万円、売上総利益は847百万円、営業利益は499百万円、経常利益は461百万円、当期純利益は311百万円となりました。

(売上高)

売上高は、3,786百万円となりました。

なお、詳細につきましては「第2 事業の状況 1. 業績等の概要 (1) 業績」に記載のとおりです。

(売上原価)

売上原価は、2,939百万円となりました。利益率の高い事業群「フィービジネスとリフォーム」と、開発分譲事業の売上割合を適正な水準で保ちながら、収益性の向上及び事業規模の拡大に取り組み、売上総利益率は22.4%となりました。

(営業損益)

営業損益は、売上総利益が前連結会計年度に比べて112百万円増加したこと、並びに人件費の減少等を要因とした販売費及び一般管理費の減少11百万円により、営業利益は前連結会計年度に比べて33.0%増の499百万円となりました。

(経常損益)

経常損益は、売上総利益、並びに営業利益の増加を主たる要因とし、経常利益は前連結会計年度に比べて33.6%増の461百万円となりました。

(当期純損益)

当期純損益は、経常利益に法人税等の税負担を加減算したことにより、当期純利益は前連結会計年度に比べて4.5%減の311百万円となりました。

(4) キャッシュ・フロー

当連結会計年度におけるキャッシュ・フローの状況につきましては「第2 事業の状況 1 業績等の概要 (2) キャッシュ・フロー」に記載のとおりであります。

(5) 経営者の問題認識と今後の方針について

今後の見通しといたしましては、各種経済政策が景気を下支えし、国内経済は引き続き堅調に推移するものと予測しております。しかしながら、消費税増税後の経済動向並びに新興国の経済・財政動向など、不確実性も存在しております。また、不動産関連業界におきましては、東北の復興需要及び東京オリンピックの開催決定等による職人不足、円安による輸入資材の値上がり等を要因とした建築コストの高騰が予想されます。

このような経営環境において、当社グループにおきましては、引き続き、流通店舗を基軸とした事業間シナジーの最大化戦略を推進し、事業効率及び収益性の更なる向上に取り組んでまいります。

なお、個々の具体的な対策につきましては、「第2 事業の状況 3. 対処すべき課題」に記載のとおりですが、今後、これらの課題をクリアするのにそれほど多くの年数を要するものではないと認識しております。

今後の方針としましては、これまで培ってまいりました様々なビジネスモデル・スキル・ノウハウ・サービス品質を武器として、計画的な営業所の増設を実施するとともに、戸建住宅の供給数増加にも努め、持続的な業容の拡大を図ってまいります。

第3 【設備の状況】

1 【設備投資等の概要】

当連結会計年度における当社グループの主な設備投資といたしましては、連結子会社である株式会社遊の神戸本社を、リフォーム事業の本社事務所及び営業拠点として取得いたしました。設備投資の内容は、建物及び土地87百万円（有形固定資産受入ベース金額）であります。

また、全社共通の社宅取得により建物及び土地15百万円（有形固定資産受入ベース金額）、全社共通の顧客管理・物件管理システムリニューアルによりソフトウェア14百万円（無形固定資産受入ベース金額）の設備投資を行っております。

なお、当連結会計年度において重要な設備の除却、売却等はありません。

2【主要な設備の状況】

当社グループにおける主要な設備は、以下のとおりであります。

(1) 提出会社

平成25年12月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの 名称	設備の内容	帳簿価額 (百万円)							従業員数 (人)	
			建物	構築物	機械及び 装置	車両 運搬具	工具、 器具及び 備品	土地 (面積㎡)	リース 資産		合計
宝塚本社 宝塚本店 (兵庫県宝塚市)	流通事業 リフォーム事業 開発分譲事業 受託販売事業 不動産取引派生 事業	本社事務所 営業店舗 店舗附属設備等	166	2	0	5	1	148 (539.59)	3	327	38
川西営業所 (兵庫県川西市)	流通事業	営業店舗 店舗附属設備等	26	0	—	0	0	212 (448.41)	—	239	8
箕面営業所 (大阪府箕面市)	流通事業	営業店舗 店舗附属設備等	1	0	—	0	0	107 (380.07)	—	109	6
豊中営業所 (大阪府豊中市)	流通事業	営業店舗 店舗附属設備等	28	0	—	0	0	97 (338.34)	—	126	7
伊丹営業所 (兵庫県伊丹市)	流通事業	営業店舗 モデルルーム 店舗附属設備等	67	—	—	0	1	49 (321.13)	—	118	6
塚口営業所 (兵庫県尼崎市)	流通事業	営業店舗 モデルルーム 店舗附属設備等	40	2	—	0	0	237 (522.84)	—	281	6
ハウジングステ ーション宝塚展 示場 (兵庫県宝塚市)	流通事業	営業店舗 店舗附属設備等	4	0	—	—	0	— (—)	—	4	3
西宮社宅 (兵庫県西宮市)	全社	従業員社宅	5	—	—	—	—	9 (99.00)	—	14	—

(注) 1. 上記のほか、主要な賃借している設備として、以下のものがあります。

事業所名	セグメントの名称	設備の内容	年間賃借料 (百万円)	備考
ハウジングステーション宝塚展示場	流通事業	住宅展示場 (土地)	14	出展料

2. 当連結会計年度より、逆瀬川本店は宝塚本店へ名称を変更しております。

(2) 国内子会社

平成25年12月31日現在

会社名	事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備の内容	帳簿価額 (百万円)							従業員数 (人)	
				建物	構築物	機械及び 装置	車両 運搬具	工具、 器具及び 備品	土地 (面積㎡)	リース 資産		合計
㈱遊	神戸本社 (神戸市東灘 区)	リフォーム 事業	本社事務所 営業店舗	31	—	—	—	—	55 (155.36)	—	86	2

(注) ㈱遊の設備は提出会社から賃借しているものであります。

(3) 在外子会社

在外子会社はありません。

3 【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

会社名 事業所名	所在地	セグメント の名称	設備の内容	投資予定金額		資金調達 方法	着手及び完了予定年月	
				総額 (百万円)	既支払額 (百万円)		着手	完了
提出会社 岡本営業所	神戸市東灘区	流通事業	営業店舗 店舗附属設備等	13	—	自己資金	平成25年12月	平成26年2月
提出会社 志信館豊中教室・ 箕面教室	大阪府豊中市・ 大阪府箕面市	その他	学習塾	28	—	自己資金	平成25年11月	平成26年3月

(注) 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

(2) 重要な設備の除却等

該当事項はありません。

第4 【提出会社の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

① 【株式の総数】

種類	発行可能株式総数 (株)
普通株式	40,000,000
計	40,000,000

② 【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数(株) (平成25年12月31日)	提出日現在発行数(株) (平成26年3月27日)	上場金融商品取引所名又は登録 認可金融商品取引業協会名	内容
普通株式	11,308,000	11,308,000	東京証券取引所 JASDAQ (スタンダード)	単元株式数 100株
計	11,308,000	11,308,000	—	—

(2) 【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総 数増減数(株)	発行済株式総 数残高(株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金増減 額(百万円)	資本準備金残 高(百万円)
平成25年1月1日 (注)	11,296,692	11,308,000	—	269	—	190

(注) 株式分割(1:1,000)によるものであります。

(6) 【所有者別状況】

平成25年12月31日現在

区分	株式の状況（1単元の株式数100株）								単元未満株式の状況 （株）
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数（人）	－	3	12	6	2	2	1,125	1,150	－
所有株式数（単元）	－	3,854	2,765	40,037	340	38	66,042	113,076	400
所有株式数の割合（％）	－	3.41	2.45	35.41	0.30	0.03	58.40	100	－

（注）平成25年1月1日付で、単元株制度を採用の上、単元株式数を100株としております。

(7) 【大株主の状況】

平成25年12月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数（千株）	発行済株式総数に対する所有株式数の割合（％）
株式会社岡本俊人	兵庫県宝塚市中州2-10-11	4,000	35.37
岡本 俊人	兵庫県宝塚市	2,556	22.61
ウィル従業員持株会	兵庫県宝塚市逆瀬川1-14-6	1,107	9.79
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	東京都中央区晴海1-8-11	249	2.21
浜本 憲至	大阪府東大阪市	175	1.55
花谷 幸夫	兵庫県宝塚市	158	1.40
株式会社SBI証券	東京都港区六本木1-6-1	127	1.12
垂谷 保明	兵庫県宝塚市	123	1.09
友野 泉	兵庫県宝塚市	111	0.99
宮前 いずみ	大阪府池田市	109	0.97
計	－	8,718	77.10

（注）1. 上記日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）の所有株式数のうち、信託業務に係る株式数は、249千株であります。

2. JPモルガン・アセット・マネジメント株式会社から、平成25年12月5日付の変更報告書の写しの送付があり、平成25年11月29日現在で416千株を保有している旨の報告を受けておりますが、当社として期末時点における実質所有株式数の確認ができませんので、上記大株主の状況には含めておりません。

なお、JPモルガン・アセット・マネジメント株式会社の変更報告書の写しの内容は以下のとおりであります。

大量保有者	JPモルガン・アセット・マネジメント株式会社
住所	東京都千代田区丸の内2丁目7番3号 東京ビルディング
保有株券等の数	株式 416,000株
株券等保有割合	3.68%

