

平成23年12月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成24年2月20日
上場取引所 大

上場会社名 株式会社 ウィル
 コード番号 3241 URL <http://www.wills.co.jp/>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長
 問合せ先責任者 (役職名) 代表取締役
 定時株主総会開催予定日 平成24年3月29日
 有価証券報告書提出予定日 平成24年3月29日
 決算補足説明資料作成の有無 : 無
 決算説明会開催の有無 : 無

(氏名) 岡本 俊人
 (氏名) 粟野 泉
 配当支払開始予定日

TEL 0797-74-7272
 平成24年3月30日

(百万円未満切捨て)

1. 平成23年12月期の連結業績(平成23年1月1日～平成23年12月31日)

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
23年12月期	3,045	17.3	247	46.9	195	92.5	248	176.9
22年12月期	2,595	△36.2	168	234.5	101	—	89	—

(注) 包括利益 23年12月期 248百万円 (176.9%) 22年12月期 89百万円 (—%)

	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	%	%	%
23年12月期	21,959.86	—	49.7	6.8	8.1
22年12月期	7,930.13	—	27.1	2.9	6.5

(参考) 持分法投資損益 23年12月期 一百万円 22年12月期 一百万円

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
23年12月期	2,661	623	23.4	55,161.68
22年12月期	3,067	375	12.2	33,201.83

(参考) 自己資本 23年12月期 623百万円 22年12月期 375百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
23年12月期	877	△50	△733	230
22年12月期	813	0	△763	138

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
22年12月期	—	0.00	—	0.00	0.00	0	0.0	0.0
23年12月期	—	0.00	—	1,650.00	1,650.00	18	7.5	3.7
24年12月期(予想)	—	0.00	—	2,100.00	2,100.00		10.3	

3. 平成24年12月期の連結業績予想(平成24年1月1日～平成24年12月31日)

(%表示は、通期は対前期、第2四半期(累計)は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり当期 純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期(累計)	1,389	38.6	65	△17.5	46	△11.8	34	△26.6	3,052.81
通期	3,912	28.5	290	17.4	250	28.0	230	△7.3	20,357.09

4. その他

(1) 期中における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動)： 無
新規 一社 (社名) 、 除外 一社 (社名)

(2) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 : 有
② ①以外の変更 : 無

(注)詳細は、21ページ「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更」及び「表示方法の変更」をご覧ください。

(3) 発行済株式数(普通株式)

① 期末発行済株式数(自己株式を含む)	23年12月期	11,308 株	22年12月期	11,308 株
② 期末自己株式数	23年12月期	— 株	22年12月期	— 株
③ 期中平均株式数	23年12月期	11,308 株	22年12月期	11,308 株

(注)1株当たり当期純利益(連結)の算定の基礎となる株式数については、30ページ「1株当たり情報」をご覧ください。

(参考)個別業績の概要

1. 平成23年12月期の個別業績(平成23年1月1日～平成23年12月31日)

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
23年12月期	2,624	6.1	137	38.8	173	94.4	231	199.1
22年12月期	2,474	△32.4	98	—	89	—	77	—

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
23年12月期	20,436.94	—
22年12月期	6,832.74	—

(2) 個別財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率		1株当たり純資産	
	百万円	%	百万円	%	%	円 銭		
23年12月期	2,597		567		21.8	50,148.24		
22年12月期	3,027		335		11.1	29,711.30		

(参考) 自己資本 23年12月期 567百万円 22年12月期 335百万円

2. 平成24年12月期の個別業績予想(平成24年1月1日～平成24年12月31日)

(%表示は、通期は対前期、第2四半期(累計)は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	
第2四半期(累計)	1,123	29.6	42	14.5	64	24.3	53	14.4	4,699.68
通期	3,222	22.8	195	42.4	234	34.7	218	△5.4	19,334.31

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく連結財務諸表等の監査手続きが実施中です。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、決算短信【添付資料】2ページ「経営成績に関する分析」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績	
(1) 経営成績に関する分析	P. 2
(2) 財政状態に関する分析	P. 4
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	P. 5
(4) 事業等のリスク	P. 6
2. 企業集団の状況	P. 9
3. 経営方針	
(1) 会社の経営の基本方針	P. 11
(2) 目標とする経営指標	P. 11
(3) 中長期的な会社の経営戦略	P. 11
(4) 会社の対処すべき課題	P. 11
(5) その他、会社の経営上重要な事項	P. 12
4. 連結財務諸表	
(1) 連結貸借対照表	P. 13
(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	P. 15
連結包括利益計算書	P. 16
(3) 連結株主資本等変動計算書	P. 17
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	P. 18
(5) 継続企業の前提に関する注記	P. 19
(6) 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項	P. 19
(7) 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. 21
(8) 表示方法の変更	P. 21
(9) 追加情報	P. 22
(10) 連結財務諸表に関する注記事項	
(連結貸借対照表関係)	P. 22
(連結損益計算書関係)	P. 22
(連結包括利益計算書関係)	P. 22
(連結株主資本等変動計算書関係)	P. 23
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	P. 23
(セグメント情報等)	P. 24
(リース取引関係)	P. 27
(関連当事者情報)	P. 28
(税効果会計関係)	P. 29
(金融商品関係)	P. 29
(有価証券関係)	P. 29
(デリバティブ取引関係)	P. 29
(退職給付関係)	P. 29
(ストック・オプション等関係)	P. 29
(企業結合等関係)	P. 29
(資産除去債務関係)	P. 29
(賃貸等不動産関係)	P. 30
(開示対象特別目的会社関係)	P. 30
(1株当たり情報)	P. 30
(重要な後発事象)	P. 30
5. 個別財務諸表	
(1) 貸借対照表	P. 31
(2) 損益計算書	P. 33
(3) 株主資本等変動計算書	P. 34
(4) 継続企業の前提に関する注記	P. 35
(5) 重要な会計方針	P. 35
(6) 会計処理方法の変更	P. 36
(7) 表示方法の変更	P. 37
(8) 個別財務諸表に関する注記事項	
(貸借対照表関係)	P. 37
(損益計算書関係)	P. 38
(税効果会計関係)	P. 38
(1株当たり情報)	P. 39
6. その他	
(1) 役員の変動	P. 39
(2) その他	P. 39

1. 経営成績

(1) 経営成績に関する分析

① 当期の経営成績

当連結会計年度における我が国経済は、東日本大震災の影響により生産設備に甚大な被害をもたらし、サプライチェーンは混乱をきたし、心理面による消費マインドも低下するなど、深刻な経済状況下でのスタートとなりました。

その後、サプライチェーンの復旧や震災の復興需要等に伴い、景気は緩やかな持ち直しを見せておりましたが、欧州諸国の財政・金融危機問題が深刻化し世界的金融不安が拡大するなか、円高は歴史的な水準で定着し、世界経済の牽引役であったアジアを中心とする新興国の経済成長も鈍化するなど、世界経済の景気下振れリスクが懸念されております。

不動産関連業界におきましては、政府による住宅支援制度が一旦前倒しで終了したことなどから、それまで堅調な推移を見せていた新設住宅着工戸数も前年割れが続き、その後住宅エコポイント制度や金利優遇制度は再開されたものの、住宅購入に関する需要喚起までには至りませんでした。

このような環境のなか当社グループにおきましては、リーマンショック以降、2年以上をかけて実施してまいりました事業収益構造の転換並びに財務体質の強化戦略の下、収益性の高い事業、効率の良い事業へ経営資源を集中させてまいりました。具体的には、メイン戦略として取り組んだ「フィービジネス及びリフォームの強化」が奏功し、流通事業、リフォーム事業、並びに不動産取引派生事業の収益力が高まり、グループ全般の業績を牽引するまでに成長したことで、景気や政策などの外部環境に左右されない安定した収益基盤が再構築できたものと考えております。

なお、財務体質の強化・改善を図るため、一時的な事業の縮小を図ってまいりました開発分譲事業につきましても、再び積極的な姿勢で臨むことができる財務基盤を築くことができましたので、新規仕入れを再開し、新規物件の販売にも力を入れてまいりました。

また、収益性の向上と財務体質の健全化が促進したことにより、当連結会計年度末において過年度に発生した税務上の繰越欠損金等に対する回収の可能性を鑑み、65百万円の繰延税金資産を計上いたしました。

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3,045百万円（前年同期比17.3%増）、営業利益247百万円（前年同期比46.9%増）、経常利益195百万円（前年同期比92.5%増）、当期純利益248百万円（前年同期比176.9%増）となりました。

(参考)

(単位：百万円)

	営業利益又は 営業損失 (△)	経常利益又は 経常損失 (△)	当期純利益又は 当期純損失 (△)
平成19年12月期	132	81	48
平成20年12月期	△313	△355	△639
平成21年12月期	50	△36	△132
平成22年12月期	168	101	89
平成23年12月期	247	195	248

報告セグメントの概況は、次のとおりであります。

なお、当連結会計年度より、「セグメント情報等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第17号 平成21年3月27日）及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第20号 平成20年3月21日）の適用に伴い、「その他」の区分を新設し、これまで「リノベーション事業」と表記していたものを「その他」に含めて表記することに変更しております。

(流通事業)

流通事業におきましては、「平日会員向け割引サービス(平日のみを利用して不動産を購入されるお客様に限り、当社通常仲介手数料を30%キャッシュバックするサービス)」並びに独自開発のインターネット不動産検索サイトの強化により集客力アップに努め、問合せ件数、来客件数、成約件数の増加を図ってまいりました。また、提供するサービスの品質におきましても、リフォーム事業や不動産取引派生事業とのワンストップサービスを最大限に有効活用することで、単なる仲介業務だけにとどまらず、顧客のあらゆるニーズに対応する総合サービス企業として、同業他社との差別化を明確にしていまいりました。

また、当連結会計年度において兵庫県尼崎市に塚口営業所を新規に開設し、将来的な営業基盤の強化を図るため、人員も手厚く配置し、広告宣伝や設備にも積極的な投資を実施いたしました。

