



## 平成20年12月期 中間決算短信

平成20年8月8日

上場会社名 株式会社ウィル

上場取引所 JASDAQ

コード番号 3241

URL <http://www.wills.co.jp>

代表者(役職名) 代表取締役 (氏名) 岡本 俊人

問合せ先責任者(役職名) 取締役総務グループ マネージャー (氏名) 栗野 泉

TEL (0797) 74-7272

半期報告書提出予定日 平成20年9月26日

(千円未満切捨て)

### 1. 20年6月中間期の連結業績(平成20年1月1日~平成20年6月30日)

#### (1) 連結経営成績

(%表示は対前年中間期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		中間(当期)純利益	
	千円	%	千円	%	千円	%	千円	%
20年6月中間期	1,750,281	40.4	△119,879	—	△135,594	—	△85,516	—
19年6月中間期	1,247,068	△26.6	△10,109	△115.1	△43,464	△174.5	△32,467	△214.1
19年12月期	4,164,841	△28.5	132,482	△70.3	81,293	△80.3	48,913	△78.7

	1株当たり中間(当期)純利益		潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益	
	円	銭	円	銭
20年6月中間期	△7,562	48	—	—
19年6月中間期	△2,983	58	—	—
19年12月期	4,407	83	—	—

(参考) 持分法投資損益 20年6月中間期 一百万円 19年6月中間期 一百万円 19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	
	千円	円	千円	円	%	円	銭	
20年6月中間期	8,129,764	—	972,283	—	12.0	85,981	94	
19年6月中間期	8,192,652	—	990,554	—	12.1	87,597	66	
19年12月期	8,084,518	—	1,071,935	—	13.3	94,794	42	

(参考) 自己資本 20年6月中間期 972,283千円 19年6月中間期 990,554千円 19年12月期 1,071,935千円

#### (3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー		投資活動によるキャッシュ・フロー		財務活動によるキャッシュ・フロー		現金及び現金同等物期末残高	
	千円	円	千円	円	千円	円	千円	円
20年6月中間期	△320,336	—	△8,903	—	328,744	—	513,419	—
19年6月中間期	△3,173,309	—	△28,364	—	2,947,645	—	688,824	—
19年12月期	△2,603,420	—	△277,447	—	2,451,930	—	513,914	—

### 2. 配当の状況

(基準日)	1株当たり配当金				
	第1四半期末	中間期末	第3四半期末	期末	年間
19年12月期	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
	— —	— —	— —	1,250 00	1,250 00
20年12月期(実績)	— —	— —	— —	— —	— —
20年12月期(予想)	— —	— —	— —	2,000 00	2,000 00

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

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり当期純利益	
	千円	%	千円	%	千円	%	千円	%	円	銭
通期	6,445,484	54.8	66,759	△49.6	34,390	△57.7	11,703	△76.1	1,034	93

4. その他

- (1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）：有  
 新規 1社（社名 株式会社ウィルフィナンシャルコミュニケーションズ）  
 除外 1社（社名 — ）  
 （注）詳細は、12ページ「企業集団の状況」をご覧ください。

- (2) 中間連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更（中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更に記載されるもの）

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 無  
 ② ①以外の変更 無

（注）詳細は、26ページ「中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更」をご覧ください。

- (3) 発行済株式数（普通株式）

- ① 期末発行済株式数（自己株式を含む）  
 20年6月中間期 11,308株 19年6月中間期 11,308株 19年12月期 11,308株  
 ② 期末自己株式数  
 20年6月中間期 1株 19年6月中間期 1株 19年12月期 1株

（注）1株当たり中間（当期）純利益（連結）の算定の基礎となる株式数については、34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. 20年6月中間期の個別業績（平成20年1月1日～平成20年6月30日）

(1) 個別経営成績 (%表示は対前年中間期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		中間（当期）純利益	
	千円	%	千円	%	千円	%	千円	%
20年6月中間期	1,363,371	58.6	△105,069	—	△96,095	—	△65,417	—
19年6月中間期	859,561	△41.4	△23,211	△141.9	△47,227	△186.1	△29,422	△198.4
19年12月期	3,220,997	△34.9	66,041	△81.2	33,539	△89.9	22,569	△87.4

	1株当たり中間（当期）純利益	
	円	銭
20年6月中間期	△5,785	03
19年6月中間期	△2,703	79
19年12月期	2,033	83

(2) 個別財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率		1株当たり純資産	
	千円		千円		%	円	銭	
20年6月中間期	7,466,907		957,575		12.8	84,681	22	
19年6月中間期	7,771,313		985,135		12.7	87,118	44	
19年12月期	7,796,633		1,037,127		13.3	91,716	25	

(参考) 自己資本 20年6月中間期 957,575千円 19年6月中間期 985,135千円 19年12月期 1,037,127千円

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

(%表示は、対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり当期純利益	
	千円	%	千円	%	千円	%	千円	%	円	銭
通 期	5,393,480	67.4	274	△99.6	24,350	△27.4	4,163	△81.6	368	14

## 1. 経営成績

### (1) 経営成績に関する分析

#### ① 当中間期の経営成績

当中間連結会計期間におけるわが国の経済は、原油を始めとする原材料価格の高騰、急激な為替変動の影響を受けた企業業績の減速が顕在化し、サブプライム問題に端を発した金融不安による株価低迷などの景気動向の先行き不透明感がより一層強まった影響から個人消費の冷え込みが深刻化してまいりました。

当社グループが属する不動産業界におきましては、世界的な金融市場での信用収縮の影響を受け、地価上昇を牽引してきた不動産ファンド等の資金調達環境が急激に悪化し、活況であった金融商品化した不動産市況は急速に調整を強めるにいたりました。しかし、それ以前の用地取得競争による地価高騰並びに建築資材高騰の影響から、従来の分譲価格（旧価格）と比較し、2割から3割程度高い「新価格」マンションの市場供給が始まるにいたりました。

このような環境の中で当社グループにおきましては、ビジネスモデルである「住まいのワンストップサービス」のサービス充実並びに体制強化に取り組んでまいりました。従来のサービスに加えて、当期より不動産賃貸に関する業務を開始いたしております。さらに、従来は不動産の一次取得者層をメインターゲットとしておりましたが、将来における少子高齢化等への対策として、シニアの富裕層をターゲットとしたシニア向け住宅の受託販売を開始いたしました。これらのサービス追加によるワンストップサービスの内容充実が、顧客のターゲット層拡大に伴う収益力強化に寄与してまいると考えております。また、賃貸住宅から新築住宅及び中古住宅にリフォームをセットで提案、リノベーション住宅並びにシニア住宅、ファイナンシャルプランニング業務まで、人生におけるライフスタイルの変化に伴う全ての住宅需要に対応できる商品を揃えることで「人生に関わる総合サービス企業」としての体制を強化してまいりました。

その一方で、開発物件における販売期間が長期化したことに伴い販売促進費等の費用が増加することとなりました。また、リノベーション物件におけるたな卸資産を精査し、将来に渡り販売の長期化が想定される物件については早期に販売を完了させる施策にも取り組んでまいりました。これらの要因により、一時的に売上高利益率が低下いたしております。

この結果、当社グループの当中間連結会計期間の業績は、売上高は1,750,281千円（前年同期比40.4%増）、営業損失は119,879千円（前年同期営業損失10,109千円）、経常損失は135,594千円（前年同期経常損失43,464千円）、中間純損失は85,516千円（前年同期純損失32,467千円）となりました。

事業部門別の実績は次の通りであります。

#### (流通事業)

当社グループの中核事業である流通事業におきましては、従来の不動産売買仲介に加えて、賃貸仲介及び賃貸管理業務を開始し、社名の露出度アップを推進することにより、知名度の向上を図り、地域密着度の強化に努めてまいりました。これにより、将来における営業基盤の更なる強化並びに収益安定化を目指してまいります。また、インターネット集客を戦略的に、専門に行うチームを組成し、当社ホームページ上にある従来の物件紹介サイトを抜本的に見直すことで、顧客からの問い合わせ及び店舗来店件数を増やす取り組みを行ってまいりました。

しかしながら、不動産市況の悪化に伴い消費者の購入マインドが冷え込むにいたり、流通店舗への来店顧客数は減少いたしております。

この結果、売上高は198,453千円（前年同期比17.4%減）、営業利益は29,556千円（前年同期比55.6%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、リフォーム工事完成後の物件でオープンハウスによる集客活動を実施し、実物を通して顧客にリフォームの良さを体感していただくと共に、住宅購入とデザインリフォームを同時に検討できる「ワンストップサービス」がお客様メリットの最大化につながることを提言してまいりました。また、リフォームモデルハウス用に中古戸建を取得し、全面リフォームを施し、新築注文住宅に引けをとらないリフォームの可能性を形にする取り組みを行うことで、1件当たりの工事請負額増加に努めてまいりました。

この結果、売上高は175,147千円（前年同期比0.4%増）、営業利益は26,838千円（前年同期比5.5%増）となりました。

（リノベーション事業）

リノベーション事業におきましては、前期より継続して販売しておりますリノベーションマンション「リブレカーサ逆瀬川」につきましては、販売期間の長期化に伴う販売促進費等の経費増加はあるものの、安易な値引きを行わずとも販売を進めることができいております。また、優良な物件の安定供給によるリノベーション事業の拡大を図るため、他社からの情報を積極的に取り扱う仕入専属の部隊を組織し、営業エリア内において流通量ナンバーワンの地位確立を目指してまいりました。これにより、人員増加及び維持管理費用などの発生に伴う固定費の増加など、利益圧迫要因もありましたが、仕入れ件数は順調に増加してまいりました。