(8) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

平成25年12月31日現在

区分	株式数 (株)	議決権の数 (個)	内容
無議決権株式	—	—	—
議決権制限株式 (自己株式等)	—	—	—
議決権制限株式 (その他)	—	—	—
完全議決権株式 (自己株式等)	—	—	—
完全議決権株式 (その他)	普通株式 11,307,600	113,076	—
単元未満株式	普通株式 400	—	—
発行済株式総数	11,308,000	—	—
総株主の議決権	—	113,076	—

② 【自己株式等】

平成25年12月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数 (株)	他人名義所有株式数 (株)	所有株式数の合計 (株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合 (%)
—	—	—	—	—	—
計	—	—	—	—	—

(9) 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第7号に該当する普通株式の取得

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

区分	株式数 (株)	価額の総額 (円)
当事業年度における取得自己株式	—	—
当期間における取得自己株式	66	14,322

(注) 当期間における取得自己株式には、平成26年3月16日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式は含まれておりません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数 (株)	処分価額の総額 (円)	株式数 (株)	処分価額の総額 (円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	—	—	—	—
消却の処分を行った取得自己株式	—	—	—	—
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	—	—	—	—
その他 (—)	—	—	—	—
保有自己株式数	—	—	66	—

(注) 当期間における保有自己株式数には、平成26年3月16日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式は含まれておりません。

3 【配当政策】

(1) 配当の基本的な方針

企業価値の最大化に向け、将来の事業拡大及び財務体質の強化を目的とした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施策の一つと考え、業績に連動した配当を安定的に実施してまいることが基本方針としております。

(2) 毎事業年度における配当の回数についての基本的な方針

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

(3) 配当の決定機関

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

(4) 当事業年度の配当決定に当たっての考え方及び内部留保資金の使途

この方針に基づき、平成25年12月期におきましては、安定した業績拡大並びに収益性の向上に伴う自己資本の充実を踏まえ、配当性向を20%程度へ引き上げることといたしました。これにより、1株当たり5円40銭の期末配当を実施することを決定いたしました。

今後におきましては、連結当期純利益の20%程度の配当性向を目標にまいります。

内部留保金につきましては、今後の経営戦略である事業規模の拡大に伴って増加すると見込まれる必要運転資金に充当することで、安定的・持続的な成長を実現してまいりたいと存じます。

当社は、「取締役会の決議によって、毎年6月30日を基準日として中間配当をすることができる。」旨を定款に定めております。

なお、基準日が当事業年度に係る利益剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)
平成26年3月27日 定時株主総会決議	61	5.40

4 【株価の推移】

(1) 【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期
決算年月	平成21年12月	平成22年12月	平成23年12月	平成24年12月	平成25年12月
最高 (円)	38,400	45,000	72,500	250,000 □203	474
最低 (円)	16,400	27,800	30,000	43,300 □155	172

(注) 1. 最高・最低株価は、平成22年4月1日より大阪証券取引所（JASDAQ市場）におけるものであり、平成22年10月12日より大阪証券取引所JASDAQ（スタンダード）におけるものであり、平成25年7月16日より東京証券取引所JASDAQ（スタンダード）におけるものであります。それ以前はジャスダック証券取引所におけるものであります。

2. □印は、株式分割（平成25年1月1日、1株→1,000株）による権利落後の最高・最低株価を示しております。

(2) 【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成25年7月	平成25年8月	平成25年9月	平成25年10月	平成25年11月	平成25年12月
最高 (円)	329	289	274	283	251	228
最低 (円)	248	226	228	220	213	205

(注) 最高・最低株価は、平成25年7月16日より東京証券取引所JASDAQ（スタンダード）におけるものであり、それ以前は大阪証券取引所JASDAQ（スタンダード）におけるものであります。

5 【役員 の 状 況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
代表取締役 社長	—	岡本 俊人	昭和38年 7月29日生	昭和63年2月 東急不動産地域サービス㈱ (現東急リパブル㈱) 入社 平成元年2月 ㈱タケツエエステート入社 平成5年10月 ウィル不動産販売 (現㈱ウィル) 創業 平成5年11月 アサヒハウス㈱取締役就任 平成7年6月 当社設立 代表取締役社長就任 (現任) 平成15年4月 ㈱ウィル空間デザイン取締役就任 平成20年1月 ㈱リノウェスト取締役就任 (現任) 平成20年1月 ㈱ウィルフィナンシャルコミュニケーションズ取 締役就任 (現任) 平成23年3月 ㈱ウィル空間デザイン代表取締役就任 (現任) 平成25年11月 ㈱遊取締役就任 (現任)	(注) 1	6,556 (注) 3
代表取締役	—	友野 泉	昭和51年 12月16日生	平成11年4月 当社入社 平成17年1月 当社総務グループマネージャー就任 平成17年3月 当社取締役就任 平成17年11月 ㈱リノウェスト監査役就任 (現任) 平成20年1月 ㈱ウィルフィナンシャルコミュニケーションズ監 査役就任 平成23年3月 当社代表取締役就任 (現任) 平成23年3月 ㈱ウィル空間デザイン取締役就任 (現任) 平成25年11月 ㈱遊取締役就任 (現任) 平成26年1月 ㈱リノウェスト取締役就任 (現任) 平成26年1月 ㈱ウィルフィナンシャルコミュニケーションズ取 締役就任 (現任)	(注) 1	111
取締役	—	包 賢	昭和45年 1月8日生	平成5年4月 大東建託㈱入社 平成8年10月 当社入社 平成17年1月 当社事業グループ (現新築事業グループ) マネー ジャー就任 平成17年11月 ㈱リノウェスト代表取締役就任 (現任) 平成18年3月 当社取締役就任 (現任) 平成23年3月 ㈱ウィル空間デザイン取締役就任	(注) 1	78
取締役	流通営業 グループ マネージャー	坂根 勝幸	昭和49年 8月1日生	平成9年4月 当社入社 平成17年1月 当社流通営業第2グループマネージャー就任 平成18年8月 当社取締役就任 (現任) 平成19年1月 当社流通営業グループマネージャー就任 (現任) 平成20年1月 ㈱ウィルフィナンシャルコミュニケーションズ取 締役就任	(注) 1	55
取締役	—	佐藤 慎二郎	昭和51年 6月30日生	平成11年4月 当社入社 平成22年1月 当社LDグループマネージャー就任 平成22年3月 ㈱ウィル空間デザイン取締役就任 (現任) 平成23年3月 当社取締役就任 (現任) 平成23年12月 ㈱リノウェスト取締役就任 平成25年11月 ㈱遊代表取締役就任 (現任)	(注) 1	40

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
常勤監査役	—	宮前 いずみ	昭和52年 2月18日生	平成11年4月 当社入社 平成15年4月 当社総務グループ経営品質管理チームマネージャー 就任 平成22年3月 当社常勤監査役就任（現任） 平成25年11月 ㈱遊監査役就任（現任） 平成26年1月 ㈱ウィル空間デザイン監査役就任（現任） 平成26年1月 ㈱リノウェスト監査役就任（現任） 平成26年1月 ㈱ウィルフィナンシャルコミュニケーションズ監査 役就任（現任）	(注) 2	109
監査役	—	垂谷 保明	昭和27年 4月27日生	昭和50年4月 三菱重工業㈱入社 昭和57年7月 プライスウォーターハウス会計事務所入所 昭和61年9月 公認会計士登録 昭和62年7月 ㈱タケツ専務取締役就任 平成5年1月 開成公認会計士共同事務所 共同代表就任（現任） 平成5年1月 税理士登録 平成12年9月 ㈱情報企画監査役就任（現任） 平成17年7月 当社監査役就任（現任） 平成17年7月 ㈱ウィル空間デザイン監査役就任	(注) 2	123
監査役	—	赤澤 敬之	昭和11年 2月8日生	昭和36年4月 弁護士登録（大阪弁護士会） 昭和36年4月 山本治雄法律事務所（現赤沢・井奥法律事務所）入所 昭和43年4月 同事務所代表就任（現任） 昭和53年4月 大阪弁護士会副会長、日本弁護士連合会理事就任 昭和58年4月 吹田市公平委員会委員長就任 平成18年8月 当社監査役就任（現任）	(注) 2	44
計						7,120

- (注) 1. 平成26年3月27日開催の定時株主総会后、2年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結のときまで。
2. 平成26年3月27日開催の定時株主総会后、4年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結のときまで。
3. 代表取締役社長岡本俊人の所有株式数には、株式会社岡本俊人が所有している株式数（4,000千株）を含めた実質所有により記載しております。
4. 監査役垂谷保明及び赤澤敬之は、社外監査役であります。
5. 平成26年3月27日開催の定時株主総会后に開催された取締役会において、下記のとおり代表取締役の異動が決議されました。

異動日	氏名	新役名	旧役名
平成26年4月1日	坂根 勝幸	代表取締役	取締役
	岡本 俊人	取締役会長	代表取締役社長

6 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1) 【コーポレート・ガバナンスの状況】

① 企業統治の体制

イ. 基本的な考え方

当社の考えるコーポレート・ガバナンスとは、社会・経済環境の変化に即応した的確な意思決定やリスクマネジメントのできる組織・機能を確立することにあると認識しており、このような考えのもと、当社は、経営の公正性・効率性・透明性等向上のための社内体制の整備に努め、コーポレート・ガバナンスの一層の強化を目指してまいります。