この結果、売上高は昨年に続き過去最高を記録し528百万円(前年同期比0.9%増)、営業利益は182百万円(前年同期比20.5%減)となりました。

(リフォーム事業)

リフォーム事業におきましては、流通事業において中古不動産をご購入されたお客様を中心に、購入と同時にデザインリフォームを行い、付加価値の最大化を図った快適なお住まいのご提案を積極的に行ってまいりました。また、過去のご契約者様からの営繕リフォーム依頼や顧客紹介による受注も増加し、リフォームの請負契約件数は前年同期比33.5%増と好調に伸張しております。なお、東日本大震災の影響により一時的に工事が後ろ倒しになっていた件につきましては、その後のサプライチェーンの復旧により正常な工期へと回復しており、業績への直接的な影響はございませんでした。

この結果、売上高は昨年に続き過去最高を記録し623百万円(前年同期比4.9%増)、営業利益は122百万円(前年同期比12.4%増)の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、平成24年12月期に販売を計画しておりましたビル1棟について、当連結会計年度に前倒しでの販売が実現したことが、利益面において大きく寄与いたしております。

また、財務体質の改善が進んだことから、当連結会計年度から新規分譲開発を再開し、新たに販売を開始した物件につきましても、その販売は順調に推移しており、兵庫県三田市で8月に販売を開始した物件は18戸中13戸の契約、兵庫県宝塚市で10月に販売を開始した物件は5戸全てが完売となり、投資から回収までの期間の短い小・中規模開発に特化した戦略が良い結果を生んでおります。

しかしながら、一方でリーマンショックの頃から販売を行っております既存物件につきましても、販売期間が長期化していることもあり、販売のペースは想定よりも遅くなる結果となりました。

この結果、売上高は1,709百万円(前年同期比30.1%増)、営業利益は100百万円(前年同期は5百万円の営業損失)の増収増益となりました。

(受託販売事業)

受託販売事業におきましては、近畿圏における新築マンション市場動向を鑑み、新規の販売受託は控えており、営業スタッフについては自社開発物件の販売を手厚くするなどの対応を行ってまいりました。

この結果、売上高は19百万円(前年同期比29.5%減)、営業利益は4百万円(前年同期比127.2%増)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、引き続き好調な流通事業における売買仲介の取扱件数の増加に伴い、損害保険、ローン事務代行などを中心としたファイナンシャルプランニング業務等の取扱件数が順調に増加いたしました。また、受託販売物件の広告受注などの影響もあり、収益面に対する貢献度の高い事業として著しい成長をいたしました。

この結果、売上高は154百万円(前年同期比36.1%増)、営業利益は104百万円(前年同期比68.6%増)となりました。

(その他)

不動産会社の広告部門が作る不動産ホームページを謳い文句にスタートさせた「ウィルスタジオ」において、ホームページ制作等の受注による売上を計上いたしております。

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10百万円、営業利益は6百万円となりました。

② 来期の見通し

来期の見通しといたしましては、欧州諸国の金融危機の拡大懸念、新興国の景気減速、歴史的水準で長期化する円高などから輸出産業を中心に企業業績の見通しが不透明な状況にあり、雇用並びに所得環境に悪影響がおよぶ可能性は否定できず、厳しい経済環境は覚悟しておく必要があります。

そのようななかにあつて、当社グループにおきましては、リーマンショック以降に取り組んでまいりました経営改革が奏功し、現在の環境下においても徹底した事業戦略の遂行によって収益力を高め、安定した事業基盤を築くことができております。

このことから、これまで地域を限定した営業展開により、独自のサービス提供による他社との差別化を図ることとエリア内のシェア拡大を目指す戦略から、来期より徐々に営業活動の地域を拡げ、エリア拡大によるシェア拡大の戦略へと移行してまいります。今後5年から6年の間に営業所数を倍にしたいと考えておりますが、来期にはまず1店舗の出店を行う計画です。これにより、流通事業の営業所を基点とした不動産の売買仲介、リフォーム、ファイナンシャルプランニングの強固な事業連携により、更なる収益力アップを図ってまいります。

また、財務体質の健全化を促進したことにより、新規物件の開発分譲を行う環境も整いましたので、今後は積極的な土地仕入れを実施し、新規分譲物件の供給にも力を入れてまいります。ただし、常に財務の健全性は保ちながら、景気変動によるリスクのコントロールを行うことのできる、営業所周辺エリアにおける小規模な区画数を中心とした戸建分譲による展開を図ってまいります。

以上のことから、来期の業績は、売上高3,912百万円、営業利益290百万円、経常利益250百万円、当期純利益230百万円を見込んでおります。

(2) 財政状態に関する分析

① 資産、負債及び純資産の状況に関する分析

当連結会計年度末における総資産の残高は、前連結会計年度末より406百万円減少し、2,661百万円となりました。

流動資産の残高は、前連結会計年度末より438百万円減少し、1,385百万円となりました。主な要因といたしましては、販売用物件の販売が進捗したこと等による棚卸資産（「販売用不動産」、「未成工事支出金」並びに「未成業務支出金」）が662百万円減少いたしました。一方で、フォービジネス及びリフォーム事業の強化による財務体質の改善が進んだことにより現金及び預金が92百万円、12月（決算月）引渡しのリフォーム工事が多かったことなどから売掛金が68百万円、財務体質の健全化に伴い改めて延税金資産の計上を行ったことで65百万円がそれぞれ増加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32百万円増加し、1,275百万円となりました。主な要因といたしましては、平成23年7月7日にオープンいたしました塚口営業所（兵庫県尼崎市）の建物取得によるものであります。

流動負債の残高は、前連結会計年度末より939百万円減少し、1,089百万円となりました。主な要因といたしましては、開発分譲物件の引渡しに連動して返済する借入金及び設備資金等の返済により、短期借入金及び1年内返済予定の長期借入金が1,000百万円、資金に余裕ができたことにより財務体質強化を意図として一括返済を行った短期借入金が101百万円それぞれ減少していること、更に、短期借入金のうち契約条件の変更または借り換えを行い、長期借入金へと振り替えたものが507百万円あるため、短期借入金の新規借入による264百万円、長期借入金のうち1年内返済予定分の振替325百万円、売上増加に伴う仕入債務として買掛金が46百万円並びに営業費用として未払費用が42百万円それぞれ増加したことを吸収した結果となっております。

固定負債の残高は、前連結会計年度末より284百万円増加し、947百万円となりました。その要因といたしましては、短期借入金の契約条件の変更または借り換えにより長期借入金としたもの507百万円及び新規の物件取得に伴う長期借入金が243百万円、塚口営業所出店に伴う長期借入金が55百万円それぞれ増加し、1年内返済予定の長期借入金を流動負債へ振替えた325百万円の減少並びに販売進捗等に伴う返済194百万円の減少によっております。

純資産の残高は、前連結会計年度末より248百万円増加し、623百万円となりました。これは、当期純利益248百万円による利益剰余金の増加によるものであります。

② キャッシュ・フローの状況に関する分析

当連結会計年度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92百万円増加し、230百万円となりました。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195百万円に対し、販売用物件の販売進捗に伴う棚卸資産の減少による662百万円、仕入債務の増加による46百万円、未払費用の増加による39百万円の資金がそれぞれ増加したこと、並びに売上債権の増加による68百万円の資金が減少したことを主な要因として、877百万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、塚口営業所（兵庫県尼崎市）の建築に伴う有形固定資産の取得による支出を主たる要因として50百万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、開発物件の引渡しに連動して返済する借入金及び設備資金等の返済として長期借入金（一年内返済予定の長期借入金を含む）439百万円及び短期借入金836百万円の資金が減少したこと、新規借入の実施などにより長期借入金542百万円の資金増加となったことを要因として、733百万円の資金減少となりました。

	平成19年12月期	平成20年12月期	平成21年12月期	平成22年12月期	平成23年12月期
自己資本比率（％）	13.3	7.1	7.4	12.2	23.4
時価ベースの自己資本比率（％）	14.7	5.6	8.4	11.9	20.1
キャッシュ・フロー対有利子負債比率（年）	—	4.9	1.7	2.8	1.8
インタレスト・カバレッジ・レシオ（倍）	—	23.2	22.8	13.5	19.9

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー／利払い

（注1）各指標は、いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

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

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

（注4）平成19年12月期のキャッシュ・フロー対有利子負債比率、インタレスト・カバレッジ・レシオについては、営業キャッシュ・フローがマイナスのため記載しておりません。

（3）利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

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

この方針のもと、当期連結業績を勘案し、当期末の配当は1株当たり1,650円の復配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%超の配当性向を目標とし、期末配当金として1株当たり2,100円の配当を見込んでおります。

（4）事業等のリスク

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

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

① 外部環境について

i) 法的規制について

当社グループは不動産業及び建設業に属し、「宅地建物取引業法」、「建設業法」及び関連する各種法令により規制を受けており、当社においては宅地建物取引業免許及び一般建設業許可について、子会社株式会社ウィル空間デザインにおいては宅地建物取引業免許及び特定建設業許可について、子会社株式会社リノウエストについては宅地建物取引業免許について、それぞれ監督官庁より許認可を受けております。現時点において、当該免許及び許認可等が取消しとなる事由は発生しておりませんが、将来、何らかの理由により、当該許認可等が取消され又はそれらの更新が認められない場合には、当社の事業活動に支障をきたすとともに、業績に重大な影響を及ぼす可能性があります。

また、これらの法律等の改廃又は新たな法的規制が今後生じた場合には当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

ii) 住宅市況及び金利状況、経済情勢の変動について

当社グループが属する不動産業界は、景気動向、金利動向、地価動向並びに住宅税制等の影響を受けやすいため、景気見通しの悪化や大幅な金利上昇、地価の上昇並びに住宅税制等の諸情勢に変化があった場合には、住宅購入者の購入意欲を減退させる可能性があります。また、金融機関の融資姿勢に変化があった場合には、新規事業用地の取得が困難になる場合があります。これらの場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