また、販売面におきましては資本の投下効率を追及するため、仕入れから販売までの平均回転期間を3ヶ月と定め、たな卸資産の内容を精査し、将来に渡り販売の長期化が想定される物件については早期に販売を完了させる施策をとってまいりました。これにより、一時的な売上高総利益率の低下はありましたが、たな卸資産は一巡し、商品力の強化につながりました。

この結果、売上高は654,776千円（前年同期比195.0%増）、営業利益は61,362千円（前年同期比120.6%増）となりました。

（開発分譲事業）

開発分譲事業におきましては、前期より継続して販売しております物件について、安易な販売価格の見直しを行わず、通常の販売活動を継続してまいりました。しかしながら、折からの新築マンション不況の影響を受け、販売期間が長期化したことで、販売促進費等の費用が増加し、売上高総利益率は低下することとなりました。

この結果、売上高は636,342千円（前年同期比60.7%増）、営業利益は12,310千円（前年同期比3.8%減）となりました。また、マンション共同開発プロジェクト「ブランドズ須磨鷹取りヴェール」の当社シェア分を売却したことにより、特別損失を13,686千円計上しております。

（受託販売事業）

受託販売事業におきましては、新築マンション市況の低迷により、受託物件の販売は苦戦いたしました。また、新たな商品確立を目指しておりましたシニア住宅の受託販売につきましても、事業主様の販売戦略が、当初のモデルルームを活用した物件完成前に販売を開始する計画から、完成した物件を実際にご案内する販売形態へと変更になったことにより、販売開始時期が大幅（約半年）に遅れることとなりました。

この結果、売上高は58,528千円（前年同期比17.5%減）、営業利益2,814千円（前年同期比85.8%減）となりました。

(その他事業)

その他事業におきましては、当中間期にファイナンシャルプランニング業務、損害保険代理業務、住宅ローン事務代理業務などを行うことを目的とした子会社、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いたしました。このことにより、今まで当社グループ内の顧客にのみ行っていたサービス提供を、広く同業他社の顧客にも提供することができる体制を整えてまいりました。なお、受託販売事業の影響により発生する広告代理業務、他事業主からのモデルルーム設営・解体の請負などについては、当中間期における計上はありませんでした。

この結果、売上高は 27,033 千円（前年同期比 81.2%減）、営業利益 10,881 千円（前年同期比 72.8%減）となりました。

②通期の見通し

通期の見通しといたしましては、平成 20 年 7 月 29 日付「平成 20 年 12 月期 通期業績予想の修正に関するお知らせ」にて公表いたしております。その内容につきましては、以下の通りであります。

流通事業における下半期計画につきましては、中間期における店舗への来店顧客数の実績が前年同期比 24.3%減少しており、下半期に入りましても回復の兆しは見せておりません。一方で、ワンストップサービスの充実により来店顧客の成約率は前年同期比 5.0 ポイントアップし、27.1%と高水準で推移しております。そこで、店舗への来客数を増加させるため、従来のインターネットによる物件検索システムを大幅にリニューアルし、より詳しく、より検索しやすいシステムの提供をスタートさせておりますが、同サイトが広く一般に認知されるには一定の時間が必要であると考えており、下半期における来店顧客数は中間期実績と同水準で推移するものとして計画を算出しております。以上のことから流通事業における通期の売上高は 378,453 千円を見込んでおります。

リフォーム事業における下半期計画につきましても、主たる営業活動が流通事業の店舗に来店される顧客への提案となっておりますことから、流通事業の来店顧客数の推移に比例して工事請負件数も推移しており、流通事業において来店顧客数を中間期実績と同水準で見込んでいることから、リフォーム事業においても中間期実績と同水準で推移するものと予測いたしております。以上のことからリフォーム事業における通期の売上高は 355,028 千円を見込んでおります。

リノベーション事業における下半期計画につきましては、上半期に引き続き「リブレカーサ逆瀬川」の販売を行ってまいります。中間期末時点の在庫戸数 14 戸につきましては、現時点で残戸数 8 戸まで販売が進んでおり、早期のうちに完売させる目処が立っております。また、流通事業の店舗において 1 戸単位の仕入及び販売を行っております物件におきましては、当中間期における流通事業の店舗への来店顧客数が前年同期比 24.3%減少しており、下半期におきましても急激な市場の回復は見込み難いと判断していることから、仕入れにおいても販売においても中間期実績と同程度の水準で推移するものとして計画を算出しております。以上のことからリノベーション事業における通期の売上高は 1,316,596 千円を見込んでおります。

開発分譲事業における下半期計画につきましては、戸建分譲開発を中心とした事業展開へと戦略転換を行い、神戸市垂水区 116 区画（期中引渡し予想戸数 25 戸）及び川西市鼓が滝 44 区画（期中引渡し予想戸数 25 戸）につきまして、平成 20 年 7 月より販売を開始いたしました。当連結会計年度の売上予想といたしましては、建築施工業者と作業工程並びに作業人員確保等について詳細に打ち合わせた結果、期末時点における建物の完成及び引渡し可能な最大の戸数は 50 戸と判断したうえで算出しております。また、現在販売中のマンション「ウィル宝塚旭町リヴェール」（全 30 戸）につきましては、地価の高騰以前に仕入れた「旧価格帯」であり、近隣地域に「新価格帯」のマンションが供給され始めたことによる販売価格面での優位性が鮮明であること、不動産市場におい

て希少性が高い立地であることを考慮したうえで、30戸の引渡しを計画しております。以上のことから開発分譲事業における通期の売上高は4,167,736千円を見込んでおります。

受託販売事業における下半期計画につきましては、新築マンション不況と呼ばれる市況の影響を受け、受託物件の販売は苦戦が続くものと予測しておりますが、市況の影響を受けにくいとされるシニア住宅の販売が本格的に開始されること、マンション共同開発プロジェクト2棟を売却したことにより、当該物件について販売代理手数料が増額となる（元当社シェア分について）ことなどを踏まえ、中間期実績に比べ倍増近い109,352千円の売上を見込んでおります。以上のことから受託販売事業における通期の売上高は167,880千円を見込んでおります。

なお、その他事業における通期の売上高は69,788千円を見込んでおります。

これらの要因から、通期の業績は、売上高6,455,585千円、営業利益66,759千円、経常利益34,390千円、当期純利益11,703千円を見込んでおります。

(各セグメントの売上高見通し)

(単位：千円)

流通事業	リフォーム事業	リノベーション事業	開発分譲事業	受託販売事業	その他事業	合計
378,453	355,028	1,316,596	4,167,736	167,880	69,788	6,455,484

## (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

当中間連結会計期間末における総資産の残高は、前連結会計年度末より45,246千円増加し、8,129,764千円となりました。

流動資産の残高は、前連結会計年度末より56,499千円増加し、6,752,104千円となりました。主な要因といたしましては、その他の内訳として繰延税金資産が65,032千円、マンション共同開発事業である物件「ブランドズ須磨鷹取りヴェール」の当社シェア分売却等により未収入金が54,572千円及び開発物件に関連する広告宣伝費の前払い等により前払費用が44,275千円増加した一方、たな卸物件の販売が進んだことによりたな卸資産69,355千円が、未収消費税等38,466千円がそれぞれ減少したことによるものであります。

固定資産の残高は、前連結会計年度末より10,179千円減少し、1,375,652千円となりました。主な要因といたしましては、減価償却実施による自然減少によるものであります。

流動負債の残高は、前連結会計年度末より351,542千円増加し、6,305,481千円となりました。主な要因といたしましては、開発物件に関連したプロジェクト資金として短期借入金449,200千円、社債の償還期日が1年以内となったことにより1年以内償還予定社債100,000千円がそれぞれ増加したことにより、仕入債務支払いに伴う買掛金が204,205千円減少したことを吸収したものであります。なお、1年以内返済予定長期借入金及び短期借入金については、金銭消費貸借契約書並びに約束手形に記載されている弁済期日を基に、会計上認められる科目で表記しております。そのうち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ります。また、金銭消費貸借契約書並びに約束手形に記載されている弁済期日につきましては、金融機関における融資期間の制約からプロジェクト開始時に設定される期日であり、プロジェクト完了までは弁済期日到来時点で期日延長及び手形書換を行っております。

固定負債の残高は、前連結会計年度末より206,644千円減少し、852,000千円となりました。主な要因といたしましては、前述に記載の通り1年以内償還予定社債への振替及び償還により社債が120,000千円、並びに長期借入金

のうち1年以内返済予定の振替により長期借入金が86,644千円減少したことによるものであります。

純資産は、前連結会計年度末より99,651千円減少し、972,283千円となりました。これは、利益配当14,135千円の支払い及び中間純損失85,516千円による利益剰余金の減少によるものであります。

