

有価証券報告書

(金融商品取引法第24条第1項に基づく報告書)

事業年度 自 平成21年1月1日
(第15期) 至 平成21年12月31日

株式会社ウィル

兵庫県宝塚市逆瀬川一丁目14番6号

(E04068)

目次

頁

表紙

第一部 企業情報	1
第1 企業の概況	1
1 主要な経営指標等の推移	1
2 沿革	3
3 事業の内容	4
4 関係会社の状況	7
5 従業員の状況	8
第2 事業の状況	9
1 業績等の概要	9
2 生産、受注及び販売の状況	11
3 対処すべき課題	13
4 事業等のリスク	14
5 経営上の重要な契約等	17
6 研究開発活動	17
7 財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析	18
第3 設備の状況	22
1 設備投資等の概要	22
2 主要な設備の状況	22
3 設備の新設、除却等の計画	23
第4 提出会社の状況	24
1 株式等の状況	24
(1) 株式の総数等	24
(2) 新株予約権等の状況	24
(3) 行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等	24
(4) ライツプランの内容	24
(5) 発行済株式総数、資本金等の推移	25
(6) 所有者別状況	26
(7) 大株主の状況	26
(8) 議決権の状況	27
(9) ストックオプション制度の内容	27
2 自己株式の取得等の状況	27
3 配当政策	28
4 株価の推移	28
5 役員の状況	29
6 コーポレート・ガバナンスの状況等	31
第5 経理の状況	35
1 連結財務諸表等	36
(1) 連結財務諸表	36
(2) その他	56
2 財務諸表等	57
(1) 財務諸表	57
(2) 主な資産及び負債の内容	74
(3) その他	76
第6 提出会社の株式事務の概要	77
第7 提出会社の参考情報	78
1 提出会社の親会社等の情報	78
2 その他の参考情報	78
第二部 提出会社の保証会社等の情報	78

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	近畿財務局長
【提出日】	平成22年3月10日
【事業年度】	第15期（自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日）
【会社名】	株式会社ウィル
【英訳名】	WILL, Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役 岡本 俊人
【本店の所在の場所】	兵庫県宝塚市逆瀬川一丁目14番6号
【電話番号】	0797-74-7272
【事務連絡者氏名】	取締役 総務グループマネージャー 栗野 泉
【最寄りの連絡場所】	兵庫県宝塚市逆瀬川一丁目14番6号
【電話番号】	0797-74-7272
【事務連絡者氏名】	取締役 総務グループマネージャー 栗野 泉
【縦覧に供する場所】	株式会社ジャスダック証券取引所 (東京都中央区日本橋茅場町一丁目5番8号)

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
決算年月	平成17年12月	平成18年12月	平成19年12月	平成20年12月	平成21年12月
売上高 (千円)	3,272,736	5,823,026	4,164,841	4,450,392	4,066,587
経常利益または 経常損失(△) (千円)	202,801	411,849	81,293	△355,062	△36,009
当期純利益または 当期純損失(△) (千円)	108,646	229,479	48,913	△639,538	△132,489
純資産額 (千円)	484,028	743,487	1,071,935	418,261	285,772
総資産額 (千円)	2,868,393	5,334,323	8,084,518	5,912,531	3,850,865
1株当たり純資産額 (円)	212,572.91	76,270.76	94,794.42	36,988.10	25,271.70
1株当たり当期純利益金額 または当期純損失金額(△) (円)	48,265.90	23,819.72	4,407.83	△56,556.32	△11,716.40
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額 (円)	—	—	—	—	—
自己資本比率 (%)	16.9	13.9	13.3	7.1	7.4
自己資本利益率 (%)	25.9	37.4	5.4	△85.8	△37.6
株価収益率 (倍)	—	—	23.8	—	—
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	△667,719	△1,132,840	△2,603,420	995,500	1,761,500
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	△472,542	△44,263	△277,447	△12,063	6,921
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	1,084,934	2,045,920	2,451,930	△1,317,004	△1,861,631
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	74,037	942,852	513,914	180,348	87,138
従業員数 (人)	74	88	106	103	93