なお、上記経済情勢の変化は、事業用地の購入代金、材料費、施工費並びに販売期間の長期化に伴う販売促進費等の変動要因にもなり、これらが上昇した場合には、当社グループの事業利益が圧迫され、業績に影響を及ぼす可能性があります。

iii) 競合について

当社グループが事業展開する不動産業界においては、大手企業を含む事業者が多数存在し、これらの事業者との競合が生じております。当社グループは、「住まい・暮らし」をキーワードとした「人生に関わる総合サービス企業」を標榜し、不動産に関連する各事業を展開しており、今後においては、特に、地域密着型店舗展開の強化、平日会員向け割引サービスによる流通事業の強化と、それに伴う「住まいのワンストップサービス」の相乗効果によるリフォーム事業、不動産取引派生事業の強化、開発分譲事業の魅力的な戸建物件の創出等により、他社との差別化を進め、事業基盤の拡充を図っていく方針であります。しかしながら、同業他社においては、当社グループと比較して、資本金、営業力及びブランド力等に優れる企業が多数あり、これら企業との競合等により当社グループの想定どおりの事業拡大が図れる保証はなく、更に競合が激化した場合には当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。特に、開発分譲事業については、当社グループの営業地域において多数の事業者が事業を展開しております。当社グループは、地域に密着した営業所展開によって、効率的な事業用地の仕入れ及び販売活動を推進しておりますが、同業他社も多く、土地の仕入れや販売活動において競合が発生しております。当社グループの分譲物件の販売において、近隣に他社の分譲物件等がある場合には、販売活動が想定どおり進捗しない可能性があり、販売期間の長期化や値引販売等による採算悪化等が生じ、経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

② 事業展開について

i) 営業地域について

当社グループは、関西圏特に阪神間・北摂地域を主たる営業地域として事業展開を行っており、当該地域に営業店舗を6店舗展開（平成23年12月末現在）しております。当社グループは、当該店舗において収集・蓄積した地域特性・市場動向・顧客ニーズ等の情報及び集客をグループ全体で総合的に活用することにより、地域密着型店舗を基盤とした事業を展開しております。

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

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

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

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

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

iii) 開発分譲事業の売上に占める割合について

当社グループにおいては、近年の市場及び地価動向を鑑み、戸建分譲開発を中心とした事業展開を図りながら、他事業における手数料収入や請負工事収入の比率を高めることで事業構造のバランス改善に努め、総資産に占めるたな卸資産並びに有利子負債を圧縮しつつ、財務リスクの軽減を図ってまいりました。そのようななか、平成23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56.1%、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35.7%と徐々に低下傾向にあります。しかしながら、現状の水準においては、販売状況の不振により販売価格を下げざるを得ない場合や、地価の下落により当社グループのたな卸資産の評価が下落した場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

また、近年の不動産市況の悪化状況を鑑みた場合、当社グループが推進するプロジェクトの開発及び販売計画が想定どおり進捗する保証はなく、何らかの理由により当該プロジェクトの中止、延期及び販売期間の長期化等が生じた場合には、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

iv) 分譲物件等にかかる品質管理等について

当社グループにおいて開発・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、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

i) 組織体制について

当社グループは平成23年12月31日現在、従業員が83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) 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ます、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を与える可能性があります。

④ 財政状態及び経営成績の変動について

i) 物件の引渡し時期等による業績の変動について

不動産業界においては、一般に転勤及び学期末の時期であること等から、3月頃に不動産物件の引渡し等が集中し売上高が増加する傾向にありますが、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、引渡し時（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、市況の影響による販売期間の長期化が余儀なくされた場合には、当社グループの経営成績は著しく変動する可能性があります。

ii) 有利子負債への依存度

当社グループは、開発分譲事業に係る用地取得費及び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23年12月期における開発分譲事業の売上割合は56.1%と、近年において徐々に低下傾向にあり、総資産額に占める有利子負債の比率についても、平成22年12月期74.2%、平成23年12月期57.9%と徐々に適正な水準へ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ではありますが、今後の積極的な開発分譲事業への取り組みにより、再び有利子負債比率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。

iii) 個人情報保護について

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

iv) 訴訟等の可能性について

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

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

2. 企業集団の状況

当社グループは、当社及び連結子会社3社により構成されており、流通事業、リフォーム事業、開発分譲事業、受託販売事業及び不動産取引派生事業を主たる業務として事業活動を展開しております。当社グループの各事業の内容、当社及び各連結子会社の当該事業に係る位置付けは次のとおりであります。

① 流通事業

関西圏において阪神間・北摂地域（芦屋市、西宮市、宝塚市、尼崎市、伊丹市、川西市、池田市、箕面市、吹田市、豊中市等）を主たる営業エリアとし、当社において、逆瀬川本店、川西営業所、箕面営業所、豊中営業所、伊丹営業所、塚口営業所の6店舗（平成23年12月末現在）を展開し、不動産売買の仲介業務、賃貸の仲介業務及び賃貸管理業務等を行っております。店舗展開については、やみくもに店舗数を拡大するのではなく、営業エリアを絞り込み地域密着型の展開を図ることにより、地域における不動産動向、顧客ニーズ及び物件情報等の情報収集を図っております。

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

② リフォーム事業

当社及び株式会社ウィル空間デザインにおいて、中古住宅のリフォームの提案及びリフォーム工事等の請負業務を行っております。特に、流通事業各店舗に来店された顧客に対し、中古物件購入とリフォームを併せた提案営業を推進しております。

当社グループは、リフォームの設計及び施工において、補修、改築及び強度補強等の要素に加えて、顧客個人の嗜好やライフスタイルに応じたデザイン性及び居住性等の要素に注力することにより、顧客満足の向上に努めております。

③ 開発分譲事業

当社において、戸建住宅、宅地、並びに分譲マンション等の企画・開発・販売業務を行っております。当社グループの開発物件は、戸建住宅を主力として10～40戸程度の中小規模から100戸を超える比較的大規模なプロジェクトまでを取り扱っており、主として一次取得者を対象とした物件を供給しております。

開発物件については、規格化された画一的なものとはせず、地域ごとのマーケティング情報等に基づき、個別物件ごとに顧客ニーズを反映し、時代に合わせたオリジナリティのある新しい空間創造を意識した企画開発を推進しております。土地仕入及びコンセプト策定は当社が行い、設計及び建築については外注を活用しております。

④ 受託販売事業

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

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

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かかるファイナンシャルプランニング業務、引越業者・家具設備等の紹介業務等を行っております。

⑥ その他

リノベーション業務

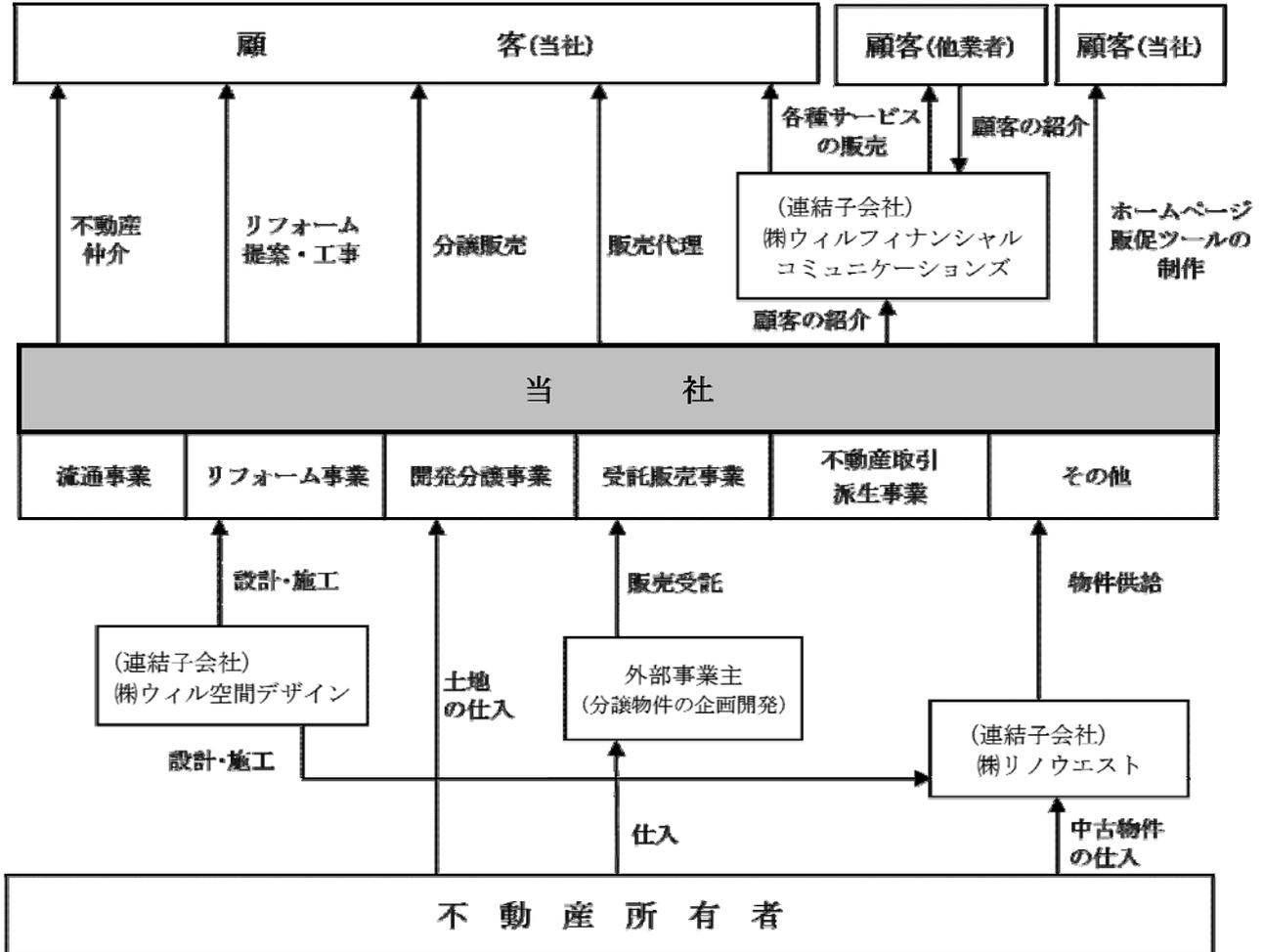
当社及び株式会社リノウエストにおいて、中古物件を取得し、リノベーション工事の施工等を実施し、改装等による付加価値向上を図った上で販売しております。