## ②キャッシュ・フローの状況に関する分析

### （営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動によるキャッシュ・フローにつきましては、税金等調整前当期純損失149,281千円に対し、仕入債務の減少による204,205千円、受託販売物件の手付金等預り金を事業主様へお支払いしたことによる51,900千円及び法人税等の支払い45,978千円等により資金が減少したことを主な要因として、たな卸物件の販売が進んだことに伴うたな卸資産の減少による69,355千円及び未払消費税等の増加による69,530千円等により資金が増加したことを吸収し、320,336千円の資金減少となりました。

### （投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動によるキャッシュ・フローにつきましては、有形固定資産の取得による支出として8,078千円の資金が減少したことを主たる要因として、8,903千円の資金減少となりました。

### （財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動によるキャッシュ・フローにつきましては、短期借入金の増加により449,200千円の資金が増加したことを主な要因として、長期借入金（1年以内返済予定長期借入金を含む）の返済による86,644千円、社債の償還による20,000千円及び利益配当の支払いによる13,811千円の資金が減少したことを吸収することとなり、328,744千円の資金増加となりました。

## (3) 利益配分に関する基本方針及び当期の配当

当社は、企業価値の最大化に向け、将来の事業拡大及び企業体質の強化のため内部留保の充実に努めるとともに、株主の皆様に対する利益還元を経営上の重要な政策の一つと考え、業績に連動した配当を実施してまいりたいことを基本方針としております。この方針に基づき、当期純利益（連結）の10%程度の配当性向を目標にしております。

なお、平成20年12月期の配当は1株当たり2,000円を予定しております。

## (4) 事業等のリスク

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

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

①外部環境について

i) 法的規制について

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

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

ii) 住宅市況及び金利状況、経済情勢の変動について

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

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

iii) 競合について

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

②事業展開について

i) 営業地域について

当社グループは、関西圏特に阪神間・北摂地域を主たる営業地域として事業展開を行っており、当該地域に営業店舗を7店舗展開しております。当社グループは、当該店舗において収集・蓄積した地域特性・市場動向・顧客ニーズ等の情報及び集客をグループ全体で総合的に活用することにより、地域密着型店舗を基盤とした事業を展開しております。

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

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

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

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

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

iii) プロジェクト案件の拡大について

当社グループにおいては、近年の市場動向を鑑み、今後においては、リノベーション事業の規模拡大及び戸建分譲開発を中心とした開発分譲事業の案件数を拡大させていく方針であります。リノベーション事業及び開発分譲事業における仕掛中の物件及び竣工済み未引渡の物件は、たな卸資産として計上しており、販売状況が不振で販売価格を下げざるを得ない場合や、地価の下落により当社グループのたな卸資産の評価が下落した場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

また、開発分譲事業における現在進行中のプロジェクト案件は、過年度の当社プロジェクト案件と比較して大規模なプロジェクトに着手していること等から、連結総資産額に占めるたな卸資産の比率は、平成 19 年 12 月期は 74.5%、平成 20 年 6 月期は 73.2%と高い水準にあります。当社グループの今後における事業展開において、これらプロジェクトの開発及び販売計画が想定通り進捗する保証はなく、何らかの理由により当該プロジェクトの中止、延期及び販売期間の長期化等が生じた場合には、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

iv) 分譲物件等にかかる品質管理等について

当社グループは、戸建住宅及びマンションの開発・分譲等を行う物件について、その品質管理を重視した事業展開を行っております。近年、不動産業界においては、耐震構造計算、土壌汚染、アスベスト及び建材の

耐火性能等の問題が社会問題化しておりますが、当社グループにおいてはこれらについて第三者機関の検査等を含むチェック体制を構築すると共に、過年度物件においても再調査等の実施による確認を行っており、現時点において問題となる物件はないものと認識しております。

しかしながら、今後において、当社が供給する物件について、上記事項を含む何らかの瑕疵が生じた場合には、損害賠償請求の発生並びに当社グループに対する信頼低下等により、当社グループの事業展開及び業績等に影響を与える可能性があります。また、上記問題に起因して法規制等が強化された場合には、当社グループの事業展開に影響を与える可能性があります。

### ③組織体制について

#### i) 組織体制について

当社グループは平成20年6月30日現在、従業員が120名となっており、内部管理体制も現在の組織規模に応じたものとなっております。今後、事業の拡大に伴って、内部管理体制の整備、充実を含め、計画的な人員増強に努める方針ではありますが、当社グループが事業規模の拡大に対して、適切かつ十分な人員の増強ができなかった場合には、当社グループの事業展開に影響を及ぼす可能性があります。

#### ii) 特定人物への依存について

当社の代表取締役である岡本俊人は、当社設立以来の最高責任者であり、経営方針並びに経営戦略の決定に重要な役割を担っております。当社においては、各部門への権限委譲を進めること等により、同氏に過度に依存しない経営体制の構築を目指しておりますが、現時点において、何らかの要因により同氏の業務執行が困難になった場合は、当社グループの今後の事業展開に影響を及ぼす可能性があります。

#### iii) 人材確保について

不動産業界においては、専門的知識が必要なため、一般に業界経験のある人員を中途採用する企業が多い中、当社グループは、企業方針にかかる認識の徹底を図るため、創業当初より新卒採用を主体とした人材採用を実践しており、自社において研修制度の充実を図り従業員の教育・育成を行っております。当社グループは、当該方針の徹底及び実践の成果により、現時点において当社グループが求める人材について育成が進み、これが他社との差別化要素の1つとなっているものと認識しております。しかしながら、当該人材の育成には相応の期間を要することから、人材育成のスピードが事業規模に見合わない場合には事業拡大の制約要因となる可能性があり、当社グループ経営成績及び財政状態に影響を与える可能性があります。

### ④財政状態および経営成績の変動について

#### i) 物件の引渡時期等による業績の変動について

不動産業界においては、一般に転勤及び学期末の時期であること等から、3月頃に不動産物件の引渡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、リノベーション事業及び開発分譲事業における個別物件の引渡時期による業績偏重が生じております。

リノベーション事業及び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、現在の当社グループの事業規模において、リノベーション事業及び開発分譲事業の売上構成が高いこと並びにリノベーション物件及び開発分譲物件の件数が比較的少ないこと等から、個別プロジェクトを引渡すタイミングによって四半期ごとの業績における売上高及び利益に増減が生じております。また、この事象により、当社グルー

プの最近の業績については、物件引渡が集中する四半期においては利益が多く計上される一方で、物件引渡が少ない四半期においては赤字を計上しております。

平成20年12月期においては、開発分譲物件の多くが第4四半期に引渡しを計画していることから、当該四半期に業績が偏重する計画となっております。

なお、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リノベーション物件及び開発分譲物件の引渡時期について、年度末を越える遅延が生じた場合及び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、リノベーション事業及び開発分譲事業に係る用地取得費及び建築費等のプロジェクト資金等について主として金融機関からの借入金によって調達しております。

前述の通り、当社は、近年においてリノベーション事業及び開発分譲事業におけるプロジェクト案件の拡大を図っていることから、連結総資産額に占める有利子負債の比率は、平成19年12月期76.7%、平成20年6月期80.5%と高い水準にあります。今後においては、資金調達手段の多様化に積極的に取り組むことにより自己資本の充実に注力する方針ですが、市場金利が上昇する局面においては支払利息等の増加により、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

なお、資金調達に際しては、当社グループでは特定の金融機関に依存することなく個別案件ごとに金融機関に融資を打診しております。また、プロジェクト開発を目的とした資金調達につきましては、弁済期日に関わらずプロジェクト物件1戸引渡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、不足の事態により、個人情報が流出した場合等には、損害賠償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性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、リノベーション事業、開発分譲事業、受託販売事業及びその他事業を主たる業務として事業活動を展開しております。当社グループの各事業の内容、当社及び各連結子会社の当該事業に係る位置付けは次のとおりであります。

### ①流通事業

関西圏において阪神間・北摂地域（芦屋市、西宮市、宝塚市、尼崎市、伊丹市、川西市、池田市、箕面市、吹田市、豊中市等）を主たる営業エリアとし、当社において、逆瀬川本店、塚口営業所、西宮営業所、川西営業所、箕面営業所、豊中営業所、伊丹営業所の7店舗（平成20年6月末現在）を展開し、不動産売買の仲介業務、賃貸の仲介業務及び賃貸管理業務等を行っております。店舗展開については、やみくもに店舗数を拡大するのではなく、営業エリアを絞り込み地域密着型の展開を図ることにより、地域における不動産動向、顧客ニーズ及び物件情報等の情報収集を図っております。

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

### ②リフォーム事業

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

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

### ③リノベーション事業

当社及び株式会社リノウエストにおいて、中古物件を取得し、リノベーション工事の施工等を実施し、改装等による付加価値向上を図った上で販売しております。当該事業においては、マンション（区分所有）及び戸建住宅の個別物件から、中規模以下のマンション及び社宅等丸ごと1棟まで、広範囲な物件を対象としており、流通事業及び受託販売事業における販売活動、開発分譲事業における仕入、リフォーム事業におけるリフォーム提案等のノウハウを活用しております。