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

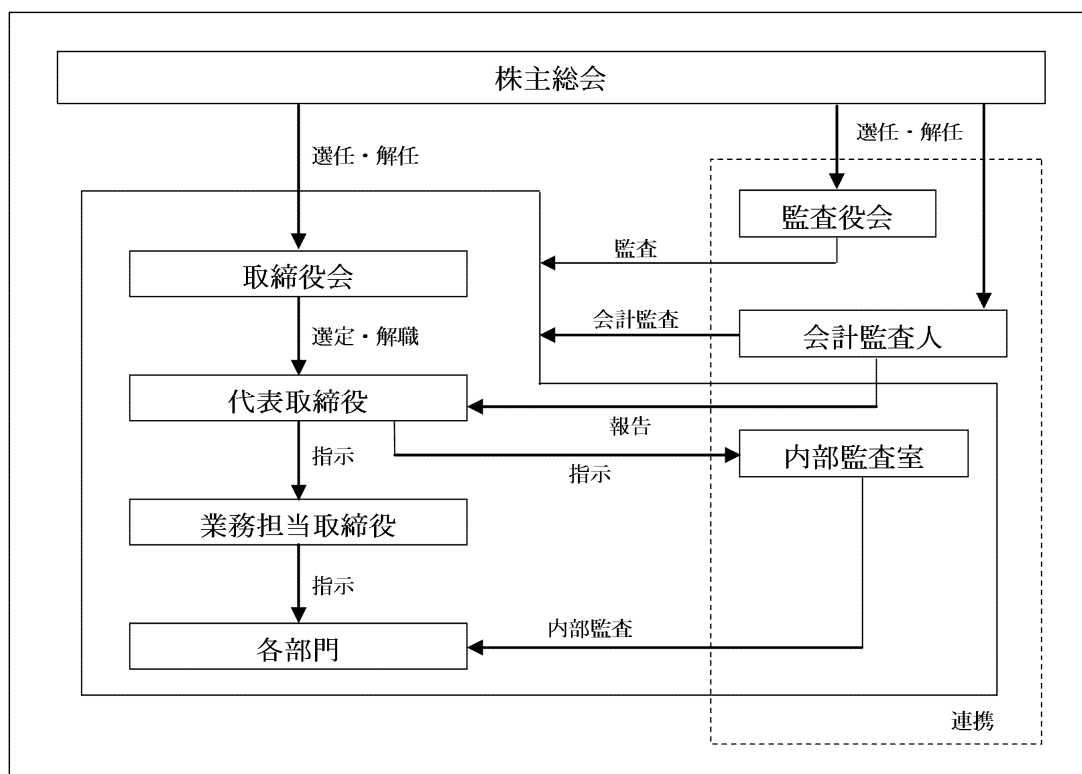
ロ. 企業統治の体制の概要

取締役会、監査役会並びに会計監査人を設置し、主要な業務執行の決議、監督並びに監査を行っております。取締役会は、取締役5名で構成され、毎月定例取締役会を開催するほか、必要に応じて臨時取締役会を開催し、重要な業務執行に関して審議・決定しております。監査役会は、監査役3名（うち社外監査役2名）で構成され、各監査役は、取締役会に出席し、監査役会で定めた監査方針に従い各取締役の業務執行の監査を行っております。また、常勤監査役は、毎週1回の管理職会議に出席し、公正な立場で意見を述べております。

ハ. 企業統治の体制を採用する理由

当社は、会社の業務に精通した取締役が各部門を担当することにより、適正かつ迅速な判断による経営が可能であると判断しております。現在の状況においては、監査役制度のもとで、法務面及び会計面の経験が豊富な社外監査役による監査により、経営陣の業務執行が適正かつ効率的に行われる仕組みが確保されております。

当社の内部統制システムを図示しますと、次のとおりであります。



二. 内部統制システムの整備の状況

当社は、取締役会において、内部統制システム構築の基本方針について、下記のとおり決議しております。

a. 取締役及び社員の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

当社は、法令を遵守することはもとより、高い企業倫理観を持って事業運営を行うため、以下の取り組みを行う。

- i. 就業規則等において、事業を適正かつ効率的に運営するため、誠実に法令、規程及び通達を遵守し、適正な職務の遂行に専念すべき義務を定める。
- ii. 企業倫理については、企業倫理憲章を策定し、ウィルグループ全ての役員及び社員に対して、企業倫理に関する具体的行動指針とする。
- iii. 企業倫理の責任体制を明確化し、企業倫理の確立、コンプライアンスの意識付け、モラルの保持、適正な開示に関する検討等を行うため、コンプライアンス体制の構築及び維持・向上を図る。
- iv. より風通しの良い企業風土の創生に努め、グループ各社内における法令違反又は法令上疑義のある行為等に対し、取締役及び社員が直ちに報告できる体制をとり、早期発見、早期対応に努める。
- v. 役員や社員に対する継続的な啓発活動を行うため、企業倫理に関する研修を実施する。

- b. 取締役の職務の執行に関する情報の保存及び管理に関する体制
当社は、取締役の職務の執行に関する情報の管理を行い、適正かつ効率的な事業運営に資するため、以下の取り組みを行う。
- i. 文書（関連資料及び電磁媒体に記録されたものを含む。）、その他の情報の管理について必要事項を定めるため、文書管理規程等を策定する。
 - ii. 文書の整理保存の期間については、法令に定めるもののほか、業務に必要な期間保存するものとし、取締役及び監査役は必要に応じてこれらの文書を閲覧できるものとする。
- c. 損失の危険の管理に関する規程その他の体制
当社は、ビジネスリスクについて適切にマネジメントするため、以下の取り組みを行う。
- i. ビジネスリスクマネジメントの責任体制を明確化するため、不測の事態が発生した場合には、代表取締役を本部長とする「対策本部」を設置し、迅速かつ適切な対応を行い、統括して危機への対応を行う。
 - ii. ウィルグループが一体となってリスクマネジメントを行うため、各部門において、その有するリスクの洗い出しを行い、そのリスクの未然防止に取り組むとともに、リスクが発生した場合に的確かつ迅速な対応を可能とするよう、リスク管理規程を策定する。
- d. 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制
当社は、取締役の適切な責任分担と監督体制により効率的な事業運営を行うため、以下の取り組みを行う。
- i. 組織の構成と各組織の所掌業務を定める組織規程及び権限の分掌を定める業務分掌規程を策定する。
 - ii. 取締役会規程を定め、毎月1回以上開催される取締役会において、経営に関する重要事項について、関係法規、経営判断の原則及び善良なる管理者の注意義務等に基づき決定を行うとともに、定期的に職務の執行状況等について報告する。
 - iii. ウィルグループを統括・調整・効率的かつ効果的なグループ経営を推進するため、経営に関する重要事項の適正な意思決定を行うための管理職会議を定期的に実施する。
- e. ウィルグループにおける業務の適正を確保するための体制
当社は、ウィルグループ会社間の取引については法令に従い適切に行うことはもとより、ウィルグループが適正な事業運営を行い、グループとしての成長・発展に資するため、グループ会社において以下の取り組みを行う。
- i. 危機発生時の親会社への連絡体制を整備する。
 - ii. 不祥事等の防止のための社員教育や研修等を実施する。
 - iii. 情報セキュリティ及び個人情報保護に関する体制を整備する。
 - iv. 親会社へ定期的に財務状況等の報告を行う。
 - v. 親会社の内部監査部門等による監査を実施する。
- f. 監査役がその職務を補助すべき社員を置くことを求めた場合における当該社員に関する事項及び取締役からの独立性に関する事項
当社は、監査役の監査が実効的に行われることを確保するため、監査役の職務を補助すべき社員について以下の取り組みを行う。
- i. 監査役が必要とした場合、監査役の職務を補助する社員を置くものとする。
 - ii. 監査役に補助の任命を受けた社員は、監査役の指揮命令に基づき業務を実施する。
 - iii. 監査役の補助を行う社員の人事異動、懲戒、評価等については、監査役の意見を尊重して対処するものとし、当該社員の取締役からの独立性を確保するものとする。

g. 取締役及び社員が監査役に報告をするための体制及びその他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制

当社は、監査役の監査が実効的に行われることを確保するため、取締役及び社員が職務執行に関する重要な事項について監査役に報告するなど、以下の取り組みを行う。

- i. 取締役等から職務執行等の状況について以下の項目について報告する。
 - 1) 管理職会議で決議された事項
 - 2) 会社に著しい損害を及ぼした事項、又は及ぼすおそれのある事項
 - 3) 月次決算報告
 - 4) 内部監査の状況
 - 5) 法令・定款等に違反するおそれのある事項
 - 6) 上記以外のコンプライアンス上重要な事項
- ii. 監査役の求めに応じ、代表取締役、会計監査人、内部監査部門等は、それぞれ定期的及び随時に監査役と意見交換を実施する。
- iii. 監査役は取締役会のほか、重要な会議に出席することができる。