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。

ホームページ・販促ツール制作業務

当社において、豊富な販売実績に基づく多種多様な販売ツールの自社制作のノウハウを活かし、企業ホームページなどを中心とした販促ツールの制作を行っております。

当社グループの事業系統図は次の通りであります。



3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

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

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

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

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

(2) 目標とする経営指標

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

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

当連結会計年度における売上高経常利益率は6.4%、自己資本（株主資本）当期純利益率（ROE）は49.7%、フィービジネス（流通事業、受託販売事業、不動産取引派生事業）及びリフォーム事業の売上割合43.5%となっております。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

当社グループの今後の経営戦略といたしましては、流通事業において戦略上の重点地域と定めたエリアで徐々に営業所数の拡大を図り、それに伴う売買仲介件数、リフォーム事業の請負件数、並びに不動産取引派生事業の各種ファイナンシャルプランニング業務の全ての事業領域において取扱件数の増加を目指し、総売上高に占めるフィービジネス等の割合を安定的に高い水準で維持することを目指してまいります。

また、開発分譲事業においては中・小規模のプロジェクトによる新築戸建分譲の供給を主軸に、開発並びに販売の期間を短く設定し、地価の変動リスクを最小限に抑制しつつ、投下資本の回収サイクルを短縮してまいります。これらの取り組みにより、総資産に占めるたな卸資産及び有利子負債の水準を低位で安定させることに努め、財務リスクをコントロールしつつ事業規模の拡大を目指してまいります。

今後におきましては、他社との差別化、サービスの優位性を確固たるブランド力にまで高め、収益基盤の拡大を促進することで、景気動向の変化に影響を受け難い体制の構築、経営基盤の安定化を図ってまいります。

(4) 会社の対処すべき課題

今後の見通しにつきましては、早期に本格的な景気の回復は見込めず、当面は現状の経営環境が続くものと予想しております。そのようななか、当社グループは、不況下であっても継続的かつ安定的な収益を確保できる経営体制を整える必要があると考えており、以下の施策を実践してまいります。

① 主要事業領域における競争力強化

主要地域である阪神間・北摂地域を中心に、「住まい・暮らし」をキーワードとした「人生に関わる総合サービス企業」を目指すという理念のもと、不動産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、受託販売事業等の不動産関連事業の競争力強化を図ってまいります。具体的な戦略は以下のとおりであります。

i) 地域密着による事業基盤の強化

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

また、平日のみを利用して不動産を購入される顧客に対し、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。

ii) リフォーム事業における事業基盤の安定

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

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

iii) 開発分譲事業における事業規模の適正水準化と中・小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、企業倫理・コンプライアンスについて全役職員が共通の認識を持ち、一人ひとりが的確で公正な意思決定を行う風土を醸成する仕組みを整備してまいります。特に、宅地建物取引業法、建築基準法等の関係法令については最新の動向を常に把握し遵守に努めてまいります。

④ 財務体質の強化

変化の激しい経営環境にあって安定した事業基盤を実現するため、有利子負債の削減等による財務体質の強化を重点課題としております。また、市場動向の変化に合わせ直接金融・間接金融を問わず資金調達手段の多様化を図ることにより、資金調達の安定化に取り組むとともに、流通事業・リフォーム事業を積極的に展開することで事業基盤の安定化を実現し、キャッシュ・フローを確保することで、財務体質の強化に努める所存であります。

(5) その他、会社の経営上重要な事項

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

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

4. 連結財務諸表
 (1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成22年12月31日)	当連結会計年度 (平成23年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	138	230
受取手形及び売掛金	51	120
販売用不動産	※ 637	※ 805
未成工事支出金	※ 974	144
未成業務支出金	—	0
前払費用	12	9
繰延税金資産	0	65
その他	9	9
流動資産合計	1,824	1,385
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	※ 493	※ 545
減価償却累計額	△156	△176
建物及び構築物 (純額)	337	368
機械装置及び運搬具	※ 23	※ 23
減価償却累計額	△22	△21
機械装置及び運搬具 (純額)	1	1
土地	※ 852	※ 852
建設仮勘定	3	—
その他	48	48
減価償却累計額	△42	△44
その他 (純額)	5	4
有形固定資産合計	1,200	1,227
無形固定資産		
電話加入権	1	1
ソフトウェア	1	0
その他	0	0
無形固定資産合計	3	1
投資その他の資産		
出資金	0	0
長期前払費用	2	6
差入保証金	※ 36	※ 39
投資その他の資産合計	38	46
固定資産合計	1,242	1,275
資産合計	3,067	2,661

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成22年12月31日)	当連結会計年度 (平成23年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	140	186
短期借入金	※ 708	※ 268
1年内返済予定の長期借入金	※ 903	※ 325
未払金	84	59
未払費用	89	132
未払法人税等	7	12
未払消費税等	15	20
前受金	20	43
その他	58	41
流動負債合計	2,029	1,089
固定負債		
長期借入金	※ 662	※ 947
固定負債合計	662	947
負債合計	2,692	2,037
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	△84	164
株主資本合計	375	623
純資産合計	375	623
負債純資産合計	3,067	2,661

(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22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
売上高	2,595	3,045
売上原価	※1 2,085	※1 2,409
売上総利益	510	636
販売費及び一般管理費	※2 341	※2 388
営業利益	168	247
営業外収益		
受取利息	0	0
受取配当金	0	0
その他	0	0
営業外収益合計	0	0
営業外費用		
支払利息	61	48
社債利息	0	—
その他	5	4
営業外費用合計	67	52
経常利益	101	195
特別損失		
前期損益修正損	2	—
特別損失合計	2	—
税金等調整前当期純利益	99	195
法人税、住民税及び事業税	6	12
法人税等調整額	3	△65
法人税等合計	9	△52
少数株主損益調整前当期純利益	—	248
少数株主利益	—	—
当期純利益	89	248

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	—	248
包括利益	—	※ 248
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	—	248

(3) 連結株主資本等変動計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	269	269
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	269	269
資本剰余金		
前期末残高	190	190
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	190	190
利益剰余金		
前期末残高	△173	△84
当期変動額		
当期純利益	89	248
当期変動額合計	89	248
当期末残高	△84	164
株主資本合計		
前期末残高	285	375
当期変動額		
当期純利益	89	248
当期変動額合計	89	248
当期末残高	375	623
純資産合計		
前期末残高	285	375
当期変動額		
当期純利益	89	248
当期変動額合計	89	248
当期末残高	375	623

(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22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23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	99	195
減価償却費	26	25
受取利息及び受取配当金	△0	△0
支払利息	62	48
売上債権の増減額 (△は増加)	△37	△68
たな卸資産の増減額 (△は増加)	819	662
未収入金の増減額 (△は増加)	10	—
仕入債務の増減額 (△は減少)	△49	46
未払金の増減額 (△は減少)	△83	△24
未払費用の増減額 (△は減少)	—	39
前受金の増減額 (△は減少)	—	22
預り金の増減額 (△は減少)	22	△16
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△10	—
その他	16	△1
小計	875	929
利息及び配当金の受取額	0	0
利息の支払額	△60	△44
法人税等の支払額	△1	△8
営業活動によるキャッシュ・フロー	813	877
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	—	△50
有形固定資産の売却による収入	0	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	0	△50
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)	△302	△836
長期借入れによる収入	145	542
長期借入金の返済による支出	△575	△439
社債の償還による支出	△30	—
配当金の支払額	△0	△0
財務活動によるキャッシュ・フロー	△763	△733
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	50	92
現金及び現金同等物の期首残高	87	138
現金及び現金同等物の期末残高	※ 138	※ 230

(5) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(6) 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22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
1. 連結の範囲に関する事項	(1) 連結子会社の数 3社 株式会社ウィル空間デザイン 株式会社リノウエスト 株式会社ウィルフィナンシャルコミュニケーションズ (2) 非連結子会社はありません。	(1) 同左 (2) 同左
2. 持分法の適用に関する事項	非連結子会社及び関連会社はありません。	同左
3. 連結子会社の事業年度等に関する事項	連結子会社の事業年度の末日は、連結決算日と一致しております。	同左
4. 会計処理基準に関する事項 (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法 (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法	<p>たな卸資産 販売用不動産・未成工事支出金は、個別法による原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）により算定しております。</p> <p>イ. 有形固定資産（リース資産を除く） 建物（建物附属設備を除く）に関しては、定額法によっております。 建物以外に関しては、定率法によっております。 なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。 建物 5年～50年 構築物 10年～15年</p> <p>ロ. 無形固定資産（リース資産を除く） 定額法によっております。 なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づいております。</p> <p>ハ. リース資産 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産の減価償却の方法については、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。 なお、平成20年12月31日以前に契約を行った所有権移転外ファイナンス・リース取引につきましては、通常の賃貸借処理に準じた方法によっております。</p>	<p>たな卸資産 販売用不動産・未成工事支出金・未成業務支出金は、個別法による原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）により算定しております。</p> <p>イ. 有形固定資産（リース資産を除く） 同左</p> <p>ロ. 無形固定資産（リース資産を除く） 同左</p> <p>ハ. リース資産 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
(3) 重要な収益及び費用の計上基準	<p>完成工事高及び完成工事原価の計上基準</p> <p>イ. 当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事（工期がごく短期間のを除く）</p> <p>工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）</p> <p>ロ. その他の工事</p> <p>工事完成基準（会計方針の変更）</p> <p>請負工事に係る収益の計上基準については、従来、工事完成基準を適用しておりましたが、当連結会計年度より「工事契約に関する会計基準」（企業会計基準第15号平成19年12月27日）及び「工事契約に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第18号平成19年12月27日）を適用し、当連結会計年度に着手した工事契約から、当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事（工期がごく短期間のを除く）については工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）を、その他の工事については工事完成基準を適用しております。</p> <p>なお、当連結会計年度において工事進行基準を適用しているものが無いため、これによる損益に与える影響はありません。</p>	<p>完成工事高及び完成工事原価の計上基準</p> <p>イ. 当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事（工期がごく短期間のを除く）</p> <p>同左</p> <p>ロ. その他の工事</p> <p>工事完成基準</p>
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>_____</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>
(5) その他連結財務諸表作成のための重要な事項	<p>イ. 消費税等の会計処理</p> <p>税抜方式によっており、控除対象外消費税及び地方消費税は、当連結会計年度の費用として処理しております。</p> <p>ロ. 支払利息の原価算入</p> <p>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 4百万円</p>	<p>消費税等の会計処理</p> <p>同左</p> <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>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>_____</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>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>_____</p>