なお、リノベーション工事は、株式会社ウィル空間デザインにおいて行っております。

### ④開発分譲事業

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

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

⑤受託販売事業

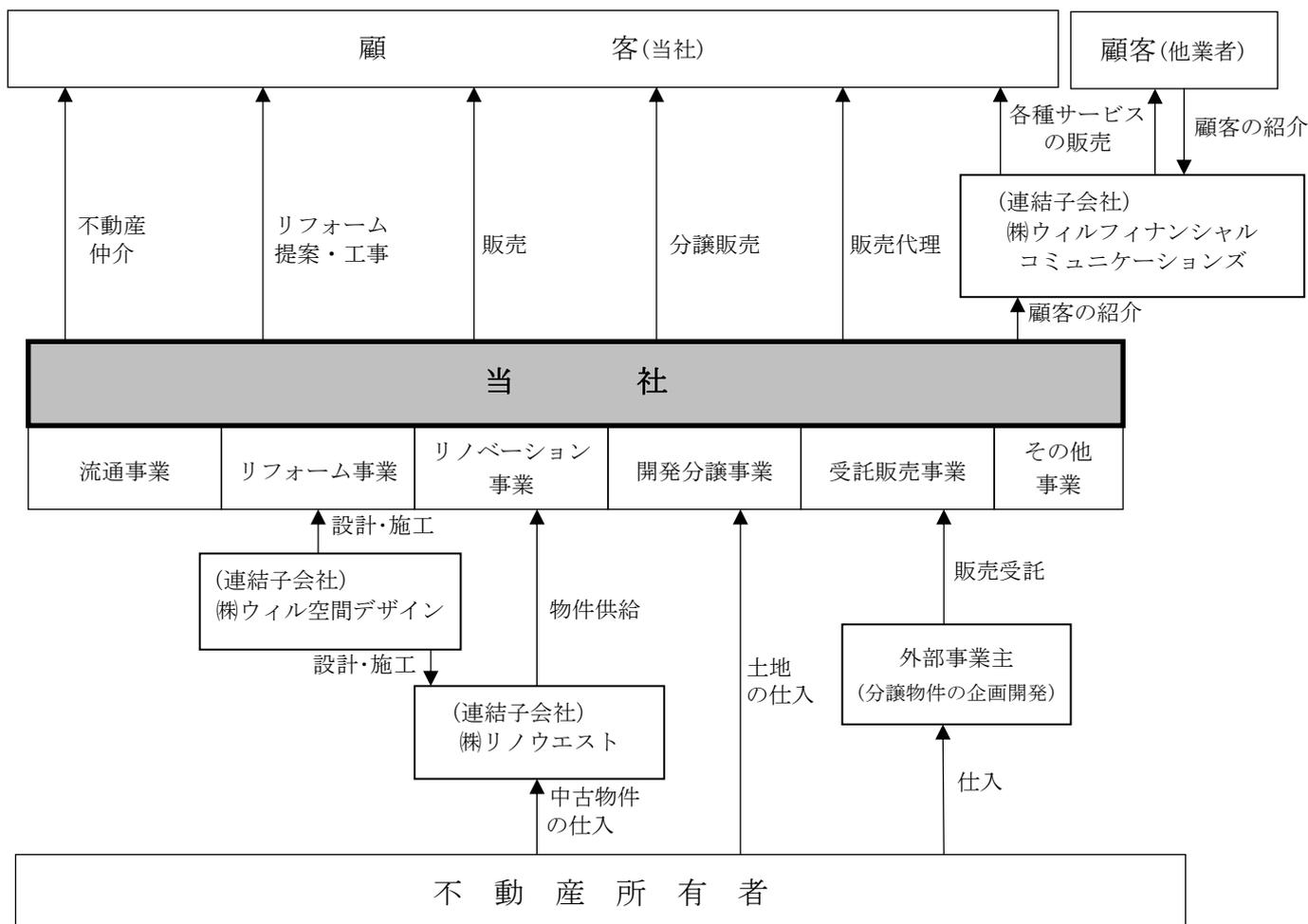
当社が、外部事業主が企画・開発した分譲マンション、戸建住宅及びシニア向け住宅の受託販売業務を行っております。

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

⑥その他事業

当社及び株式会社ウィルフィナンシャルコミュニケーションズにおいて、上記の各事業に付随して発生する各種業務を行っております。当社が、受託販売物件の広告代理業務を、株式会社ウィルフィナンシャルコミュニケーションズが、不動産物件購入に伴う損害保険代理業務、生命保険募集業務及びローン事務代行業務にかかるファイナンシャルプランニング業務、引越業者・家具設備等の紹介業務等を行っております。

当社グループの事業系統図は次の通りであります。



### 3. 経営方針

#### (1) 会社の経営の基本方針

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

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

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

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

#### (2) 目標とする経営指標

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

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

#### (3) 中長期的な会社の経営戦略

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

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

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

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

(4) 会社の対処すべき課題

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

このような環境の中、当社グループは、将来の景気に左右されることのない、継続的且つ安定的な収益を確保できる経営体制を整える必要があると考えており、以下の施策を実践してまいります。

①主要事業領域における競争力強化

主要地域である阪神間・北摂地域を中心に、「住まい・暮らし」をキーワードとした「人生に関わる総合サービス企業」を目指すという理念のもと、不動産事業を中心としてサービスの幅を広げていくことを基本的なスタンスとし、流通事業をはじめリフォーム事業、リノベーション事業、開発分譲事業、受託販売事業等の不動産事業の競争力強化を図ってまいります。具体的な戦略は以下の通りであります。

i) 地域密着による事業基盤の強化

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

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

ii) 開発分譲事業のプロジェクト推進による事業規模の拡大

店舗展開により収集・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・マンションプロジェクトの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、事業規模の拡大を推進してまいります。

また、近年の市場動向を鑑み、一時的にマンション開発を休止し、販売が比較的堅調な推移を見せている戸建分譲開発に注力してまいります。

iii) リフォーム事業、リノベーション事業における事業基盤の安定

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

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

②人材育成の強化

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

③コンプライアンス体制の強化

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

④財務体質の強化

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

(5) 内部管理体制の整備・運用状況

本項目につきましては、株式会社ジャスダック証券取引所が平成 20 年 4 月 8 日に開示いたしました「コーポレートガバナンスに関する報告書」に記載しておりますので、ご参照ください。株式会社ジャスダック証券取引所のWEBサイト <http://jds.jasdaq.co.jp/tekiiji/>

(6) その他、会社の経営上重要な事項

該当事項はありません。

(1) 中間連結財務諸表

① 中間連結貸借対照表

区分	注記 番号	前中間連結会計期間末 (平成19年6月30日)		当中間連結会計期間末 (平成20年6月30日)		対前中間 期比 増減 (千円)	前連結会計年度 要約連結貸借対照表 (平成19年12月31日)		
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)		金額(千円)	構成比 (%)	
(資産の部)									
I 流動資産									
1. 現金及び預金		688,824		520,625			521,121		
2. 受取手形及び売掛金		65,341		14,208			22,389		
3. たな卸資産	※2	6,079,418		5,952,722			6,022,078		
4. その他		146,715		264,548			130,015		
流動資産合計		6,980,299	85.2	6,752,104	83.1	△228,194	6,695,605	82.8	
II 固定資産									
1. 有形固定資産									
(1) 建物及び構築物	※1,2	442,435		396,141			409,324		
(2) 土地	※2	634,125		852,342			852,342		
(3) その他	※1	29,250	1,105,811	27,305	1,275,789	169,978	25,554	1,287,221	
2. 無形固定資産		10,851		9,886		△965	10,389		
3. 投資その他の資産		90,437		89,976		△460	88,220		
固定資産合計		1,207,100	14.7	1,375,652	16.9	168,551	1,385,831	17.2	
III 繰延資産									
繰延資産		5,251	0.1	2,007	0.0	△3,244	3,081	0.0	
資産合計		8,192,652	100.0	8,129,764	100.0	△62,887	8,084,518	100.0	

区分	注記 番号	前中間連結会計期間末 (平成19年6月30日)		当中間連結会計期間末 (平成20年6月30日)		対前中間 期比 増減 (千円)	前連結会計年度 要約連結貸借対照表 (平成19年12月31日)		
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)		金額(千円)	構成比 (%)	
(負債の部)									
I 流動負債									
1. 買掛金		222,931		275,256			479,462		
2. 短期借入金	※2	2,856,893		2,652,300			2,203,100		
3. 一年以内返済予定 長期借入金	※2	1,201,344		2,901,344			2,901,344		
4. その他		320,362		476,580			370,032		
流動負債合計		4,601,531	56.2	6,305,481	77.5	1,703,949	5,953,939	73.6	
II 固定負債									
1. 社債		190,000		50,000			170,000		
2. 長期借入金	※2	2,410,566		802,000			888,644		
固定負債合計		2,600,566	31.7	852,000	10.5	△1,748,566	1,058,644	13.1	
負債合計		7,202,097	87.9	7,157,481	88.0	△44,616	7,012,583	86.7	
(純資産の部)									
I 株主資本									
1. 資本金		269,677	3.3	269,677	3.3	—	269,677	3.3	
2. 資本剰余金		190,070	2.3	190,070	2.4	—	190,070	2.4	
3. 利益剰余金		530,806	6.5	512,535	6.3	△18,270	612,187	7.6	
株主資本合計		990,554	12.1	972,283	12.0	△18,270	1,071,935	13.3	
純資産合計		990,554	12.1	972,283	12.0	△18,270	1,071,935	13.3	
負債純資産合計		8,192,652	100.0	8,129,764	100.0	△62,887	8,084,518	100.0	