ホ. 反社会的勢力排除に向けた基本的な考え方及びその整備状況

当社は、「暴力団、総会屋、えせ右翼行為、えせ同和行為、ブラック・ジャーナリズム等の違法・不当な行為を行う団体、個人」を反社会的勢力と位置付け、以下のとおり当該勢力の経営活動への関与防止及び被害防止のための体制を構築しております。

a. 基本姿勢

当社は、会社が反社会的勢力に利益を供与することはもちろん、反社会的勢力と係わること自体、いかなる形であっても絶対にあってはならないことであると強く認識し、当社従業員においては社会正義を貫徹し、顧客、市場、社会からの信頼を勝ち得るべく、反社会的勢力の不当な介入を許すことなく、断固として排除する姿勢を示す。

また、反社会的勢力から不当な要求がなされた場合にもこれに屈することなく、毅然とした態度で臨むことを、対応方針とする。

b. 取引相手の調査と報告に関する体制

新規取引に関する新規業者取扱規程を策定し、当該申請部門は「業者チェックシート」に次の調査結果を添付し、代表取締役まで提出する。

- i. 日本経済新聞社がインターネット上で提供する、会員制ビジネス情報サービス「日経テレコン21」において、帝国データバンクの企業信用調査（又は東京商工リサーチ）を取得する。また、同サービスにおいて、新聞及び雑誌の記事検索を実施し、犯罪に係る記事、逮捕歴等の不良情報の有無を確認する。
- ii. 記事検索結果において、犯罪性、逮捕歴等の不良情報の記事に該当するものが存在した場合には、同一人物（又は同一法人）かどうかを確認し、同一人物と判断される場合には、総務チームに申告し、同チームにおいて警視庁及び道府県警組織犯罪対策本部又は財団法人暴力団追放センターの相談窓口にて、詳細な情報の収集を行う。記事検索において該当がない場合でも、相手方の人相、風体、話し振り等により疑念が生じた場合も、同チームに照会を依頼する。

c. 社員への教育、指導

- i. 上記内容及び不審者との面談時の注意点をまとめた「反社会的勢力への対応マニュアル」を全拠点に配布する。
- ii. 社内教育は入社時及び定期的に（少なくとも年1回）実施し、継続的に注意を促すものとし、不審な人物からアプローチがあった場合は、直ちに総務チームへ連絡するよう、社員を指導する。

へ. リスク管理体制の整備の状況

当社では事業上のリスクを未然に防止するため、毎週1回開催する管理職会議において各部門の業務運営状況の確認・共有を行っております。なお、当該管理職会議には、管理職のほか、取締役、常勤監査役、内部監査人が出席しており、各部門からのリスク関連情報の収集・把握に努め、必要に応じて対策を講じております。

また、経営上、業務上の機密情報及び個人情報に係る保護・管理を総務チーム及び個人情報保護委員会主導のもと、社内ネットワークの強化、社員全員を対象とした研修の定期的実施、顧客への告知等により徹底しております。

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

② 内部監査及び監査役監査の状況

当社の内部監査は、内部監査室1名及び必要に応じて任命される内部監査人が、各部署及び関係会社の業務監査及び会計監査を定期的に行っております。

監査役監査につきましては、監査役3名で構成する監査役会を設置しており、取締役会に出席するなど、監査役会で定めた監査方針に従い、各取締役の業務執行の監査を行っております。また、常勤監査役は、毎週1回の管理職会議に出席し、公正な立場で意見を述べております。

なお、内部監査室、監査役会及び会計監査人は、相互に連携して、効果的かつ効率的な監査を実施するよう、情報・意見の交換及び指摘事項の共有を行い、適正な監査の実施及び問題点、指摘事項の改善状況の確認に努めております。また、内部監査室、監査役会及び会計監査人は、内部統制部門と定期的に情報・意見交換を行うことで、適切な監査を実施しております。

③ 社外取締役及び社外監査役

当社の社外監査役は2名であります。社外監査役を選任するにあたり、独立性に関する基準又は方針は特に設けておりませんが、選任にあたっては、取締役の法令順守、経営管理に対する監査に必要な知識と経験を有し、一般の株主の利益相反が生じるおそれがないことを基本的な考え方としております。

社外監査役垂谷保明氏は当社株式を123千株保有しており、社外監査役赤澤敬之氏は当社株式44千株を保有しております。そのほか、当社との間に特別の利害関係はありません。また、「第4 提出会社の状況 5 役員 の状況」の社外監査役兩名の略歴に記載されている各社と、当社との間に、特記すべき人的関係、資金的関係又は取引関係その他の利害関係はありません。

社外監査役垂谷保明氏は、公認会計士として税務及び会計の高度な専門的知識を有するものであり、社外監査役赤澤敬之氏は、弁護士として法務の高度な専門的知識を有するものであることから、それぞれの専門分野において、中立の立場から客観的に意見を表明されることを期待して選任しております。

なお、社外監査役は当社の内部監査人及び会計監査人と相互に連携し、報告及び説明ができる環境を整備しております。

当社は、社外取締役を選任しておりません。当社は、経営の意思決定機能と、取締役による業務執行を管理監督する機能を持つ取締役会に対し、監査役3名中の2名を社外監査役とすることで経営への監視機能を強化しております。コーポレート・ガバナンスにおいて、外部からの客観的、中立の経営監視の機能が重要と考えており、社外監査役2名による監査が実施されることにより、外部からの経営監視機能が十分に機能する体制が整っているため、現状の体制としております。

④ 役員報酬等

イ. 役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (百万円)	報酬等の種類別の総額 (百万円)				対象となる 役員の員数 (人)
		基本報酬	ストック オプション	賞与	退職慰労金	
取締役	64	64	—	—	—	4
監査役 (社外監査役を除く。)	9	9	—	—	—	1
社外役員	7	7	—	—	—	2

(注) 取締役の報酬等の額には、使用人兼務取締役の使用人分給与は含まれておりません。

ロ. 役員ごとの連結報酬等の総額等

連結報酬等の総額が1億円以上である役員が存在しないため、記載しておりません。

ハ. 使用人兼務役員の使用人分給与のうち重要なもの

総額 (百万円)	対象となる役員の員数 (人)	内容
14	2	使用人分としての給与であります。

ニ. 役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針の内容及び決定方法

取締役の報酬額の決定方法といたしましては、役員規程の定めに基づき、世間水準、会社業績、社員給与とのバランス等を考慮し、株主総会が決定した報酬総額の限度内で決定しております。なお、取締役の報酬限度額は、平成15年7月4日開催の臨時株主総会において年額150百万円以内(ただし、使用人分給与は含まない。)と決議いただいております。

監査役の報酬額につきましては、役員規程及び監査役監査規程の定めに基づき、常勤・非常勤の別、監査業務の分担の状況、取締役の報酬等の内容及び水準等を考慮し、監査役の協議をもって、株主総会が決定した報酬総額の限度内で決定しております。なお、監査役の報酬限度額は、平成15年7月4日開催の臨時株主総会において年額50百万円以内と決議いただいております。

⑤ 会計監査の状況

当社は、会計監査人として太陽A S G有限責任監査法人と監査契約を結んでおります。当社の会計監査を担当した公認会計士は次のとおりであります。

所属する監査法人	公認会計士の氏名等	
太陽A S G有限責任監査法人	指定有限責任社員 業務執行社員	高木 勇
		荒井 巖

(注) 1. 継続監査年数については、全員7年以内であるため記載を省略しております。

2. 監査業務に係る補助者は、公認会計士4名とその他1名であります。

⑥ 責任限定契約の内容の概要

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

⑦ 取締役の定数

当社の取締役は7名以内とする旨定款に定めております。

⑧ 取締役の選任の決議要件

当社は、取締役の選任の決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨定款に定めております。また、取締役の選任については、累積投票によらないものとする旨を定款に定めております。

⑨ 中間配当

当社は、株主への機動的な利益還元を行うため、会社法第454条第5項の規定により、取締役会の決議によって毎年6月30日を基準日として中間配当を行うことができる旨定款に定めております。

⑩ 自己の株式の取得

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

⑪ 株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別決議要件について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

(2) 【監査報酬の内容等】

① 【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)
提出会社	19	—	19	—
連結子会社	—	—	—	—
計	19	—	19	—

②【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

③【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

該当事項はありません。

④【監査報酬の決定方針】

当社は、監査公認会計士等に対する監査報酬の決定方針を特に定めておりませんが、監査報酬の適正性について、監査日数、当社の規模及び業務の性質等を考慮し、毎事業年度検討しております。

第5【経理の状況】

1. 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

- (1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号）に基づいて作成しております。
- (2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号）に基づいて作成しております。

2. 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度（平成25年1月1日から平成25年12月31日まで）の連結財務諸表及び事業年度（平成25年1月1日から平成25年12月31日まで）の財務諸表について、太陽ASG有限責任監査法人により監査を受けております。

3. 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、会計基準等の変更等についての的確に対応できる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、適時、会計基準の内容又はその変更等に関する情報を入手しております。