(7) 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
該当事項はありません。

(8) 表示方法の変更

前連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
<p>(連結損益計算書)</p> <p>1. 前連結会計年度まで営業外収益に区分掲記しておりました「受取保険金」(当連結会計年度0百万円)及び「雑収入」(当連結会計年度0百万円)は、営業外収益の「その他」として表示することにいたしました。</p> <p>2. 前連結会計年度まで営業外損失に区分掲記しておりました「支払保証料」(当連結会計年度1百万円)及び「長期前払費用除却損」(当連結会計年度1百万円)、「固定資産除却損」(当連結会計年度0百万円)、「雑損失」(当連結会計年度2百万円)は、営業外収益の「その他」として表示することにいたしました。</p> <p>3. 前連結会計年度まで区分掲記しておりました「法人税等還付税額」(当連結会計年度0百万円)は、金額が僅少となったため、「法人税、住民税及び事業税」に含めて表示することにいたしました。</p> <p>(連結キャッシュ・フロー計算書)</p> <p>1. 前連結会計年度まで営業活動によるキャッシュ・フローに区分掲記しておりました「長期前払費用除却損」、「長期前払費用償却額」、「固定資産除却損」、「固定資産売却損益(△は益)」、「前払費用の増減額(△は増加)」、「未払費用の増減額(△は減少)」及び「前受金の増減額(△は減少)」は、重要性が乏しいため、当連結会計年度において営業活動によるキャッシュ・フローの「その他」に含めて記載しております。なお、当連結会計年度の営業活動によるキャッシュ・フローの「その他」に含まれる「長期前払費用除却損」、「長期前払費用償却額」、「固定資産除却損」、「固定資産売却損益(△は益)」、「前払費用の増減額(△は増加)」、「未払費用の増減額(△は減少)」及び「前受金の増減額(△は減少)」はそれぞれ1百万円、1百万円、0百万円、0百万円、5百万円、1百万円及び5百万円であります。</p> <p>2. 前連結会計年度まで営業活動によるキャッシュ・フローの「その他」に含めて表示しておりました「未収入金の増減額(△は増加)」は重要性が増したため、当連結会計年度において区分掲記することとしました。なお、前連結会計年度の営業活動によるキャッシュ・フローの「その他」に含まれる「未収入金の増減額(△は増加)」は△10百万円であります。</p>	<p>(連結損益計算書)</p> <p>当連結会計年度より、「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成20年12月26日)に基づき、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(平成21年3月24日 内閣府令第5号)を適用し、「少数株主損益調整前当期純利益」の科目を表示しております。</p> <p>(連結キャッシュ・フロー計算書)</p> <p>1. 前連結会計年度まで営業活動によるキャッシュ・フローに区分掲記しておりました「未収入金の増減額(△は増加)」及び「未払消費税等の増減額(△は減少)」は、重要性が乏しいため、当連結会計年度において営業活動によるキャッシュ・フローの「その他」に含めて記載しております。なお、当連結会計年度の営業活動によるキャッシュ・フローの「その他」に含まれる「未収入金の増減額(△は増加)」及び「未払消費税等の増減額(△は減少)」はそれぞれ△4百万円及び4百万円であります。</p> <p>2. 前連結会計年度まで営業活動によるキャッシュ・フローの「その他」に含めて表示しておりました「未払費用の増減額(△は減少)」及び「前受金の増減額(△は減少)」は重要性が増したため、当連結会計年度において区分掲記することとしました。なお、前連結会計年度の営業活動によるキャッシュ・フローの「その他」に含まれる「未払費用の増減額(△は減少)」及び「前受金の増減額(△は減少)」は1百万円及び5百万円であります。</p>

(9) 追加情報

前連結会計年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)
—	当連結会計年度より、「包括利益の表示に関する会計基準」(企業会計基準第25号 平成22年 6月30日)を適用しております。

(10) 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22年12月31日)	当連結会計年度 (平成23年12月31日)																																						
<p>※ 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。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">販売用不動産</td><td style="text-align: right;">637百万円</td></tr> <tr><td>未成工事支出金</td><td style="text-align: right;">969百万円</td></tr> <tr><td>建物及び構築物</td><td style="text-align: right;">337百万円</td></tr> <tr><td>機械装置及び運搬具</td><td style="text-align: right;">0百万円</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">852百万円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,797百万円</td></tr> </table> <p>上記に対応する債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">短期借入金</td><td style="text-align: right;">446百万円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">1,286百万円</td></tr> <tr><td>(うち1年内返済予定)</td><td style="text-align: right;">759百万円)</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,733百万円</td></tr> </table> <p>上記のほかに、全国不動産信用保証株式会社が行う当社顧客に対する手付金の保証行為に対し、当社が保有する保証基金預り証(額面3百万円)を同社に担保として提供しております。</p>	販売用不動産	637百万円	未成工事支出金	969百万円	建物及び構築物	337百万円	機械装置及び運搬具	0百万円	土地	852百万円	計	2,797百万円	短期借入金	446百万円	長期借入金	1,286百万円	(うち1年内返済予定)	759百万円)	計	1,733百万円	<p>※ 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。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">販売用不動産</td><td style="text-align: right;">748百万円</td></tr> <tr><td>建物及び構築物</td><td style="text-align: right;">368百万円</td></tr> <tr><td>機械装置及び運搬具</td><td style="text-align: right;">0百万円</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">852百万円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,969百万円</td></tr> </table> <p>上記に対応する債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">短期借入金</td><td style="text-align: right;">258百万円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">641百万円</td></tr> <tr><td>(うち1年内返済予定)</td><td style="text-align: right;">127百万円)</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">900百万円</td></tr> </table> <p>上記のほかに、全国不動産信用保証株式会社が行う当社顧客に対する手付金の保証行為に対し、当社が保有する保証基金預り証(額面1百万円)を同社に担保として提供しております。</p>	販売用不動産	748百万円	建物及び構築物	368百万円	機械装置及び運搬具	0百万円	土地	852百万円	計	1,969百万円	短期借入金	258百万円	長期借入金	641百万円	(うち1年内返済予定)	127百万円)	計	900百万円
販売用不動産	637百万円																																						
未成工事支出金	969百万円																																						
建物及び構築物	337百万円																																						
機械装置及び運搬具	0百万円																																						
土地	852百万円																																						
計	2,797百万円																																						
短期借入金	446百万円																																						
長期借入金	1,286百万円																																						
(うち1年内返済予定)	759百万円)																																						
計	1,733百万円																																						
販売用不動産	748百万円																																						
建物及び構築物	368百万円																																						
機械装置及び運搬具	0百万円																																						
土地	852百万円																																						
計	1,969百万円																																						
短期借入金	258百万円																																						
長期借入金	641百万円																																						
(うち1年内返済予定)	127百万円)																																						
計	900百万円																																						

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)														
<p>※1. 期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次のたな卸資産評価損が売上原価に含まれております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;"></td><td style="text-align: right;">34百万円</td></tr> </table> <p>※2. 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="width: 80%;">役員報酬</td><td style="text-align: right;">85百万円</td></tr> <tr><td>給料手当</td><td style="text-align: right;">114百万円</td></tr> </table>		34百万円	役員報酬	85百万円	給料手当	114百万円	<p>※1. 期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次のたな卸資産評価損が売上原価に含まれております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;"></td><td style="text-align: right;">10百万円</td></tr> </table> <p>※2. 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="width: 80%;">役員報酬</td><td style="text-align: right;">73百万円</td></tr> <tr><td>給料手当</td><td style="text-align: right;">108百万円</td></tr> <tr><td>賞与</td><td style="text-align: right;">47百万円</td></tr> </table>		10百万円	役員報酬	73百万円	給料手当	108百万円	賞与	47百万円
	34百万円														
役員報酬	85百万円														
給料手当	114百万円														
	10百万円														
役員報酬	73百万円														
給料手当	108百万円														
賞与	47百万円														

(連結包括利益計算書関係)

当連結会計年度(自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)

※ 当連結会計年度の直前連結会計年度における包括利益

親会社株主に係る包括利益	89百万円
少数株主に係る包括利益	—
計	89

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数に関する事項

	前連結会計年度末 株式数 (株)	当連結会計年度 増加株式数 (株)	当連結会計年度 減少株式数 (株)	当連結会計年度末 株式数 (株)
発行済株式				
普通株式	11,308	—	—	11,308
合計	11,308	—	—	11,308

2. 配当に関する事項

該当事項はありません。

当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数に関する事項

	前連結会計年度末 株式数 (株)	当連結会計年度 増加株式数 (株)	当連結会計年度 減少株式数 (株)	当連結会計年度末 株式数 (株)
発行済株式				
普通株式	11,308	—	—	11,308
合計	11,308	—	—	11,308