② 中間連結損益計算書

区分	注記 番号	前中間連結会計期間 (自平成19年1月1日 至平成19年6月30日)			当中間連結会計期間 (自平成20年1月1日 至平成20年6月30日)			対前中間 期比 増減 (千円)	前連結会計年度 要約連結損益計算書 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)			
		金額(千円)		百分比 (%)	金額(千円)		百分比 (%)		金額(千円)		百分比 (%)	
I 売上高	※1		1,247,068	100.0		1,750,281	100.0	503,213		4,164,841	100.0	
II 売上原価			1,054,667	84.6		1,606,518	91.8	551,851		3,512,868	84.3	
売上総利益			192,401	15.4		143,763	8.2	△48,637		651,972	15.7	
III 販売費及び一般管理費			202,510	16.2		263,643	15.1	61,132		519,489	12.5	
営業利益			△10,109	△0.8		△119,879	△6.9	△109,770		132,482	3.2	
IV 営業外収益												
1. 受取利息			36			97				212		
2. 受取配当金			20			16				22		
3. 受取保険金			—			2,922				1,256		
4. 受入助成金			—			919				1,497		
5. 受取手数料			214			0				60		
6. 雑収入			307	579	0.0	613	4,568	0.3	3,988	753	3,803	0.1
V 営業外費用												
1. 支払利息			10,955			16,409				26,544		
2. 社債利息			1,394			1,269				2,772		
3. 支払保証料			324			226				603		
4. 社債発行費償却			1,598			607				3,196		
5. 株式交付費償却			361			466				933		
6. 上場費用			17,944			—				17,944		
7. 長期前払費用除却損			1,331			1,229				2,886		
8. 固定資産除却損		23			73				74			
9. 雑損失		—	33,934	2.7	—	20,283	1.1	△13,651	37	54,993	1.3	
経常利益			△43,464	△3.5		△135,594	△7.7	△92,130		81,293	2.0	
VI 特別損失												
販売用不動産売却損		—	—	—	—	13,686	0.8	13,686	—	—	—	
税金等調整前中間 (当期)純利益			△43,464	△3.5		△149,281	△8.5	△105,816		81,293	2.0	
法人税、住民税及び 事業税		5,702			2,965			46,627				
法人税等調整額		△16,699	△10,996	△0.9	△66,729	△63,764	△3.6	△52,767	△14,248	32,379	0.8	
中間(当期)純利益			△32,467	△2.6		△85,516	△4.9	△53,049		48,913	1.2	

③ 中間連結株主資本等変動計算書

前中間連結会計期間(自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日)

	株主資本				純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計	
平成18年12月31日残高(千円)	125,377	45,770	572,339	743,487	743,487
中間連結会計期間中の変動額					
新株の発行	144,300	144,300		288,600	288,600
剰余金の配当			△9,065	△9,065	△9,065
中間純利益			△32,467	△32,467	△32,467
中間連結会計期中の変動額合計	144,300	144,300	△41,532	247,067	247,067
平成19年6月30日残高(千円)	269,677	190,070	530,806	990,554	990,554

(注)記載金額は千円未満を切捨てて表示しております。

当中間連結会計期間(自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日)

	株主資本				純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計	
平成19年12月31日残高(千円)	269,677	190,070	612,187	1,071,935	1,071,935
中間連結会計期間中の変動額					
剰余金の配当			△14,135	△14,135	△14,135
中間純利益			△85,516	△85,516	△85,516
中間連結会計期中の変動額合計			△99,651	△99,651	△99,651
平成20年6月30日残高(千円)	269,677	190,070	512,535	972,283	972,283

(注)記載金額は千円未満を切捨てて表示しております。

連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)

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

(注)記載金額は千円未満を切捨てて表示しております。

④ 中間連結キャッシュ・フロー計算書

		前中間連結会計期間 (自平成19年1月1日 至平成19年6月30日)	当中間連結会計期間 (自平成20年1月1日 至平成20年6月30日)	対前中間期比	前連結会計年度 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)
区分	注記 番号	金額(千円)	金額(千円)	増減(千円)	金額(千円)
<b>I 営業活動によるキャッシュ・フロー</b>					
税金等調整前中間(当期)純利益		△43,464	△149,281		81,293
減価償却費		21,951	20,740		45,514
株式交付費償却		361	466		933
社債発行費償却		1,598	607		3,196
受取利息及び受取配当金		△36	△113		△234
支払利息		12,350	17,679		29,316
有形固定資産除却損		23	73		74
長期前払費用除却損		1,331	1,229		2,886
長期前払費用償却額		1,718	1,602		3,242
売上債権の増減額(△:増加額)		△10,059	8,181		32,891
たな卸資産の増減額(△:増加額)		△2,984,980	69,355		△2,890,173
前渡金の増減額(△:増加額)		△3,828	—		1,915
前払費用の増減額(△:増加額)		△24,863	△40,247		△24,940
仕入債務の増減額(△:減少額)		49,691	△204,205		306,222
未払金の増減額(△:減少額)		△31,954	13,173		△7,647
未払費用の増減額(△:減少額)		11,919	△10,771		14,137
前受金の増減額(△:減少額)		△13,349	69,087		△16,550
預り金の増減額(△:減少額)		113,868	△51,900		101,140
未払消費税等の増減額(△:減少額)		△70,594	69,530		△64,355
その他		△25,675	△67,493		△18,416
小計		△2,993,991	△252,283	2,741,707	△2,399,552
利息及び配当金の受取額		36	113		234
利息の支払額		△13,943	△22,187		△32,323
法人税等の支払額		△165,412	△45,978		△171,779
営業活動によるキャッシュ・フロー		△3,173,309	△320,336	2,852,973	△2,603,420
<b>II 投資活動によるキャッシュ・フロー</b>					
定期預金の預入による 支出		—	—		△7,206
有形固定資産の取得に よる支出		△28,270	△8,078		△269,487
無形固定資産の取得に よる支出		△143	△800		△953
その他		50	△25		200
投資活動によるキャッシュ・フロー		△28,364	△8,903	△19,460	△277,447

		前中間連結会計期間 (自 平成19年 1月 1日 至 平成19年 6月 30日)	当中間連結会計期間 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年 6月 30日)	対前中間期比	前連結会計年度 (自 平成19年 1月 1日 至 平成19年12月 31日)
区分	注記 番号	金額(千円)	金額(千円)	増減(千円)	金額(千円)
Ⅲ 財務活動によるキャッシュ・フロー					
短期借入金の純増減額(△:減少額)		2,053,773	449,200		1,399,980
長期借入れによる収入		715,000	—		1,140,000
長期借入金の返済による支出		△77,862	△86,644		△324,784
社債の償還による支出		△20,000	△20,000		△40,000
株式の発行による収入		285,800	—		285,800
配当金の支払額		△9,065	△13,811		△9,065
財務活動によるキャッシュ・フロー		2,947,645	328,744	△2,618,901	2,451,930
Ⅳ 現金及び現金同等物の増加額(又は減少額)		△254,028	△495	253,532	△428,937
Ⅴ 現金及び現金同等物の期首残高		942,852	513,914	△428,937	942,852
Ⅵ 現金及び現金同等物の中間期末(期末)残高	※1	688,824	513,419	△175,404	513,914



<p>前中間連結会計期間 (自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日)</p>	<p>当中間連結会計期間 (自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日)</p>	<p>前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)</p>
<p>(会計方針の変更)</p> <p>法人税法の改正に伴い、当中間連結会計年度より、平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。</p> <p>なお、当中間連結会計期間において、該当する有形固定資産の取得はございません。</p> <p>従って、これによる損益に与える影響はありません。</p> <hr/> <p>ロ. 無形固定資産</p> <p>定額法によっております。</p> <p>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>(3) 繰延資産の処理方法</p> <p>株式交付費</p> <p>3年間の定額法により償却しております。</p> <p>社債発行費</p> <p>3年間で每期均等額を償却しております。</p>	<hr/> <p>(追加情報)</p> <p>法人税法の改正に伴い、当中間連結会計期間より、平成19年3月31日以前に取得した資産については、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により取得価額の5%に到達した連結会計年度の翌連結会計年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。</p> <p>なお、この変更による損益に与える影響は軽微であります。</p> <p>同左</p> <p>同左</p> <p>同左</p>	<p>(会計方針の変更)</p> <p>法人税法の改正に伴い、当連結会計年度より、平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。</p> <p>これによる損益に与える影響は軽微であります。</p> <hr/> <p>同左</p> <p>同左</p> <p>同左</p>

前中間連結会計期間 (自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日)	前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)
<p>(4) 重要なリース取引の処理方法</p> <p>リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p>	同左	同左
<p>(5) その他中間連結財務諸表作成のための重要な事項</p> <p>イ. 消費税等の会計処理は税抜方式によっております。</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、たな卸資産の原価に算入しております。</p> <p>当中間連結会計期間算入額 43,410千円</p>	<p>(5) その他中間連結財務諸表作成のための重要な事項</p> <p>イ. 同左</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、たな卸資産の原価に算入しております。</p> <p>当中間連結会計期間算入額 50,033千円</p>	<p>(5) その他連結財務諸表作成のための重要な事項</p> <p>イ. 同左</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、たな卸資産の原価に算入しております。</p> <p>当連結会計年度算入額 96,623千円</p>
<p>5. 中間連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p> <p>手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。</p>	<p>5. 中間連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p> <p>同左</p>	<p>5. 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p> <p>同左</p>