1 【連結財務諸表等】

(1) 【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24年12月31日)	当連結会計年度 (平成25年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	405	464
受取手形及び売掛金	147	208
販売用不動産	※ 563	※ 975
未成工事支出金	※ 386	※ 361
未成業務支出金	0	—
繰延税金資産	101	42
その他	98	32
流動資産合計	1,703	2,084
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	※ 552	※ 567
減価償却累計額	△200	△197
建物及び構築物（純額）	※ 352	※ 370
機械装置及び運搬具	※ 24	※ 23
減価償却累計額	△15	△16
機械装置及び運搬具（純額）	※ 8	※ 7
土地	※ 852	※ 916
リース資産	—	3
減価償却累計額	—	△0
リース資産（純額）	—	3
その他	※ 49	※ 47
減価償却累計額	△44	△42
その他（純額）	4	5
有形固定資産合計	1,218	1,302
無形固定資産		
のれん	—	15
その他	4	16
無形固定資産合計	4	32
投資その他の資産		
その他	46	51
投資その他の資産合計	46	51
固定資産合計	1,269	1,386
資産合計	2,973	3,471

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成24年12月31日)	当連結会計年度 (平成25年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	303	229
短期借入金	※ 414	※ 844
1年内返済予定の長期借入金	※ 133	※ 269
未払法人税等	52	72
その他	206	233
流動負債合計	1,109	1,649
固定負債		
長期借入金	※ 930	※ 606
リース債務	—	2
資産除去債務	2	2
固定負債合計	932	611
負債合計	2,042	2,261
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	471	750
株主資本合計	931	1,209
純資産合計	931	1,209
負債純資産合計	2,973	3,471

②【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】

【連結損益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
売上高	3,179	3,786
売上原価	2,444	2,939
売上総利益	734	847
販売費及び一般管理費	※ 358	※ 347
営業利益	375	499
営業外収益		
受取利息	0	0
受取配当金	0	0
その他	3	3
営業外収益合計	3	3
営業外費用		
支払利息	28	34
その他	4	6
営業外費用合計	33	41
経常利益	345	461
税金等調整前当期純利益	345	461
法人税、住民税及び事業税	55	91
法人税等調整額	△35	58
法人税等合計	19	150
少数株主損益調整前当期純利益	326	311
少数株主利益	—	—
当期純利益	326	311

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	326	311
包括利益	326	311
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	326	311

③【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日）

（単位：百万円）

	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	
当期首残高	269	190	164	623	623
当期変動額					
剰余金の配当			△18	△18	△18
当期純利益			326	326	326
当期変動額合計	－	－	307	307	307
当期末残高	269	190	471	931	931

当連結会計年度（自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日）

（単位：百万円）

	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	
当期首残高	269	190	471	931	931
当期変動額					
剰余金の配当			△32	△32	△32
当期純利益			311	311	311
当期変動額合計	－	－	278	278	278
当期末残高	269	190	750	1,209	1,209

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24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25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	345	461
減価償却費	28	28
受取利息及び受取配当金	△0	△0
支払利息	28	34
売上債権の増減額 (△は増加)	△27	△60
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△0	△378
前渡金の増減額 (△は増加)	△79	72
仕入債務の増減額 (△は減少)	116	△77
未払金の増減額 (△は減少)	△43	13
未払費用の増減額 (△は減少)	△16	△1
前受金の増減額 (△は減少)	△36	16
預り金の増減額 (△は減少)	3	△6
その他	1	△11
小計	320	92
利息及び配当金の受取額	0	0
利息の支払額	△27	△47
法人税等の支払額	△15	△70
営業活動によるキャッシュ・フロー	277	△26
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△17	△5
有形固定資産の売却による収入	0	—
無形固定資産の取得による支出	△3	△11
事業譲受け等による支出	—	※2 △106
その他	△0	0
投資活動によるキャッシュ・フロー	△21	△123
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)	146	430
長期借入れによる収入	239	299
長期借入金の返済による支出	△448	△487
配当金の支払額	△18	△32
その他	—	△0
財務活動によるキャッシュ・フロー	△81	209
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	174	59
現金及び現金同等物の期首残高	230	405
現金及び現金同等物の期末残高	※1 405	※1 464

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 4社

株式会社ウィル空間デザイン

株式会社リノウエスト

株式会社ウィルフィナンシャルコミュニケーションズ

株式会社遊

上記のうち、株式会社遊については、当連結会計年度において新たに設立したため、連結の範囲に含めております。

(2) 非連結子会社はありません。

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。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

すべての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。

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

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。

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

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

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。

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。

(3) 重要な収益及び費用の計上基準

完成工事高及び完成工事原価の計上基準

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）

ロ. その他の工事

工事完成基準

(4) のれんの償却方法及び償却期間

のれんの償却については、5年間の定額法により償却を行っております。

(5) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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。

(6) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

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。

ロ. 支払利息の原価算入

長期・大規模等特定の開発分譲事業に係る借入金の支払利息は、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。

当連結会計年度算入額 10百万円

(表示方法の変更)

(連結キャッシュ・フロー計算書)

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」に含めていた「前渡金の増減額(△は増加)」は、重要性が増したため、当連結会計年度においては独立掲記することとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結キャッシュ・フロー計算表において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に表示していた△77百万円は、「前渡金の増減額(△は増加)」△79百万円、「その他」1百万円として組み替えております。

(連結貸借対照表関係)

※ 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成24年12月31日)	当連結会計年度 (平成25年12月31日)
販売用不動産	475百万円	907百万円
未成工事支出金	370	296
建物及び構築物	347	360
機械装置及び運搬具	0	0
土地	852	907
計	2,045	2,471

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成24年12月31日)	当連結会計年度 (平成25年12月31日)
短期借入金	402百万円	844百万円
長期借入金	658	787
(うち1年内返済予定)	80	243)
計	1,061	1,632

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(前連結会計年度及び当連結会計年度において額面1百万円)を同社に担保として提供しております。

(連結損益計算書関係)

※ 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。

	前連結会計年度 (自平成24年1月1日 至平成24年12月31日)	当連結会計年度 (自平成25年1月1日 至平成25年12月31日)
役員報酬	81百万円	95百万円
給料手当	89	78

(連結包括利益計算書関係)

該当事項はありません。

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成24年1月1日至平成24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 期首株式数(千株)	当連結会計年度 増加株式数(千株)	当連結会計年度 減少株式数(千株)	当連結会計年度末 株式数(千株)
発行済株式				
普通株式	11	—	—	11
合計	11	—	—	11

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成24年3月29日 定時株主総会	普通株式	18	1,650	平成23年12月31日	平成24年3月30日

(2) 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 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成25年3月28日 定時株主総会	普通株式	32	利益剰余金	2,900	平成24年12月31日	平成25年3月29日

当連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25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 期首株式数(千株)	当連結会計年度 増加株式数(千株)	当連結会計年度 減少株式数(千株)	当連結会計年度末 株式数(千株)
発行済株式				
普通株式(注)	11	11,296	—	11,308
合計	11	11,296	—	11,308

(注) 普通株式の発行済株式総数の増加11,296千株は、平成25年1月1日付の株式分割による増加分であります。

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成25年3月28日 定時株主総会	普通株式	32	2,900	平成24年12月31日	平成25年3月29日

(注) 当社は、平成25年1月1日付で普通株式1株につき1,000株の株式分割を行っており、上記の1株当たり配当額については、当該株式分割前の金額を記載しております。

(2) 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 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成26年3月27日 定時株主総会	普通株式	61	利益剰余金	5.40	平成25年12月31日	平成26年3月28日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

※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

	前連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
現金及び預金勘定	405百万円	464百万円
現金及び現金同等物	405	464

※2. 事業譲受け等により増加した資産及び負債の主な内訳

当連結会計年度に事業譲受け等により増加した資産及び負債の内訳と事業譲受け等による支出との関係は次のとおりであります。

流動資産	10百万円
固定資産	105
のれん	15
流動負債	△24
固定負債	—
事業譲受け等の対価	107
現金及び現金同等物	△0
差引：事業譲受け等による支出	106

(リース取引関係)

重要性が乏しいため記載を省略しております。

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

当社グループは、資金運用については短期的な預金等に限定し、資金調達についてはその資金需要特性、金融市場環境、長期又は短期の別等を総合的に勘案し、主に金融機関等からの借入により調達しております。なお、デリバティブ取引は一切行わない方針であります。

営業債権である売掛金は、顧客の信用リスクに晒されております。当該リスクに関しては、社内規程に従い、担当部署において随時入金管理、遅延状況の把握を行い、リスクの低減を図っております。

営業債務である買掛金及び未払金は、1年以内の支払期日であります。

借入金は、主に営業目的及び事業戦略上の投資資金として調達したものであり、流動性リスクが存在しますが、担当部署において資金繰り状況の適時適格な把握を行うとともに、取引金融機関との緊密な情報交換に努め、手許資金の流動性維持等によりリスク管理を行っております。

2. 金融商品の時価等に関する事項

連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは含まれておりません。

前連結会計年度（平成24年12月31日）

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
(1) 現金及び預金	405	405	—
資産計	405	405	—
(1) 支払手形及び買掛金	303	303	—
(2) 短期借入金	414	414	—
(3) 長期借入金 (1年内返済予定を含む)	1,064	1,058	△5
負債計	1,781	1,776	△5