2. 配当に関する事項

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24年3月29日 定時株主総会	普通株式	18	利益剰余金	1,650	平成23年12月31日	平成24年3月30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22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
※ 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成22年12月31日現在) (百万円)	※ 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成23年12月31日現在) (百万円)
現金及び預金勘定 138	現金及び預金勘定 230
現金及び現金同等物 138	現金及び現金同等物 230

(セグメント情報等)

a. 事業の種類別セグメント情報

前連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)

	流通事業 (百万円)	リフォーム事業 (百万円)	リノベーション事業 (百万円)	開発分譲事業 (百万円)	受託販売事業 (百万円)	不動産取引派生事業 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
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	523	594	22	1,314	28	113	2,595	—	2,595
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	1	—	—	—	—	0	1	△1	—
計	525	594	22	1,314	28	113	2,597	△1	2,595
営業費用	295	485	23	1,319	26	51	2,202	225	2,427
営業利益又は営業損失(△)	229	109	△1	△5	1	61	395	△226	168
II 資産、減価償却費及び資本的支出									
資産	1,021	81	—	1,651	0	28	2,783	283	3,067
減価償却費	11	4	0	1	0	—	18	8	26
資本的支出	—	—	—	—	—	—	—	—	—

(注) 1. 事業区分の方法

事業区分は、事業の性質及び市場の類似性を考慮して区分しております。

2. 各区分に属する主要な事業

事業区分	主要事業
流通事業	店舗を構え不動産売買・賃貸の仲介及び賃貸管理を行っております。
リフォーム事業	店舗顧客を主な対象とし、中古物件のリフォームプランの提案、設計及び施工管理を行っております。
リノベーション事業	中古物件を取得し、リフォームによる付加価値をつけて販売しております。
開発分譲事業	マンション、戸建住宅の企画・開発・販売を一貫して行っております。
受託販売事業	外部事業主の代理として販売活動、契約締結等を行っております。
不動産取引派生事業	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、流通事業及び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. セグメント名称の変更

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

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226百万円であり、その主なものは、監査報酬、当社の総務グループ及び営業推進グループに係る費用であります。

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283百万円であり、その主なものは、当社での手許資金(現金等)及び総務グループ及び営業推進グループに係る資産であります。

b. 所在地別セグメント情報

前連結会計年度（自平成22年1月1日 至平成22年12月31日）

本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び在外支店がないため、該当事項はありません。

c. 海外売上高

前連結会計年度（自平成22年1月1日 至平成22年12月31日）

海外売上高がないため該当事項はありません。

d. セグメント情報

当連結会計年度（自平成23年1月1日 至平成23年12月31日）

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3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・賃貸の仲介及び賃貸管理等を行っております。「リフォーム事業」は、店舗顧客を主な対象とし、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。「開発分譲事業」は、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」は、自社店舗を構えず、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。「不動産取引派生事業」は、他の事業から派生し、主に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、引越業者等の紹介業務、ローン事務代行業務等を行っており、また、販売物件の商品企画及び広告代理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、負債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。

棚卸資産の評価については、収益性の低下に基づく簿価切下げ後の価額で評価しております。

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、負債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22年1月1日 至平成22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	523	594	1,314	28	113	2,573	22	2,595	—	2,595
セグメント間の内部売上高又は振替高	1	—	—	—	0	1	—	1	△1	—
計	525	594	1,314	28	113	2,575	22	2,597	△1	2,595
セグメント利益又は損失(△)	229	109	△5	1	61	396	△1	395	△226	168
セグメント資産	1,021	81	1,651	0	28	2,783	—	2,783	283	3,067
その他の項目										
減価償却費	11	4	1	0	—	18	0	18	8	26
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

当連結会計年度 (自平成23年1月1日 至平成23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	528	623	1,709	19	154	3,035	10	3,045	—	3,045
セグメント間の内部売上高又は振替高	1	—	—	—	0	1	—	1	△1	—
計	529	623	1,709	19	154	3,036	10	3,046	△1	3,045
セグメント利益	182	122	100	4	104	513	6	520	△272	247
セグメント資産	1,048	152	993	—	75	2,270	1	2,272	388	2,661
その他の項目										
減価償却費	16	1	0	0	—	18	—	18	6	25
有形固定資産及び無形 固定資産の増加額	50	—	—	—	—	50	—	50	—	50

- (注) 1. 「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販売物件以外の広告代理業務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

(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	△1	△1
全社費用※	△225	△271
合計	△226	△272

※全社費用は、主に監査報酬、当社の総務グループ及び営業推進グループに係る費用であります。

セグメント資産

(百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
全社資産※	283	388
合計	283	388

※全社資産は、主に当社での手許資金 (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。

減価償却費

(百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
全社費用※	8	6
合計	8	6

※全社費用は、主に総務グループ及び営業推進グループに係る減価償却費であります。

3. セグメント利益又は損失 (△) 及びセグメント利益は、それぞれ連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

e. 関連情報

当連結会計年度（自平成23年1月1日 至平成23年12月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

	流通	リフォーム	開発分譲	受託販売	不動産取引派生	その他	合計
外部顧客への売上高	528	623	1,709	19	154	10	3,045

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

(単位：百万円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
株式会社マリモ	474	開発分譲事業

f. 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

当連結会計年度（自平成23年1月1日 至平成23年12月31日）

該当事項はありません。

g. 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

当連結会計年度（自平成23年1月1日 至平成23年12月31日）

該当事項はありません。

h. 報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報

当連結会計年度（自平成23年1月1日 至平成23年12月31日）

該当事項はありません。

(リース取引関係)

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

(関連当事者情報)

前連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)

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

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22.40 間接35.37		資金の借入 (注1)	借入資金の返済 (注1)	19	短期借入金	262
							金融機関借入債務被保証 (注2)	金融機関借入債務被保証 (注2)	198	—	—

(注) 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. 上記保証につきましては、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、保証料等の支払は行っておりません。

当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)

関連当事者との取引

(1) 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

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		借入資金の返済 (注2)	252	短期借入金	10
							資金の借入 (注2)	259	長期借入金	259
							借入金利息 (注2)	3	未払費用	12
							金融機関借入債務被保証 (注3)	155	—	—
子会社の役員 主要株主	花谷 幸夫	—	—	(株)ウィル フィナンシャル コミュニケーションズ代 表取締役	(被所有) 直接1.40	住宅建築請負 (注4)	注文住宅の建築 (注4)	12	—	—

(2) 連結財務諸表提出会社の連結子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

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)
子会社の役員 主要株主	花谷 幸夫	—	—	(株)ウィル フィナンシャル コミュニケーションズ代 表取締役	(被所有) 直接1.40	不動産売買 (注4)	土地の売却 (注4)	32	—	—

(注) 1. 上記 (1)・(2) の金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

2. 金利につきましては、市場金利を勘案して利率を合理的に決定しております。

3. 上記保証につきましては、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、保証料等の支払は行っておりません。

4. 上記不動産売買取引及び住宅建築請負取引につきましては、一般取引と同様の条件によっております。

(税効果会計関係)

前連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23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;">(百万円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">繰延税金資産 (流動)</td> <td style="width: 20%;"></td> </tr> <tr> <td> たな卸評価損</td> <td style="text-align: right;">81</td> </tr> <tr> <td> 繰越欠損金</td> <td style="text-align: right;">228</td> </tr> <tr> <td> その他</td> <td style="text-align: right;">2</td> </tr> <tr> <td> 評価性引当額</td> <td style="text-align: right;">△313</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">0</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産の純額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">0</td> </tr> </table>	繰延税金資産 (流動)		たな卸評価損	81	繰越欠損金	228	その他	2	評価性引当額	△313	繰延税金資産計	0	繰延税金資産の純額	0	<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;">(百万円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">繰延税金資産 (流動)</td> <td style="width: 20%;"></td> </tr> <tr> <td> たな卸評価損</td> <td style="text-align: right;">18</td> </tr> <tr> <td> 未払賞与</td> <td style="text-align: right;">24</td> </tr> <tr> <td> 繰越欠損金</td> <td style="text-align: right;">193</td> </tr> <tr> <td> その他</td> <td style="text-align: right;">10</td> </tr> <tr> <td> 評価性引当額</td> <td style="text-align: right;">△182</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">65</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産の純額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">65</td> </tr> </table>	繰延税金資産 (流動)		たな卸評価損	18	未払賞与	24	繰越欠損金	193	その他	10	評価性引当額	△182	繰延税金資産計	65	繰延税金資産の純額	65
繰延税金資産 (流動)																															
たな卸評価損	81																														
繰越欠損金	228																														
その他	2																														
評価性引当額	△313																														
繰延税金資産計	0																														
繰延税金資産の純額	0																														
繰延税金資産 (流動)																															
たな卸評価損	18																														
未払賞与	24																														
繰越欠損金	193																														
その他	10																														
評価性引当額	△182																														
繰延税金資産計	65																														
繰延税金資産の純額	65																														
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p style="text-align: right;">(%)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="width: 20%; text-align: right;">40.7</td> </tr> <tr> <td>留保金課税</td> <td style="text-align: right;">3.3</td> </tr> <tr> <td>住民税均等割</td> <td style="text-align: right;">2.0</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額</td> <td style="text-align: right;">△37.1</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">1.1</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税の負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">10.0</td> </tr> </table>	法定実効税率	40.7	留保金課税	3.3	住民税均等割	2.0	評価性引当額	△37.1	その他	1.1	税効果会計適用後の法人税の負担率	10.0	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p style="text-align: right;">(%)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="width: 20%; text-align: right;">40.7</td> </tr> <tr> <td>住民税均等割</td> <td style="text-align: right;">1.1</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額</td> <td style="text-align: right;">△66.7</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">△1.9</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税の負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">△26.8</td> </tr> </table>	法定実効税率	40.7	住民税均等割	1.1	評価性引当額	△66.7	その他	△1.9	税効果会計適用後の法人税の負担率	△26.8								
法定実効税率	40.7																														
留保金課税	3.3																														
住民税均等割	2.0																														
評価性引当額	△37.1																														
その他	1.1																														
税効果会計適用後の法人税の負担率	10.0																														
法定実効税率	40.7																														
住民税均等割	1.1																														
評価性引当額	△66.7																														
その他	△1.9																														
税効果会計適用後の法人税の負担率	△26.8																														