(中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更)

前中間連結会計期間 (自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日)

該当事項はありません。

当中間連結会計期間 (自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日)

該当事項はありません。

前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)

該当事項はありません。

注記事項

(中間連結貸借対照表関係)

前中間連結会計期間 (平成19年6月30日)	当中間連結会計期間 (平成20年6月30日)	前連結会計年度末 (平成19年12月31日)
※1. 有形固定資産の減価償却累計額 140,860千円	※1. 有形固定資産の減価償却累計額 175,915千円	※1. 有形固定資産の減価償却累計額 157,935千円
※2. 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。 たな卸資産 5,705,690千円 建物及び構築物 344,795千円 土地 614,396千円 計 6,664,882千円  上記に対応する債務は次のとおりで あります。 短期借入金 2,779,893千円 長期借入金 3,332,420千円 (うち一年以内返済予定 1,126,824千円) 計 6,112,313千円	※2. 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。 たな卸資産 6,073,637千円 建物及び構築物 336,632千円 土地 852,342千円 計 7,262,612千円  上記に対応する債務は次のとおりで あります。 短期借入金 2,352,300千円 長期借入金 3,499,346千円 (うち一年以内返済予定 2,826,824千円) 計 5,851,646千円	※2. 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。 たな卸資産 5,293,051千円 建物及び構築物 327,866千円 土地 852,342千円 計 6,473,260千円  上記に対応する債務は次のとおりで あります。 短期借入金 2,203,100千円 長期借入金 3,547,758千円 (うち一年以内返済予定 2,826,824千円) 計 5,750,858千円

(中間連結損益計算書関係)

前中間連結会計期間 (自平成19年1月1日 至平成19年6月30日)	当中間連結会計期間 (自平成20年1月1日 至平成20年6月30日)	前連結会計年度 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)
※1. 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。 役員報酬 36,799千円 給料手当 47,201千円 広告宣伝費 30,779千円	※1. 販売費及び一般管理費のうち、主 要な費目及び金額は次のとおりで あります。 役員報酬 45,566千円 給料手当 64,485千円 広告宣伝費 50,388千円	※1. 販売費及び一般管理費のうち、主 要な費目及び金額は次のとおりで あります。 役員報酬 83,098千円 給料手当 116,178千円 広告宣伝費 134,428千円

(中間連結株主資本等変動計算書関係)

前中間連結会計期間 (自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30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)	当中間連結会計期間 増加株式数(株)	当中間連結会計期間 減少株式数(株)	当中間連結会計期間 末株式数(株)
発行済株式				
普通株式	9,748	1,560	—	11,308
合計	9,748	1,560	—	11,308

(注) 普通株式の発行済株式数の増加のうち1,560株は、第三者割当による新株の発行による増加であります。

2. 配当に関する事項

配当支払額

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

当中間連結会計期間 (自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30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)	当中間連結会計期間 増加株式数(株)	当中間連結会計期間 減少株式数(株)	当中間連結会計期間 末株式数(株)
発行済株式				
普通株式	11,308	—	—	11,308
合計	11,308	—	—	11,308

2. 配当に関する事項

配当支払額

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

前連結会計年度（自平成19年1月1日 至平成19年12月31日）

## 1. 発行済株式の種類及び総数に関する事項

	前連結会計年度末 株式数（株）	当連結会計年度 増加株式数（株）	当連結会計年度 減少株式数（株）	当連結会計年度末 株式数（株）
発行済株式				
普通株式	9,748	1,560	—	11,308
合計	9,748	1,560	—	11,308

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

## 2. 配当に関する事項

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

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

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前中間連結会計期間 (自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日)	前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)
1. 現金及び現金同等物の中間期末残高 と中間連結貸借対照表に掲記されて いる科目の金額との関係 (平成19年6月30日現在) (千円) 現金及び預金勘定 688,824 預入期間が3ヶ月を超える 定期預金 — 現金及び現金同等物 <u>688,824</u>	1. 現金及び現金同等物の中間期末残高 と中間連結貸借対照表に掲記されて いる科目の金額との関係 (平成20年6月30日現在) (千円) 現金及び預金勘定 520,625 預入期間が3ヶ月を超える 定期預金 7,206 現金及び現金同等物 <u>513,419</u>	1. 現金及び現金同等物の期末残高と連 結貸借対照表に掲記されている科目 の金額との関係 (平成19年12月31日現在) (千円) 現金及び預金勘定 521,121 預入期間が3ヶ月を超える 定期預金 7,206 現金及び現金同等物 <u>513,914</u>

(リース取引関係)

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

(有価証券関係)

該当事項はありません。

(デリバティブ取引関係)

該当事項はありません。

(ストック・オプション等関係)

該当事項はありません。

(企業結合等関係)

該当事項はありません。

(セグメント情報)

事業の種類別セグメント情報

前中間連結会計期間 (自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日)

	流通 事業 (千円)	リフォーム 事業 (千円)	リノベーション 事業 (千円)	開発分譲 事業 (千円)	受託販売 事業 (千円)	その他 事業 (千円)	計 (千円)	消去又は 全社 (千円)	連結 (千円)
I 売上高及び営業損益									
売上高									
(1)外部顧客に対する 売上高	240,311	174,434	221,938	395,923	70,949	143,511	1,247,068	—	1,247,068
(2)セグメント間の内部 売上高又は振替高	14,051	—	61,351	—	—	998	15,110	△15,110	—
計	254,362	174,434	221,999	395,923	70,949	144,509	1,262,179	△15,110	1,247,068
営業費用	187,860	148,990	194,188	383,119	51,118	104,500	1,069,777	187,400	1,257,177
営業利益	66,502	25,444	27,810	12,803	19,831	40,008	192,401	△202,510	△10,109

(注) 1. 事業区分の方法

事業区分は、事業の性質及び市場の類似性を考慮して区分しております。

2. 各区分に属する主要な事業

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

3. 営業費用のうち消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は 202,510 千円であり、その主なものは社内・社外研修費、企業広告に要した費用及び当社の総務グループ及び営業推進グループに係る費用であります。

当中間連結会計期間 (自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日)

	流通 事業 (千円)	リフォーム 事業 (千円)	リノベーション 事業 (千円)	開発分譲 事業 (千円)	受託販売 事業 (千円)	その他 事業 (千円)	計 (千円)	消去又は 全社 (千円)	連結 (千円)
I 売上高及び営業損益									
売上高									
(1)外部顧客に対する 売上高	198,453	175,147	654,776	636,342	58,528	27,033	1,750,281	—	1,750,281
(2)セグメント間の内部 売上高又は振替高	17,069	—	—	—	594	—	17,663	△17,663	—
計	215,522	175,147	654,776	636,342	59,122	27,033	1,767,945	△17,663	1,750,281
営業費用	185,966	148,309	593,414	624,031	56,307	16,152	1,624,181	245,979	1,870,161
営業利益	29,556	26,838	61,362	12,310	2,814	10,881	143,763	△263,643	△119,879

(注) 1. 事業区分の方法

事業区分は、事業の性質及び市場の類似性を考慮して区分しております。

2. 各区分に属する主要な事業

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

3. 営業費用のうち消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は 263,643 千円であり、その主なものは社内・社外研修費、企業広告に要した費用及び当社の総務グループ及び営業推進グループに係る費用であります。

前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)

	流通 事業 (千円)	リフォーム 事業 (千円)	リノベーション 事業 (千円)	開発分譲 事業 (千円)	受託販売 事業 (千円)	その他 事業 (千円)	計 (千円)	消去又は 全社 (千円)	連結 (千円)
I 売上高及び営業損益									
売上高									
(1)外部顧客に対する 売上高	483,108	346,211	1,268,696	1,758,349	126,413	182,061	4,164,841	—	4,164,841
(2)セグメント間の内部 売上高又は振替高	42,188	—	61	—	937	998	44,186	△44,186	—
計	525,297	346,211	1,268,757	1,758,349	127,351	183,059	4,209,027	△44,186	4,164,841
営業費用	395,110	292,987	1,077,595	1,571,893	96,518	122,950	3,557,055	475,303	4,032,358
営業利益	130,187	53,224	191,161	186,455	30,833	60,109	651,972	△519,489	132,482

(注) 1. 事業区分の方法

事業区分は、事業の性質及び市場の類似性を考慮して区分しております。

2. 各区分に属する主要な事業

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

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

(1株当たり情報)

前中間連結会計期間 (自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日)	前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)
1株当たり純資産額 87,597円66銭	1株当たり純資産額 85,981円94銭	1株当たり純資産額 94,794円42銭
1株当たり中間純利益金額 △2,983円58銭	1株当たり中間純利益金額 △7,562円48銭	1株当たり当期純利益金額 4,407円83銭
なお、潜在株式調整後1株当たり中間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。	同左	同左

(注) 1株当たり中間(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。

	前中間連結会計期間 (自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日)	前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)
中間(当期)純利益(千円)	△32,467	△85,516	48,913
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—	—
普通株式に係る中間(当期)純利益(千円)	△32,467	△85,516	48,913
期中平均株式数(株)	10,882	11,308	11,097