当連結会計年度（平成25年12月31日）

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
(1) 現金及び預金	464	464	—
資産計	464	464	—
(1) 短期借入金	844	844	
(2) 長期借入金 (1年内返済予定を含む)	876	874	△2
負債計	1,721	1,718	△2

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法に関する事項

資 産

(1) 現金及び預金

現金及び預金の時価については、短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

負 債

(1) 短期借入金

短期借入金の時価については、短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(2) 長期借入金（1年内返済予定を含む）

長期借入金の時価については、元利金の合計額を、同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。

2. 金銭債権の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度（平成24年12月31日）

	1年以内 (百万円)	1年超 5年以内 (百万円)	5年超 10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
現金及び預金	404	—	—	—
合計	404	—	—	—

当連結会計年度（平成25年12月31日）

	1年以内 (百万円)	1年超 5年以内 (百万円)	5年超 10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
現金及び預金	459	—	—	—
合計	459	—	—	—

3. 短期借入金及び長期借入金の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度（平成24年12月31日）

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
短期借入金	414	—	—	—	—	—
長期借入金	133	443	114	100	59	212
合計	548	443	114	100	59	212

当連結会計年度（平成25年12月31日）

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
短期借入金	844	—	—	—	—	—
長期借入金	269	137	123	70	60	214
合計	1,114	137	123	70	60	214

(有価証券関係)

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。

(退職給付関係)

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。

(税効果会計関係)

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

	前連結会計年度 (平成24年12月31日)	当連結会計年度 (平成25年12月31日)
繰延税金資産（流動）		
たな卸評価損	9百万円	9百万円
未払賞与	19	15
繰越欠損金	100	8
その他	7	10
評価性引当額	△35	△2
計	101	42
繰延税金資産（固定）		
その他	—	1
評価性引当額	—	△0
計	—	1
繰延税金負債（固定）		
その他	—	△0
計	—	△0
繰延税金資産の純額	101	42

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

	前連結会計年度 (平成24年12月31日)	当連結会計年度 (平成25年12月31日)
法定実効税率	40.7%	38.0%
(調整)		
留保金課税	4.3	1.6
住民税均等割	0.5	0.4
評価性引当額	△42.5	△7.1
その他	2.6	△0.4
税効果会計適用後の法人税等の負担率	5.6	32.5

(企業結合等関係)

取得による企業結合

1. 企業結合の概要

(1) 相手企業の名称及び取得した事業の内容

相手企業の名称 株式会社村上
取得した事業の内容 リフォーム事業

(2) 企業結合を行った主な理由

当社グループは、住宅の一次取得者（特にファミリー層）をメインターゲットとして、事業間連携を活かしたワンストップ体制により、住まい・暮らしに係わる各種サービスを提供してまいりました。特に、「フィービジネスとリフォーム」を主要な事業スキームと位置づけ、リフォーム事業に経営資源を投下しております。

当事業戦略の一環として、当社100%子会社である株式会社遊を設立し、株式会社遊が株式会社村上から同社リフォーム事業を譲り受けることにより、当社グループのリフォーム事業を強化することを目的としております。なお、株式会社村上は、神戸、芦屋エリアを中心として、主に富裕層向けの高価格帯リフォームを得意としております。

当該事業譲受により、ターゲットとする顧客層の拡大、設計・施工ノウハウの共有、並びにネームバリューの活用など、収益性の向上が可能となります。更に、新たな顧客層に対しても、流通事業をはじめとした既存事業とのシナジーを活かしたサービスを提供することで、より一層の収益性の拡大、企業価値の最大化を目指してまいります。

(3) 企業結合日

平成25年11月2日

(4) 企業結合の法的形式

事業譲受

(5) 結合後企業の名称

株式会社遊

2. 連結財務諸表に含まれる取得した事業の業績の期間

当連結会計年度末をみなし取得日としているため、当連結会計年度に係る連結損益計算書には、当該事業の業績は含めておりません。

3. 取得した事業の取得原価及びその内訳

取得の対価	現金	102百万円
取得に直接要した費用	デューデリジェンス費用等	2
取得原価		105

(注) 取得の対価には、当社にて取得した固定資産100百万円が含まれております。また、取得に直接要した費用には、当社にて支出した1百万円が含まれております。

4. 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

(1) 発生したのれん

10百万円

(2) 発生原因

主として今後の事業展開における顧客層の拡大、設計・施工ノウハウの共有等により期待される超過収益力であります。

(3) 償却方法及び償却期間

5年間にわたる均等償却

5. 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

流動資産	14百万円
資産合計	14
流動負債	23
負債合計	23

6. 企業結合が当連結会計年度の開始の日に完了したと仮定した場合の当連結会計年度の連結損益計算書に及ぼす影響の概算額及びその算定方法

売上高	269百万円
営業損失	42
経常損失	52
税金等調整前当期純損失	52

(概算額の算定方法)

企業結合が当連結会計年度の開始の日に完了したと仮定し、被取得企業の平成24年4月1日から平成25年3月31日の業績を基礎として算定された売上高及び損益情報と取得企業の連結損益計算書における売上高及び損益情報との差額を、影響の概算額としております。

なお、当該注記は監査証明を受けておりません。

(資産除去債務関係)

重要性が乏しいため記載を省略しております。

(賃貸等不動産関係)

重要性が乏しいため記載を省略しております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループは、当社及び連結子会社4社により構成されており、流通事業、リフォーム事業、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。その事業内容から勘案し、「流通事業」、「リフォーム事業」、「開発分譲事業」、「受託販売事業」、「不動産取引派生事業」の5つを報告セグメントとしております。

「流通事業」は、店舗を構え不動産売買の仲介業務等を行っております。「リフォーム事業」は、中古住宅のリフォーム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。「開発分譲事業」は、戸建住宅、宅地等の企画・開発・販売業務を行っております。「受託販売事業」は、自社店舗を構えず、外部事業主が企画・開発した戸建住宅等の受託販売業務を行っております。「不動産取引派生事業」は、上記の各事業に付随して発生する受託販売物件の広告代理業務、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係るファイナンシャルプランニング業務、引越業者・家具設備等の紹介業務等を行っております。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産その他の項目の金額に関する情報
前連結会計年度（自平成24年1月1日 至平成24年12月31日）

（単位：百万円）

	報告セグメント						その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結 財務諸表 計上額 (注) 3
	流通	リフォー ム	開発分譲	受託販売	不動産 取引派生	計				
売上高										
外部顧客への売上高	621	842	1,522	24	151	3,163	15	3,179	—	3,179
セグメント間の内部売上 高又は振替高	5	—	—	0	—	5	—	5	△5	—
計	626	842	1,522	24	151	3,168	15	3,184	△5	3,179
セグメント利益	230	183	93	2	102	612	15	627	△251	375
セグメント資産	1,005	195	1,081	4	98	2,384	3	2,388	585	2,973
その他の項目										
減価償却費	19	2	0	0	0	23	—	23	4	28
有形固定資産及び無形固 定資産の増加額	9	0	—	—	—	10	—	10	13	23

当連結会計年度（自平成25年1月1日 至平成25年12月31日）

（単位：百万円）

	報告セグメント						その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結 財務諸表 計上額 (注) 3
	流通	リフォー ム	開発分譲	受託販売	不動産 取引派生	計				
売上高										
外部顧客への売上高	685	957	1,849	72	208	3,772	13	3,786	—	3,786
セグメント間の内部売上 高又は振替高	18	—	—	0	—	18	—	18	△18	—
計	703	957	1,849	72	208	3,791	13	3,805	△18	3,786
セグメント利益	236	214	142	25	129	748	4	753	△254	499
セグメント資産	1,034	406	1,491	11	135	3,079	4	3,084	386	3,471
その他の項目										
減価償却費	16	3	0	0	0	21	—	21	7	28
有形固定資産及び無形固 定資産の増加額	3	107	—	0	—	111	—	111	30	142

(注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれていない事業セグメントであり、リノベーション事業及び当社が行う広告代理業務（受託販売物件に関するものを除く）等を含んでおります。

2. 調整額の内容は以下のとおりであります。

セグメント利益

(単位：百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
セグメント間取引消去	△5	△18
全社費用※	△245	△235
合計	△251	△254

※全社費用は、主に監査報酬及び総務チーム、経理チーム等の管理部門に係る費用であります。

セグメント資産

(単位：百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
全社資産※	585	386
合計	585	386

※全社資産は、主に手許資金（現金等）及び総務チーム、経理チーム等の管理部門に係る資産であります。

減価償却費

(単位：百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
全社費用※	4	7
合計	4	7

※全社費用は、主に総務チーム、経理チーム等の管理部門に係る減価償却費であります。

有形固定資産及び無形固定資産の増加額

(単位：百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
全社資産※	13	30
合計	13	30

※全社資産は、各セグメントに帰属しない資産であります。

3. セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

【関連情報】

前連結会計年度（自平成24年1月1日 至平成24年12月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスごとの区分が報告セグメント区分と同一であるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、該当事項はありません。

当連結会計年度（自平成25年1月1日 至平成25年12月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスごとの区分が報告セグメント区分と同一であるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、該当事項はありません。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度（自平成24年1月1日 至平成24年12月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自平成25年1月1日 至平成25年12月31日）

(単位：百万円)