(金融商品関係)

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

(有価証券関係)

前連結会計年度及び当連結会計年度において、該当事項はありません。

(デリバティブ取引関係)

前連結会計年度及び当連結会計年度において、当社グループは、デリバティブ取引を全く利用していないため、該当事項はありません。

(退職給付関係)

前連結会計年度及び当連結会計年度において、該当事項はありません。

(ストック・オプション等関係)

前連結会計年度及び当連結会計年度において、該当事項はありません。

(企業結合等関係)

前連結会計年度及び当連結会計年度において、該当事項はありません。

(資産除去債務関係)

当連結会計年度において、該当事項はありません。

(賃貸等不動産関係)

前連結会計年度及び当連結会計年度において、該当事項はありません。

(開示対象特別目的会社関係)

前連結会計年度及び当連結会計年度において、該当事項はありません。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
1株当たり純資産額 33,201.83円	1株当たり純資産額 55,161.68円
1株当たり当期純利益金額 7,930.13円	1株当たり当期純利益金額 21,959.86円
なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。	なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(注) 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
当期純利益 (百万円)	89	248
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 (百万円)	89	248
期中平均株式数 (株)	11,308	11,308

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

5. 個別財務諸表
 (1) 貸借対照表

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成22年12月31日)	当事業年度 (平成23年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	109	185
売掛金	47	73
販売用不動産	※1 573	※1 777
未成工事支出金	※1 969	143
未成業務支出金	—	0
前払費用	12	9
繰延税金資産	—	58
関係会社短期貸付金	41	—
その他	15	25
貸倒引当金	△33	—
流動資産合計	1,736	1,275
固定資産		
有形固定資産		
建物	※1 493	※1 541
減価償却累計額	△151	△172
建物 (純額)	※1 341	※1 369
構築物	※1 16	※1 19
減価償却累計額	△10	△11
構築物 (純額)	※1 5	※1 8
機械及び装置	※1 1	※1 1
減価償却累計額	△0	△0
機械及び装置 (純額)	※1 0	※1 0
車両運搬具	19	18
減価償却累計額	△18	△17
車両運搬具 (純額)	0	1
工具、器具及び備品	47	48
減価償却累計額	△41	△43
工具、器具及び備品 (純額)	5	4
土地	※1 852	※1 852
建設仮勘定	3	—
有形固定資産合計	1,209	1,236
無形固定資産		
電話加入権	1	1
ソフトウェア	1	0
その他	0	0
無形固定資産合計	3	1
投資その他の資産		
関係会社株式	40	40
出資金	0	0
長期前払費用	2	6
差入保証金	※1 35	※1 37
投資その他の資産合計	77	84
固定資産合計	1,291	1,322
資産合計	3,027	2,597

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成22年12月31日)	当事業年度 (平成23年12月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	110	138
短期借入金	※1 412	※1 229
役員短期借入金	262	10
1年内返済予定の長期借入金	※1 903	※1 325
未払金	※2 176	※2 158
未払費用	83	120
未払法人税等	7	0
未払消費税等	13	15
前受金	20	45
預り金	37	16
その他	0	—
流動負債合計	2,028	1,061
固定負債		
長期借入金	※1 662	※1 688
関係会社長期借入金	—	22
役員長期借入金	—	259
固定負債合計	662	969
負債合計	2,691	2,030
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	△123	107
利益剰余金合計	△123	107
株主資本合計	335	567
純資産合計	335	567
負債純資産合計	3,027	2,597

(2) 損益計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
売上高		
流通	523	526
リフォーム	572	390
リノベーション	22	—
開発分譲	1,289	1,633
受託販売	28	19
不動産取引派生	38	44
その他	—	10
売上高合計	2,474	2,624
売上原価		
流通	285	333
リフォーム	486	304
リノベーション	23	—
開発分譲	1,226	1,469
受託販売	26	6
不動産取引派生	22	15
その他	—	3
売上原価合計	2,069	2,133
売上総利益	405	491
販売費及び一般管理費	※1 306	※1 354
営業利益	98	137
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 20
受取手数料	※2 55	※2 71
その他	0	0
営業外収益合計	64	93
営業外費用		
支払利息	62	47
社債利息	0	—
貸倒損失	—	5
貸倒引当金繰入額	5	—
その他	5	4
営業外費用合計	※2 73	※2 56
経常利益	89	173
特別損失		
前期損益修正損	7	—
特別損失合計	7	—
税引前当期純利益	82	173
法人税、住民税及び事業税	4	1
法人税等調整額	—	△58
法人税等合計	4	△57
当期純利益	77	231

(3) 株主資本等変動計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	269	269
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	269	269
資本剰余金		
資本準備金		
前期末残高	190	190
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	190	190
資本剰余金合計		
前期末残高	190	190
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	190	190
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金		
前期末残高	△201	△123
当期変動額		
当期純利益	77	231
当期変動額合計	77	231
当期末残高	△123	107
利益剰余金合計		
前期末残高	△201	△123
当期変動額		
当期純利益	77	231
当期変動額合計	77	231
当期末残高	△123	107
株主資本合計		
前期末残高	258	335
当期変動額		
当期純利益	77	231
当期変動額合計	77	231
当期末残高	335	567
純資産合計		
前期末残高	258	335
当期変動額		
当期純利益	77	231
当期変動額合計	77	231
当期末残高	335	567

(4) 継続企業の前提に関する注記
該当事項はありません。

(5) 重要な会計方針

項目	前事業年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23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。	子会社株式 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。	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	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。 なお、平成20年12月31日以前に契約を行った所有権移転外ファイナンス・リース取引につきましては、通常の賃貸借処理に準じた方法によっております。	イ. 有形固定資産（リース資産を除く） 同左 ロ. 無形固定資産（リース資産を除く） 同左 ハ. リース資産 同左
4. 引当金の計上基準	貸倒引当金 債権等の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。	—

項目	前事業年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
5. 収益及び費用の計上基準	<p>完成工事高及び完成工事原価の計上基準</p> <p>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）</p> <p>ロ. その他の工事 工事完成基準（会計方針の変更）</p> <p>請負工事に係る収益の計上基準については、従来、工事完成基準を適用しておりましたが、当事業年度より「工事契約に関する会計基準」（企業会計基準第15号 平成19年12月27日）及び「工事契約に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第18号 平成19年12月27日）を適用し、当事業年度に着手した工事契約から、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）については工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）を、その他の工事については工事完成基準を適用しております。</p> <p>なお、当事業年度において工事進行基準を適用しているものが無いため、これによる損益に与える影響はありません。</p>	<p>完成工事高及び完成工事原価の計上基準</p> <p>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） 同左</p> <p>ロ. その他の工事 工事完成基準</p>
6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 消費税等の会計処理 税抜方式によっており、控除対象外消費税及び地方消費税は、当事業年度の費用として処理しております。</p> <p>(2) 支払利息の原価算入 リノベーション事業及び開発分譲事業に要した借入金の支払利息を、開発の着手から完成するまで、たな卸資産の原価に算入しております。</p> <p>当事業年度算入額 2百万円</p>	<p>消費税等の会計処理 同左</p> <hr/>

(6) 会計処理方法の変更
該当事項はありません。

(7) 表示方法の変更

前事業年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
<p>(損益計算書)</p> <p>1. 前事業年度まで営業外収益に区分掲記しておりました「受取保険金」(当事業年度0百万円)及び「受入助成金」(当事業年度0百万円)、「雑収入」(当事業年度0百万円)は、営業外収益の「その他」として表示することにいたしました。</p> <p>2. 前事業年度まで営業外費用に区分掲記しておりました「支払保証料」(当事業年度1百万円)及び「長期前払費用除却損」(当事業年度1百万円)、「固定資産除却損」(当事業年度0百万円)、「雑損失」(当事業年度2百万円)は、営業外費用の「その他」として表示することにいたしました。</p>	<p>(損益計算書)</p> <p>当事業年度より、「セグメント情報等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第17号 平成21年3月27日)及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第20号 平成20年3月21日)を適用しております。これにより、売上高及び売上原価の表示を報告セグメントの区分に変更し、前事業年度まで区分掲記しておりましたリノベーション事業の売上高(当事業年度の発生はありません)及び売上原価(当事業年度0百万円)は、それぞれ「その他」として表示することにいたしました。</p>