(重要な後発事象)

前中間連結会計期間(自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日)  
該当事項はありません。

当中間連結会計期間(自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日)  
該当事項はありません。

前連結会計年度(自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)

子会社の設立

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

(設立会社の概要)

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

## 5. 個別中間財務諸表等

### (1) 中間貸借対照表

区分	注記 番号	前中間会計期間末 (平成19年6月30日)		当中間会計期間末 (平成20年6月30日)		対前中間 期比 増減 (千円)	前事業年度 要約貸借対照表 (平成19年12月31日)		
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)		金額(千円)	構成比 (%)	
(資産の部)									
I 流動資産									
1. 現金及び預金		581,235		186,919			392,795		
2. 売掛金		44,821		8,516			19,870		
3. たな卸資産	※2	5,510,371		5,505,010			5,677,608		
4. その他	※4	384,034		335,589			273,030		
流動資産合計			6,520,462	83.9	6,036,036	80.9	△484,426	6,363,303	81.6
II 固定資産									
1. 有形固定資産									
(1) 建物	※1,2	447,261		401,060			414,243		
(2) 土地	※2	634,125		852,342			852,342		
(3) その他	※1	37,169		33,868			32,246		
計		1,118,556		1,287,270		168,714	1,298,832		
2. 無形固定資産		10,816		9,672		△1,143	10,154		
3. 投資その他の資産		116,226		131,920		15,693	121,260		
固定資産合計			1,245,599	16.0	1,428,863	19.1	183,264	1,430,248	18.4
III 繰延資産			5,251	0.1	2,007	0.0	△3,244	3,081	0.0
資産合計			7,771,313	100.0	7,466,907	100.0	△304,405	7,796,633	100.0

区分	注記 番号	前中間会計期間末 (平成19年6月30日)		当中間会計期間末 (平成20年6月30日)		対前中間 期比 増減 (千円)	前事業年度 要約貸借対照表 (平成19年12月31日)		
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)		金額(千円)	構成比 (%)	
(負債の部)									
I 流動負債									
1. 買掛金		151,507		226,539			498,863		
2. 短期借入金	※2	2,532,393		1,972,500			1,969,000		
3. 一年以内返済予定 長期借入金	※2	1,186,824		2,886,824			2,886,824		
4. その他	※4	339,856		580,946			363,885		
流動負債合計		4,210,581	54.2	5,666,810	75.9	1,456,228	5,718,572	73.3	
II 固定負債									
1. 社債		190,000		50,000			170,000		
2. 長期借入金	※2	2,385,596		792,522			870,934		
固定負債合計		2,575,596	33.1	842,522	11.3	△1,733,074	1,040,934	13.4	
負債合計		6,786,177	87.3	6,509,332	87.2	△276,845	6,759,506	86.7	
(純資産の部)									
I 株主資本									
1. 資本金		269,677	3.5	269,677	3.6	—	269,677	3.5	
2. 資本剰余金									
(1) 資本準備金		190,070		190,070			190,070		
資本剰余金合計		190,070	2.4	190,070	2.5	—	190,070	2.4	
3. 利益剰余金									
(1) その他利益 剰余金									
繰越利益剰余金		525,387		497,827			577,379		
利益剰余金合計		525,387	6.8	497,827	6.7	△27,560	577,379	7.4	
株主資本合計		985,135	12.7	957,575	12.8	△27,560	1,037,127	13.3	
純資産合計		985,135	12.7	957,575	12.8	△27,560	1,037,127	13.3	
負債純資産合計		7,771,313	100.0	7,466,907	100.0	△304,405	7,796,633	100.0	

(2) 中間損益計算書

区分	注記 番号	前中間会計期間 (自平成19年1月1日 至平成19年6月30日)		当中間会計期間 (自平成20年1月1日 至平成20年6月30日)		対前中間 期比	前事業年度 要約損益計算書 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)		
		金額(千円)	百分比 (%)	金額(千円)	百分比 (%)		金額(千円)	百分比 (%)	
I 売上高			859,561	100.0	1,363,371	100.0	503,810	3,220,997	100.0
II 売上原価	※1		702,704	81.8	1,231,459	90.3	528,754	2,685,216	83.4
売上総利益			156,856	18.2	131,912	9.7	△24,944	535,781	16.6
III 販売費及び一般管理 費	※1		180,068	20.9	236,982	17.4	56,914	469,739	14.6
営業利益			△23,211	△2.7	△105,069	△7.7	△81,858	66,041	2.0
IV 営業外収益									
1. 受取利息		2,489			1,200			4,159	
2. 受取配当金		12			8			12	
3. 受取家賃		1,980			3,180			3,960	
4. 受取保険金		—			84			—	
5. 受入助成金		—			919			1,497	
6. 受取手数料		4,215			21,124			8,060	
7. 雑収入		287	8,983	1.0	473	26,990	2.0	18,006	731
V 営業外費用									
1. 支払利息		10,020			14,142			22,502	
2. 社債利息		1,394			1,269			2,772	
3. 支払保証料		324			226			603	
4. 社債発行費償却		1,598			607			3,196	
5. 株式交付費償却		361			466			933	
6. 上場費用		17,944			—			17,944	
7. 長期前払費用 除却損		1,331			1,229			2,886	
8. 固定資産除却損		23			73			47	
9. 雑損失		—	32,999	3.8	—	18,016	1.3	△14,983	37
経常利益			△47,227	△5.5	△96,095	△7.0	△48,868	33,539	1.0
VI 特別損失									
販売用不動産売却損		—	—	—	13,686	13,686	1.0	13,686	—
税引前中間(当期) 純利益			△47,227	△5.5	△109,782	△8.0	△62,554	33,539	1.0
法人税、住民税及び 事業税		4			700			20,497	
法人税等調整額		△17,809	△17,804	△2.1	△45,066	△44,365	△3.2	△26,560	△9,527
中間(当期)純利益			△29,422	△3.4	△65,417	△4.8	△35,994	22,569	0.7

(3) 中間株主資本等変動計算書

前中間会計期間(自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日)

	株主資本						純資産合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		株主資本合計	
		資本準備金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金計		
平成18年12月31日残高(千円)	125,377	45,770	45,770	563,875	563,875	735,023	735,023
中間会計期間中の変動額							
新株の発行	144,300	144,300	144,300			288,600	288,600
剰余金の配当				△9,065	△9,065	△9,065	△9,065
中間当期純利益				△29,422	△29,422	△29,422	△29,422
中間会計期間中の変動額合計	144,300	144,300	144,300	△38,488	△38,488	250,111	250,111
平成19年6月30日残高(千円)	269,677	190,070	190,070	525,387	525,387	985,135	985,135

当中間会計期間(自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日)

	株主資本						純資産合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		株主資本合計	
		資本準備金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金計		
平成19年12月31日残高(千円)	269,677	190,070	190,070	577,379	577,379	1,037,127	1,037,127
中間会計期間中の変動額							
剰余金の配当				△14,135	△14,135	△14,135	△14,135
中間当期純利益				△65,417	△65,417	△65,417	△65,417
中間会計期間中の変動額合計				△79,552	△79,552	△79,552	△79,552
平成20年6月30日残高(千円)	269,677	190,070	190,070	497,827	497,827	957,575	957,575

前事業年度(自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)

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

中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項

前中間会計期間 (自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日)	当中間会計期間 (自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日)	前事業年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)
<p>1. 資産の評価基準及び評価方法</p> <p>(1)有価証券 子会社株式 移動平均法による原価法によっております。</p> <p>(2)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 個別法による原価法によっております。</p>	<p>同左</p> <p>同左</p>	<p>同左</p> <p>同左</p>
<p>2. 固定資産の減価償却の方法</p> <p>イ. 有形固定資産 建物(建物附属設備を除く)に関しては、定額法によっております。 建物以外に関しては、定率法によっております。 なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。 建物 5年～50年 構築物 10年～15年</p> <p>(会計方針の変更) 法人税法の改正に伴い、当中間会計期間より、平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。 なお、当中間会計期間において、該当する有形固定資産の取得はございません。 従って、これによる損益に与える影響はありません。</p> <hr/> <p>ロ. 無形固定資産 定額法によっております。 なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法によっております。</p>	<p>同左</p> <hr/> <p>(追加情報) 法人税法の改正に伴い、当中間会計期間より、平成19年3月31日以前に取得した資産については、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により取得価額の5%に到達した事業年度の翌事業年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。 なお、この変更による損益に与える影響は軽微であります。</p> <p>同左</p>	<p>同左</p> <p>(会計方針の変更) 法人税法の改正に伴い、当事業年度より、平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。 これによる損益に与える影響は軽微であります。</p> <hr/> <p>同左</p>