	報告セグメント						その他	全社・消去	合計
	流通	リフォーム	開発分譲	受託販売	不動産 取引派生	計			
当期償却額	—	—	—	—	—	—	—	—	—
当期末残高	—	15	—	—	—	15	—	—	15

(注) 当連結会計年度末をみなし取得日としているため、連結損益計算書においてのれんの償却額は計上していません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主（個人の場合に限る。）等

前連結会計年度（自平成24年1月1日 至平成24年12月31日）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有（被所有）割合 (%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
役員 主要株主	岡本 俊人	—	—	当社代表 取締役社長	(被所有) 直接22.60 間接35.37	資金の借入	借入資金の 返済	10	短期 借入金	—
							借入資金の 返済	2	長期 借入金	256
							借入金利息	3	未払費用	15
							金融機関借入 債務被保証	85	—	—

当連結会計年度（自平成25年1月1日 至平成25年12月31日）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有（被所有）割合 (%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
役員 主要株主	岡本 俊人	—	—	当社代表 取締役社長	(被所有) 直接22.61 間接35.37	資金の借入	借入資金の 返済	256	長期 借入金	—
							借入金利息	2	未払費用	—

(注) 取引条件及び取引条件の決定方針等

- (1) 金利につきましては、市場金利を勘案して利率を合理的に決定しております。
- (2) 債務被保証につきましては、保証料等は発生しておりません。

(開示対象特別目的会社関係)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
1株当たり純資産額	82.35円	106.98円
1株当たり当期純利益金額	28.83円	27.54円

- (注) 1. 当社は、平成25年1月1日付で株式1株につき1,000株の株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益金額を算定しております。
2. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
3. 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
当期純利益金額 (百万円)	326	311
普通株主に帰属しない金額 (百万円)	—	—
普通株式に係る当期純利益金額 (百万円)	326	311
期中平均株式数 (千株)	11,308	11,308

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

⑤【連結附属明細表】

【社債明細表】

該当事項はありません。

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	414	844	2.194	—
1年以内に返済予定の長期借入金	133	269	1.759	—
1年以内に返済予定のリース債務	—	0	—	—
長期借入金（1年以内に返済予定のものを除く。）	930	606	2.079	平成27年～平成40年
リース債務（1年以内に返済予定のものを除く。）	—	2	—	—
その他有利子負債	—	—	—	—
合計	1,478	1,724	—	—

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

2. リース債務の平均利率については、リース料総額に含まれる利息相当額を控除する前の金額でリース債務を連結貸借対照表に計上しているため、記載しておりません

3. 長期借入金及びリース債務（1年以内に返済予定のものを除く。）の連結決算日後5年間の返済予定額は以下のとおりであります。

	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	137	123	70	60
リース債務	0	0	0	0

【資産除去債務明細表】

当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における資産除去債務の金額が、当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における負債及び純資産の合計額の100分の1以下であるため、連結財務諸表規則第92条の2の規定により記載を省略しております。

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
売上高(百万円)	537	1,374	2,303	3,786
税金等調整前四半期(当期) 純利益金額(百万円)	58	157	257	461
四半期(当期)純利益金額 (百万円)	56	126	188	311
1株当たり四半期(当期)純 利益金額(円)	5.02	11.16	16.70	27.54

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益金額 (円)	5.02	6.14	5.54	10.83

2 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

① 【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成24年12月31日)	当事業年度 (平成25年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	324	160
売掛金	86	129
販売用不動産	※1 504	※1 960
未成工事支出金	※1 370	※1 277
未成業務支出金	0	—
前渡金	71	—
前払費用	12	4
繰延税金資産	83	25
その他	48	40
流動資産合計	1,502	1,598
固定資産		
有形固定資産		
建物	※1 548	※1 562
減価償却累計額	△195	△191
建物（純額）	※1 353	※1 371
構築物	※1 20	※1 18
減価償却累計額	△13	△12
構築物（純額）	※1 7	※1 5
機械及び装置	※1 1	※1 1
減価償却累計額	△1	△1
機械及び装置（純額）	※1 0	※1 0
車両運搬具	20	18
減価償却累計額	△11	△12
車両運搬具（純額）	8	5
工具、器具及び備品	49	47
減価償却累計額	△44	△41
工具、器具及び備品（純額）	4	5
土地	※1 852	※1 916
リース資産	—	3
減価償却累計額	—	△0
リース資産（純額）	—	3
有形固定資産合計	1,226	1,308
無形固定資産		
ソフトウェア	0	13
その他	4	1
無形固定資産合計	4	14
投資その他の資産		
関係会社株式	40	80
出資金	0	0
長期前払費用	6	6
その他	※1 37	※1 42
投資その他の資産合計	84	129
固定資産合計	1,315	1,452
資産合計	2,818	3,051

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成24年12月31日)	当事業年度 (平成25年12月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	239	113
短期借入金	※1 380	※1 769
1年内返済予定の長期借入金	※1 133	※1 269
未払金	※2 83	25
未払費用	106	89
未払法人税等	18	27
前受金	6	15
預り金	16	8
その他	11	11
流動負債合計	996	1,330
固定負債		
長期借入金	※1 673	※1 606
関係会社長期借入金	105	205
役員長期借入金	256	—
リース債務	—	2
資産除去債務	2	2
固定負債合計	1,037	816
負債合計	2,033	2,146
純資産の部		
株主資本		
資本金	269	269
資本剰余金		
資本準備金	190	190
資本剰余金合計	190	190
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	325	444
利益剰余金合計	325	444
株主資本合計	785	904
純資産合計	785	904
負債純資産合計	2,818	3,051

②【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
売上高		
流通	629	700
リフォーム	141	111
開発分譲	1,349	1,321
受託販売	24	72
不動産取引派生	48	80
その他	15	13
売上高合計	2,210	2,300
売上原価		
流通	380	451
リフォーム	62	29
開発分譲	1,223	1,199
受託販売	21	47
不動産取引派生	10	39
その他	0	8
売上原価合計	1,698	1,775
売上総利益	511	525
販売費及び一般管理費	※1 320	※1 311
営業利益	191	214
営業外収益		
受取利息	0	0
受取配当金	0	0
受取家賃	※2 7	※2 7
受取手数料	※2 60	※2 57
その他	2	1
営業外収益合計	69	67
営業外費用		
支払利息	28	34
その他	4	5
営業外費用合計	33	39
経常利益	227	242
税引前当期純利益	227	242
法人税、住民税及び事業税	16	33
法人税等調整額	△24	56
法人税等合計	△8	89
当期純利益	236	152

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)		当事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
I 仕入		1,197	72.5	1,551	72.6
II 労務費		289	17.5	362	17.0
III 経費		165	10.0	223	10.4
当期総製造費用		1,651	100.0	2,137	100.0
期首たな卸高		922		875	
合計		2,574		3,012	
期末たな卸高		875		1,237	
当期売上原価		1,698		1,775	

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算を採用しております。

③【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日）

（単位：百万円）

	株主資本						純資産合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		株主資本合計	
		資本準備金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計		
当期首残高	269	190	190	107	107	567	567
当期変動額							
剰余金の配当				△18	△18	△18	△18
当期純利益				236	236	236	236
当期変動額合計	－	－	－	218	218	218	218
当期末残高	269	190	190	325	325	785	785

当事業年度（自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日）

（単位：百万円）

	株主資本						純資産合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		株主資本合計	
		資本準備金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計		
当期首残高	269	190	190	325	325	785	785
当期変動額							
剰余金の配当				△32	△32	△32	△32
当期純利益				152	152	152	152
当期変動額合計	－	－	－	119	119	119	119
当期末残高	269	190	190	444	444	904	904

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 有価証券の評価基準及び評価方法

子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法によっております。

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（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。

3. 固定資産の減価償却の方法

(1) 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

(2) 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。

(3) 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。

4. 収益及び費用の計上基準

完成工事高及び完成工事原価の計上基準

イ. 当事業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）

ロ. その他の工事

工事完成基準

5. 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、控除対象外消費税及び地方消費税は、当事業年度の費用として処理してあります。

(2) 支払利息の原価算入

長期・大規模等特定の開発分譲事業に係る借入金の支払利息は、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 10百万円

(貸借対照表関係)

※1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成24年12月31日)	当事業年度 (平成25年12月31日)
販売用不動産	475百万円	907百万円
未成工事支出金	370	254
建物	347	361
構築物	6	5
機械及び装置	0	0
土地	852	907
計	2,053	2,437

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成24年12月31日)	当事業年度 (平成25年12月31日)
短期借入金	368百万円	769百万円
長期借入金	658	787
(うち1年内返済予定)	80	243)
計	1,027	1,556

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（前事業年度及び当事業年度において額面1百万円）を同社に担保として提供しております。

※2 関係会社項目

関係会社に対する資産及び負債には区分掲記されたもののほか次のものがあります。

	前事業年度 (平成24年12月31日)	当事業年度 (平成25年12月31日)
流動負債		
未払金	68百万円	—

関係会社に対する資産の合計額が資産の総額の100分の1を超えており、その金額は前事業年度58百万円、当事業年度38百万円であります。

3 保証債務

次の関係会社等について、金融機関からの借入に対し債務保証を行っております。

債務保証

	前事業年度 (平成24年12月31日)	当事業年度 (平成25年12月31日)
㈱リノウエスト（借入債務）	33百万円	㈱リノウエスト（借入債務） 75百万円
計	33	計 75