(8) 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22年12月31日)	当事業年度 (平成23年12月31日)																																																																				
<p>※1. 担保資産及び担保付債務</p> <p>担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 60%;">販売用不動産</td><td style="text-align: right;">573百万円</td></tr> <tr><td>未成工事支出金</td><td style="text-align: right;">969百万円</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">341百万円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">5百万円</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td style="text-align: right;">0百万円</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">852百万円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,742百万円</td></tr> </table> <p>上記に対応する債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 60%;">短期借入金</td><td style="text-align: right;">390百万円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">1,286百万円</td></tr> <tr><td>(うち1年内返済予定)</td><td style="text-align: right;">759百万円)</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,677百万円</td></tr> </table> <p>上記のほかに、全国不動産信用保証株式会社が行う当社顧客に対する手付金の保証行為に対し、当社が保有する保証基金預り証(額面3百万円)を同社に担保として提供しております。</p> <p>※2. 関係会社項目</p> <p>関係会社に対する資産及び負債には区分記載されたもののほか次のものがあります。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 60%;">流動負債</td><td></td></tr> <tr><td>未払金</td><td style="text-align: right;">92百万円</td></tr> </table> <p>3. 偶発債務</p> <p>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(百万円)</th><th style="width: 50%;">内容</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>㈱リノウエスト</td><td style="text-align: center;">56</td><td>借入債務</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: center; border-top: 1px solid black;">56</td><td style="text-align: center; border-top: 1px solid black;">—</td></tr> </tbody> </table>	販売用不動産	573百万円	未成工事支出金	969百万円	建物	341百万円	構築物	5百万円	機械及び装置	0百万円	土地	852百万円	計	2,742百万円	短期借入金	390百万円	長期借入金	1,286百万円	(うち1年内返済予定)	759百万円)	計	1,677百万円	流動負債		未払金	92百万円	保証先	金額(百万円)	内容	㈱リノウエスト	56	借入債務	計	56	—	<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;">720百万円</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">369百万円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">8百万円</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td style="text-align: right;">0百万円</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">852百万円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,951百万円</td></tr> </table> <p>上記に対応する債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 60%;">短期借入金</td><td style="text-align: right;">229百万円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">641百万円</td></tr> <tr><td>(うち1年内返済予定)</td><td style="text-align: right;">127百万円)</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">871百万円</td></tr> </table> <p>上記のほかに、全国不動産信用保証株式会社が行う当社顧客に対する手付金の保証行為に対し、当社が保有する保証基金預り証(額面1百万円)を同社に担保として提供しております。</p> <p>※2. 関係会社項目</p> <p>関係会社に対する資産及び負債には区分記載されたもののほか次のものがあります。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 60%;">流動負債</td><td></td></tr> <tr><td>未払金</td><td style="text-align: right;">99百万円</td></tr> </table> <p>3. 偶発債務</p> <p>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(百万円)</th><th style="width: 50%;">内容</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>㈱リノウエスト</td><td style="text-align: center;">29</td><td>借入債務</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: center; border-top: 1px solid black;">29</td><td style="text-align: center; border-top: 1px solid black;">—</td></tr> </tbody> </table>	販売用不動産	720百万円	建物	369百万円	構築物	8百万円	機械及び装置	0百万円	土地	852百万円	計	1,951百万円	短期借入金	229百万円	長期借入金	641百万円	(うち1年内返済予定)	127百万円)	計	871百万円	流動負債		未払金	99百万円	保証先	金額(百万円)	内容	㈱リノウエスト	29	借入債務	計	29	—
販売用不動産	573百万円																																																																				
未成工事支出金	969百万円																																																																				
建物	341百万円																																																																				
構築物	5百万円																																																																				
機械及び装置	0百万円																																																																				
土地	852百万円																																																																				
計	2,742百万円																																																																				
短期借入金	390百万円																																																																				
長期借入金	1,286百万円																																																																				
(うち1年内返済予定)	759百万円)																																																																				
計	1,677百万円																																																																				
流動負債																																																																					
未払金	92百万円																																																																				
保証先	金額(百万円)	内容																																																																			
㈱リノウエスト	56	借入債務																																																																			
計	56	—																																																																			
販売用不動産	720百万円																																																																				
建物	369百万円																																																																				
構築物	8百万円																																																																				
機械及び装置	0百万円																																																																				
土地	852百万円																																																																				
計	1,951百万円																																																																				
短期借入金	229百万円																																																																				
長期借入金	641百万円																																																																				
(うち1年内返済予定)	127百万円)																																																																				
計	871百万円																																																																				
流動負債																																																																					
未払金	99百万円																																																																				
保証先	金額(百万円)	内容																																																																			
㈱リノウエスト	29	借入債務																																																																			
計	29	—																																																																			

(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23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19%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は81%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;">59百万円</td></tr> <tr><td>給料手当</td><td style="text-align: right;">114百万円</td></tr> <tr><td>法定福利費</td><td style="text-align: right;">22百万円</td></tr> <tr><td>広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">33百万円</td></tr> <tr><td>支払報酬</td><td style="text-align: right;">22百万円</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">8百万円</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>受取家賃</td><td style="text-align: right;">7百万円</td></tr> <tr><td>受取手数料</td><td style="text-align: right;">55百万円</td></tr> </table>	役員報酬	59百万円	給料手当	114百万円	法定福利費	22百万円	広告宣伝費	33百万円	支払報酬	22百万円	減価償却費	8百万円	受取家賃	7百万円	受取手数料	55百万円	<p>※1. 販売費に属する費用のおおよその割合は15%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は85%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;">59百万円</td></tr> <tr><td>給料手当</td><td style="text-align: right;">104百万円</td></tr> <tr><td>賞与</td><td style="text-align: right;">41百万円</td></tr> <tr><td>法定福利費</td><td style="text-align: right;">28百万円</td></tr> <tr><td>広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">32百万円</td></tr> <tr><td>支払報酬</td><td style="text-align: right;">21百万円</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">9百万円</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>受取家賃</td><td style="text-align: right;">20百万円</td></tr> <tr><td>受取手数料</td><td style="text-align: right;">71百万円</td></tr> <tr><td>営業外費用</td><td style="text-align: right;">5百万円</td></tr> </table>	役員報酬	59百万円	給料手当	104百万円	賞与	41百万円	法定福利費	28百万円	広告宣伝費	32百万円	支払報酬	21百万円	減価償却費	9百万円	受取家賃	20百万円	受取手数料	71百万円	営業外費用	5百万円
役員報酬	59百万円																																				
給料手当	114百万円																																				
法定福利費	22百万円																																				
広告宣伝費	33百万円																																				
支払報酬	22百万円																																				
減価償却費	8百万円																																				
受取家賃	7百万円																																				
受取手数料	55百万円																																				
役員報酬	59百万円																																				
給料手当	104百万円																																				
賞与	41百万円																																				
法定福利費	28百万円																																				
広告宣伝費	32百万円																																				
支払報酬	21百万円																																				
減価償却費	9百万円																																				
受取家賃	20百万円																																				
受取手数料	71百万円																																				
営業外費用	5百万円																																				

(税効果会計関係)

前事業年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23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;">(百万円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>繰延税金資産 (流動)</td><td></td></tr> <tr><td>貸倒引当金</td><td style="text-align: right;">13</td></tr> <tr><td>関係会社株式評価損</td><td style="text-align: right;">4</td></tr> <tr><td>たな卸評価損</td><td style="text-align: right;">76</td></tr> <tr><td>繰越欠損金</td><td style="text-align: right;">191</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">1</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">△287</td></tr> <tr><td>繰延税金資産計</td><td style="text-align: right;">—</td></tr> <tr><td>繰延税金資産の純額</td><td style="text-align: right;">—</td></tr> </table> <p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p style="text-align: right;">(%)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">40.7</td></tr> <tr><td>留保金課税</td><td style="text-align: right;">4.0</td></tr> <tr><td>住民税均等割</td><td style="text-align: right;">2.0</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">△41.7</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">1.0</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税の負担率</td><td style="text-align: right;">6.0</td></tr> </table>	繰延税金資産 (流動)		貸倒引当金	13	関係会社株式評価損	4	たな卸評価損	76	繰越欠損金	191	その他	1	評価性引当額	△287	繰延税金資産計	—	繰延税金資産の純額	—	法定実効税率	40.7	留保金課税	4.0	住民税均等割	2.0	評価性引当額	△41.7	その他	1.0	税効果会計適用後の法人税の負担率	6.0	<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;">(百万円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>繰延税金資産 (流動)</td><td></td></tr> <tr><td>たな卸評価損</td><td style="text-align: right;">11</td></tr> <tr><td>未払賞与</td><td style="text-align: right;">19</td></tr> <tr><td>繰越欠損金</td><td style="text-align: right;">157</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">12</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">△142</td></tr> <tr><td>繰延税金資産計</td><td style="text-align: right;">58</td></tr> <tr><td>繰延税金資産の純額</td><td style="text-align: right;">58</td></tr> </table> <p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p style="text-align: right;">(%)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">40.7</td></tr> <tr><td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">9.2</td></tr> <tr><td>住民税均等割</td><td style="text-align: right;">1.0</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">△83.6</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">△0.1</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税の負担率</td><td style="text-align: right;">△32.8</td></tr> </table>	繰延税金資産 (流動)		たな卸評価損	11	未払賞与	19	繰越欠損金	157	その他	12	評価性引当額	△142	繰延税金資産計	58	繰延税金資産の純額	58	法定実効税率	40.7	交際費等永久に損金に算入されない項目	9.2	住民税均等割	1.0	評価性引当額	△83.6	その他	△0.1	税効果会計適用後の法人税の負担率	△32.8
繰延税金資産 (流動)																																																											
貸倒引当金	13																																																										
関係会社株式評価損	4																																																										
たな卸評価損	76																																																										
繰越欠損金	191																																																										
その他	1																																																										
評価性引当額	△287																																																										
繰延税金資産計	—																																																										
繰延税金資産の純額	—																																																										
法定実効税率	40.7																																																										
留保金課税	4.0																																																										
住民税均等割	2.0																																																										
評価性引当額	△41.7																																																										
その他	1.0																																																										
税効果会計適用後の法人税の負担率	6.0																																																										
繰延税金資産 (流動)																																																											
たな卸評価損	11																																																										
未払賞与	19																																																										
繰越欠損金	157																																																										
その他	12																																																										
評価性引当額	△142																																																										
繰延税金資産計	58																																																										
繰延税金資産の純額	58																																																										
法定実効税率	40.7																																																										
交際費等永久に損金に算入されない項目	9.2																																																										
住民税均等割	1.0																																																										
評価性引当額	△83.6																																																										
その他	△0.1																																																										
税効果会計適用後の法人税の負担率	△32.8																																																										

(1株当たり情報)

前事業年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
1株当たり純資産額 29,711.30円	1株当たり純資産額 50,148.24円
1株当たり当期純利益金額 6,832.74円	1株当たり当期純利益金額 20,436.94円
なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載していません。	なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載していません。

(注) 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
当期純利益 (百万円)	77	231
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 (百万円)	77	231
期中平均株式数 (株)	11,308	11,308

6. その他

(1) 役員の変動

① 代表取締役の変動

該当事項はありません。

② その他の役員の変動

・退任取締役

取締役 吉川裕昭 (内部監査室長) 平成23年12月31日 辞任

・退任予定取締役

取締役 山本恵吾 (現 新築営業部長) 平成24年3月29日 退任予定

(2) その他

該当事項はありません。