前中間会計期間 (自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日)	当中間会計期間 (自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日)	前事業年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)
<p>3. 繰延資産の処理方法</p> <p>株式交付費 3年間の定額法により償却しております。</p> <p>社債発行費 3年間で毎期均等額を償却しております。</p>	<p>3. 繰延資産の処理方法</p> <p>株式交付費 同左</p> <p>社債発行費 同左</p>	<p>3. 繰延資産の処理方法</p> <p>株式交付費 同左</p> <p>社債発行費 同左</p>
<p>4. リース取引の処理方法</p> <p>リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p>	同左	同左
<p>5. その他中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p> <p>(1) 消費税等の会計処理 税抜方式によっております。</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>当中間期算入額 41,017円</p>	<p>5. その他中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p> <p>(1) 消費税等の会計処理 同左</p> <p>(2) 支払利息の原価算入 リノベーション事業及び開発分譲事業に要した借入金の支払利息を、開発の着手から完成するまで、たな卸資産の原価に算入しております。</p> <p>当中間期算入額 48,044千円</p>	<p>5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p> <p>(1) 消費税等の会計処理 同左</p> <p>(2) 支払利息の原価算入 リノベーション事業及び開発分譲事業に要した借入金の支払利息を、開発の着手から完成するまで、たな卸資産の原価に算入しております。</p> <p>当期算入額 92,442千円</p>

(中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更)

前中間連結会計期間 (自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日)  
該当事項はありません。

当中間連結会計期間 (自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日)  
該当事項はありません。

前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)  
該当事項はありません。

注記事項

(中間貸借対照表関係)

前中間会計期間末 (平成19年6月30日)	当中間会計期間末 (平成20年6月30日)	前事業年度末 (平成19年12月31日)																																																																																									
<p>※1. 有形固定資産の減価償却累計額 138,487千円</p> <p>※2. 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 border="1"> <tr><td>たな卸資産</td><td>5,327,788千円</td></tr> <tr><td>建物</td><td>344,795千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td>614,396千円</td></tr> <tr><td>計</td><td>6,286,981千円</td></tr> </table> <p>上記に対応する債務は次のとおりであります。</p> <table border="1"> <tr><td>短期借入金</td><td>2,455,393千円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>3,332,420千円</td></tr> <tr><td>(うち一年以内返済予定)</td><td>1,126,824千円)</td></tr> <tr><td>計</td><td>5,787,813千円</td></tr> </table> <p>3. 偶発債務 (1) 債務保証 次の関係会社等について、金融機関からの借入および営業債務に対し債務保証を行っております。</p> <table border="1"> <thead> <tr><th>保証先</th><th>金額 (千円)</th><th>内容</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>㈱ウィル空間デザイン</td><td>33,056</td><td>借入債務</td></tr> <tr><td>㈱リノウエスト</td><td>36,000</td><td>工事請負代金債務</td></tr> <tr><td>計</td><td>324,500</td><td>借入債務</td></tr> <tr><td>計</td><td>393,556</td><td>—</td></tr> </tbody> </table> <p>※4. 消費税等の取扱い 仮払消費税等及び仮受消費税等は相殺の上、流動資産のその他に含めて表示しております。</p>	たな卸資産	5,327,788千円	建物	344,795千円	土地	614,396千円	計	6,286,981千円	短期借入金	2,455,393千円	長期借入金	3,332,420千円	(うち一年以内返済予定)	1,126,824千円)	計	5,787,813千円	保証先	金額 (千円)	内容	㈱ウィル空間デザイン	33,056	借入債務	㈱リノウエスト	36,000	工事請負代金債務	計	324,500	借入債務	計	393,556	—	<p>※1. 有形固定資産の減価償却累計額 173,426千円</p> <p>※2. 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 border="1"> <tr><td>たな卸資産</td><td>5,590,334千円</td></tr> <tr><td>建物</td><td>336,632千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td>852,342千円</td></tr> <tr><td>計</td><td>6,779,309千円</td></tr> </table> <p>上記に対応する債務は次のとおりであります。</p> <table border="1"> <tr><td>短期借入金</td><td>1,972,500千円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>3,499,346千円</td></tr> <tr><td>(うち一年以内返済予定)</td><td>2,826,824千円)</td></tr> <tr><td>計</td><td>5,471,846千円</td></tr> </table> <p>3. 偶発債務 (1) 債務保証 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。</p> <table border="1"> <thead> <tr><th>保証先</th><th>金額 (千円)</th><th>内容</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>㈱ウィル空間デザイン</td><td>320,420</td><td>借入債務</td></tr> <tr><td>㈱リノウエスト</td><td>379,800</td><td>借入債務</td></tr> <tr><td>計</td><td>703,798</td><td>—</td></tr> </tbody> </table> <p>※4. 消費税等の取扱い 仮払消費税等及び仮受消費税等は相殺の上、流動負債のその他に含めて表示しております。</p>	たな卸資産	5,590,334千円	建物	336,632千円	土地	852,342千円	計	6,779,309千円	短期借入金	1,972,500千円	長期借入金	3,499,346千円	(うち一年以内返済予定)	2,826,824千円)	計	5,471,846千円	保証先	金額 (千円)	内容	㈱ウィル空間デザイン	320,420	借入債務	㈱リノウエスト	379,800	借入債務	計	703,798	—	<p>※1. 有形固定資産の減価償却累計額 155,497千円</p> <p>※2. 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 border="1"> <tr><td>販売用不動産</td><td>749,466千円</td></tr> <tr><td>未成工事支出金</td><td>4,273,445千円</td></tr> <tr><td>建物</td><td>327,866千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td>852,342千円</td></tr> <tr><td>計</td><td>6,203,120千円</td></tr> </table> <p>上記に対応する債務は次のとおりであります。</p> <table border="1"> <tr><td>短期借入金</td><td>1,969,000千円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>3,547,758千円</td></tr> <tr><td>(うち一年以内返済予定)</td><td>2,826,824千円)</td></tr> <tr><td>計</td><td>5,516,758千円</td></tr> </table> <p>3. 偶発債務 (1) 債務保証 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。</p> <table border="1"> <thead> <tr><th>保証先</th><th>金額 (千円)</th><th>内容</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>㈱ウィル空間デザイン</td><td>27,224</td><td>借入債務</td></tr> <tr><td>㈱リノウエスト</td><td>234,100</td><td>借入債務</td></tr> <tr><td>計</td><td>261,324</td><td>—</td></tr> </tbody> </table>	販売用不動産	749,466千円	未成工事支出金	4,273,445千円	建物	327,866千円	土地	852,342千円	計	6,203,120千円	短期借入金	1,969,000千円	長期借入金	3,547,758千円	(うち一年以内返済予定)	2,826,824千円)	計	5,516,758千円	保証先	金額 (千円)	内容	㈱ウィル空間デザイン	27,224	借入債務	㈱リノウエスト	234,100	借入債務	計	261,324	—
たな卸資産	5,327,788千円																																																																																										
建物	344,795千円																																																																																										
土地	614,396千円																																																																																										
計	6,286,981千円																																																																																										
短期借入金	2,455,393千円																																																																																										
長期借入金	3,332,420千円																																																																																										
(うち一年以内返済予定)	1,126,824千円)																																																																																										
計	5,787,813千円																																																																																										
保証先	金額 (千円)	内容																																																																																									
㈱ウィル空間デザイン	33,056	借入債務																																																																																									
㈱リノウエスト	36,000	工事請負代金債務																																																																																									
計	324,500	借入債務																																																																																									
計	393,556	—																																																																																									
たな卸資産	5,590,334千円																																																																																										
建物	336,632千円																																																																																										
土地	852,342千円																																																																																										
計	6,779,309千円																																																																																										
短期借入金	1,972,500千円																																																																																										
長期借入金	3,499,346千円																																																																																										
(うち一年以内返済予定)	2,826,824千円)																																																																																										
計	5,471,846千円																																																																																										
保証先	金額 (千円)	内容																																																																																									
㈱ウィル空間デザイン	320,420	借入債務																																																																																									
㈱リノウエスト	379,800	借入債務																																																																																									
計	703,798	—																																																																																									
販売用不動産	749,466千円																																																																																										
未成工事支出金	4,273,445千円																																																																																										
建物	327,866千円																																																																																										
土地	852,342千円																																																																																										
計	6,203,120千円																																																																																										
短期借入金	1,969,000千円																																																																																										
長期借入金	3,547,758千円																																																																																										
(うち一年以内返済予定)	2,826,824千円)																																																																																										
計	5,516,758千円																																																																																										
保証先	金額 (千円)	内容																																																																																									
㈱ウィル空間デザイン	27,224	借入債務																																																																																									
㈱リノウエスト	234,100	借入債務																																																																																									
計	261,324	—																																																																																									

(中間損益計算書関係)

前中間会計期間 (自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日)	当中間会計期間 (自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日)	前事業年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)
※1. 減価償却実施額	※1. 減価償却実施額	※1. 減価償却実施額
有形固定資産 21,063千円	有形固定資産 19,386千円	有形固定資産 43,113千円
無形固定資産 1,126千円	無形固定資産 1,253千円	無形固定資産 2,299千円

(有価証券関係)

前中間会計期間 (自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日)

子会社株式で時価のあるもの  
該当事項はありません。

当中間会計期間 (自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日)

子会社株式で時価のあるもの  
該当事項はありません。

前事業年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)

子会社株式で時価のあるもの  
該当事項はありません。

(1株当たり情報)

中間連結財務諸表を作成しているため、1株当たり情報については記載を省略しております。

(重要な後発事象)

前中間会計期間 (自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日)

該当事項はありません。

当中間会計期間 (自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日)

該当事項はありません。

前事業年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)

子会社の設立

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

(設立会社の概要)

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