(損益計算書関係)

※1 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度15%、当事業年度11%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は前事業年度85%、当事業年度89%であります。

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。

	前事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
役員報酬	69百万円	80百万円
給料手当	82	71
賞与	29	16
法定福利費	20	16
広告宣伝費	27	29
支払報酬	21	26

※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。

	前事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
受取家賃	7百万円	7百万円
受取手数料	60	57

(株主資本等変動計算書関係)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

該当事項はありません。

(リース取引関係)

重要性が乏しいため記載を省略しております。

(有価証券関係)

子会社株式及び関連会社株式（当事業年度の貸借対照表計上額は子会社株式80百万円、前事業年度の貸借対照表計上額は子会社株式40百万円）は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

(税効果会計関係)

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

	前事業年度 (平成24年12月31日)	当事業年度 (平成25年12月31日)
繰延税金資産（流動）		
たな卸評価損	9百万円	9百万円
未払賞与	14	11
繰越欠損金	68	—
その他	8	4
評価性引当額	△17	—
計	83	25
繰延税金資産（固定）		
その他	—	5
評価性引当額	—	△4
計	—	1
繰延税金負債（固定）		
その他	—	△0
計	—	△0
繰延税金資産の純額	83	26

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

	前事業年度 (平成24年12月31日)	当事業年度 (平成25年12月31日)
法定実効税率	40.7%	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の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.1	
留保金課税	6.5	
住民税均等割	0.7	
評価性引当額	△54.8	
その他	2.9	
税効果会計適用後の法人税等の負担率	△3.9	

(企業結合等関係)

連結財務諸表「注記事項（企業結合等関係）」に記載しているため、注記を省略しております。

(資産除去債務関係)

重要性が乏しいため記載を省略しております。

(1株当たり情報)

	前事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
1株当たり純資産額	69.44円	80.00円
1株当たり当期純利益金額	20.94円	13.46円

(注) 1. 当社は、平成25年1月1日付で株式1株につき1,000株の株式分割を行っております。前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益金額を算定しております。

2. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

3. 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
当期純利益金額 (百万円)	236	152
普通株主に帰属しない金額 (百万円)	—	—
普通株式に係る当期純利益金額 (百万円)	236	152
期中平均株式数 (千株)	11,308	11,308

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

④【附属明細表】

【有価証券明細表】

該当事項はありません。

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	当期末減価 却累計額又は 償却累計額 (百万円)	当期償却額 (百万円)	差引当期末残 高 (百万円)
有形固定資産							
建物	548	38	25	562	191	19	371
構築物	20	—	1	18	12	1	5
機械及び装置	1	—	—	1	1	0	0
車両運搬具	20	0	2	18	12	3	5
工具、器具及び備品	49	2	4	47	41	2	5
土地	852	64	—	916	—	—	916
リース資産	—	3	—	3	0	0	3
有形固定資産計	1,492	110	34	1,568	259	27	1,308
無形固定資産							
ソフトウェア	—	—	—	27	13	1	13
その他	—	—	—	1	0	0	1
無形固定資産計	—	—	—	29	14	1	14
長期前払費用	13	3	1	15	9	2	6

(注) 1. 当期増加額には、株式会社遊の設立等に伴う増加額が含まれております。

建物 37百万円

土地 64

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

【引当金明細表】

該当事項はありません。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

① 流動資産

イ. 現金及び預金

区分	金額 (百万円)
現金	3
預金	
普通預金	157
合計	160

ロ. 売掛金

相手先別内訳

相手先	金額 (百万円)
一般顧客 (流通事業)	37
アートプランニング株式会社	12
株式会社ウィル空間デザイン	11
大阪ガス住宅設備株式会社	7
株式会社シンリョー	7
その他	52
合計	129

売掛金の発生及び回収並びに滞留状況

当期首残高 (百万円)	当期発生高 (百万円)	当期回収高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	回収率 (%)	滞留期間 (日)
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	$\frac{(A) + (D)}{2} \div \frac{(B)}{365}$
86	986	943	129	88.0	39.9

(注) 当期発生高には消費税等が含まれております。

ハ. たな卸資産

販売用不動産

プロジェクト別	土地面積 (㎡)	建物面積 (㎡)	金額 (百万円)
豊中市千里園	2,108.74	—	594
川辺郡猪名川町つつじが丘	2,418.90	—	113
箕面市桜ヶ丘	361.98	—	95
豊中市利倉西	361.15	—	66
箕面市新稲7丁目	209.06	—	38
宝塚市旭町	—	(注) 69.02	29
神戸市垂水区小東山手	130.64	—	23
箕面市新稲1丁目	—	—	0
合計	—	—	960

(注) マンションプロジェクトにおいては、敷地権のため土地面積の記載を省略しております。

未成工事支出金

プロジェクト別	土地面積 (㎡)	金額 (百万円)
川西市鼓が滝	1,962.29	254
箕面市新稲1丁目	150.00	22
注文住宅請負工事原価	—	0
合計	—	277

② 流動負債

イ. 買掛金

相手先	金額 (百万円)
株式会社リューコーポレーション	55
株式会社巨勢工務店	26
田中住建株式会社	7
住田建設株式会社	7
株式会社JFDエンジニアリング	1
その他	14
合計	113

ロ. 短期借入金

相手先	金額 (百万円)
株式会社みなと銀行	508
株式会社但馬銀行	100
株式会社徳島銀行	66
株式会社大正銀行	57
尼崎信用金庫	37
合計	769

ハ. 1年内返済予定の長期借入金

相手先	金額 (百万円)
株式会社三菱東京UFJ銀行	151
株式会社日本政策金融公庫	50
株式会社徳島銀行	26
株式会社みなと銀行	18
尼崎信用金庫	17
株式会社関西アーバン銀行	5
合計	269

③ 固定負債
イ. 長期借入金

相手先	金額 (百万円)
株式会社日本政策金融公庫	364
株式会社関西アーバン銀行	80
株式会社徳島銀行	48
尼崎信用金庫	45
株式会社みなと銀行	39
株式会社三菱東京UFJ銀行	28
合計	606

ロ. 関係会社長期借入金

相手先	金額 (百万円)
株式会社ウィル空間デザイン	170
株式会社ウィルフィナンシャルコミュニケーションズ	35
合計	205

(3) 【その他】
該当事項はありません。

第6 【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	1月1日から12月31日まで
定時株主総会	3月中
基準日	12月31日
剰余金の配当の基準日	6月30日 12月31日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り 取扱場所 株主名簿管理人 取次所 買取手数料	(特別口座) 大阪市中央区北浜四丁目5番33号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 (特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 _____ 株主の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額
公告掲載方法	電子公告により行う。ただし電子公告によることができない事故その他のやむを得ない事由が生じたときは、日本経済新聞に掲載して行う。 公告掲載URL http://www.wills.co.jp/
株主に対する特典	該当事項はありません。

(注) 当社定款の定めにより、単元未満株主は、会社法第189条第2項各号に掲げる権利、会社法第166条第1項の規定による請求をする権利並びに株主の有する株式数に応じて募集株式の割当て及び募集新株予約権の割当てを受ける権利以外の権利を有していません。

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社は、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

2【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

(1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度（第18期）（自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日）平成25年3月28日近畿財務局長に提出

(2) 内部統制報告書及びその添付書類

平成25年3月28日近畿財務局長に提出

(3) 四半期報告書及び確認書

（第19期第1四半期）（自 平成25年1月1日 至 平成25年3月31日）平成25年5月14日近畿財務局長に提出

（第19期第2四半期）（自 平成25年4月1日 至 平成25年6月30日）平成25年8月9日近畿財務局長に提出

（第19期第3四半期）（自 平成25年7月1日 至 平成25年9月30日）平成25年11月12日近畿財務局長に提出

(4) 臨時報告書

平成25年3月29日近畿財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2（株主総会における議決権行使の結果）に基づく臨時報告書であります。

平成25年11月1日近畿財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第3号（特定子会社の異動）に基づく臨時報告書であります。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成26年3月27日

株式会社ウィル

取締役会 御中

太陽A S G 有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 高木 勇 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 荒井 巖 印

<財務諸表監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社ウィルの平成25年1月1日から平成25年12月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

連結財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、連結財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による連結財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、連結財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社ウィル及び連結子会社の平成25年12月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

<内部統制監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、株式会社ウィルの平成25年12月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

内部統制報告書に対する経営者の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した内部統制監査に基づいて、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき内部統制監査を実施することを求めている。

内部統制監査においては、内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための手続が実施される。内部統制監査の監査手続は、当監査法人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。また、内部統制監査には、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、株式会社ウィルが平成25年12月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

-
- (注) 1. 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。
2. XBR Lデータは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

平成26年3月27日

株式会社ウィル

取締役会 御中

太陽A S G有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 高木 勇 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 荒井 巖 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社ウィルの平成25年1月1日から平成25年12月31日までの第19期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社ウィルの平成25年12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

(注) 1. 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。

2. X B R Lデータは監査の対象には含まれていません。