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

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

3. 株価収益率については、第12期まで当社株式は非上場でありましたので、それ以前については記載しておりません。

4. 第14期、第15期の株価収益率については、当期純損失を計上しているため記載しておりません。

5. 第11期、第12期の連結財務諸表については、証券取引法第193条の2の規定に基づき、また第13期の連結財務諸表については金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、新日本監査法人の監査を受けております。第14期、第15期の連結財務諸表については金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、堂島監査法人の監査を受けております。

6. 当社は平成18年12月7日付で株式1株につき4株の株式分割を行っております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
決算年月	平成17年12月	平成18年12月	平成19年12月	平成20年12月	平成21年12月
売上高 (千円)	3,228,327	4,949,671	3,220,997	3,779,159	3,659,134
経常利益または 経常損失 (△) (千円)	206,235	333,335	33,539	△329,228	△52,855
当期純利益または 当期純損失 (△) (千円)	112,158	178,417	22,569	△601,354	△162,926
資本金 (千円)	110,388	125,377	269,677	269,677	269,677
発行済株式総数 (株)	2,277	9,748	11,308	11,308	11,308
純資産額 (千円)	526,625	735,023	1,037,127	421,637	258,710
総資産額 (千円)	2,850,041	5,150,766	7,796,633	5,758,295	3,817,166
1株当たり純資産額 (円)	231,280.63	75,402.51	91,716.25	37,286.65	22,878.56
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額) (円)	— (—)	930.00 (—)	1,250.00 (—)	— (—)	— (—)
1株当たり当期純利益金額 または当期純損失金額 (△) (円)	49,826.00	18,519.61	2,033.83	△53,179.60	△14,408.10
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額 (円)	—	—	—	—	—
自己資本比率 (%)	18.5	14.3	13.3	7.3	6.8
自己資本利益率 (%)	24.4	28.3	2.5	△82.4	△47.9
株価収益率 (倍)	—	—	51.6	—	—
配当性向 (%)	—	5.0	61.5	—	—
従業員数 (人)	67	79	96	88	80

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

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

3. 株価収益率については、第12期まで当社株式は非上場でありましたので、それ以前については記載しておりません。

4. 第14期、第15期の株価収益率については、当期純損失を計上しているため記載しておりません。

5. 第11期、第12期の財務諸表については、証券取引法第193条の2の規定に基づき、また第13期の財務諸表については金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、新日本監査法人の監査を受けております。第14期、第15期の財務諸表については金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、堂島監査法人の監査を受けております。

6. 当社は平成18年12月7日付で株式1株につき4株の株式分割を行っております。

2【沿革】

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

年月	事項
平成7年6月	流通事業及び受託販売事業を行うことを目的として兵庫県宝塚市に株式会社ウィル不動産販売を設立（資本金10,000千円）。
平成11年4月	マンション・戸建住宅の企画・開発を行う開発分譲事業を開始。
平成13年4月	損害保険代理業務を開始。
平成15年4月	流通事業の顧客を対象としたリフォーム事業開始。
平成15年6月	宅地建物取引業免許を兵庫県知事免許から国土交通大臣免許に移行。 建設業許可（大阪府知事許可）を取得。
平成16年12月	決算期を3月から12月に変更。 リフォームの設計・施工管理を行うことを目的とする株式会社ウィル空間デザインを株式交換により100%子会社化。
平成17年2月	保険商品及び住宅ローンの見直し等を提案するファイナンシャルプランニング業務を開始。
平成17年10月	建設業許可を大阪府知事許可から国土交通大臣許可に移行。
平成17年11月	中古住宅の買い取り及びリフォーム販売を行うリノベーション事業を開始することを目的として、大阪府豊中市に株式会社リノウェストを設立（100%子会社）。
平成19年2月	ジャスダック証券取引所上場。
平成20年1月	ファイナンシャルプランニング業務を行うことを目的として、株式会社ウィルフィナンシャルコミュニケーションズを設立（100%子会社）。
平成20年7月	商号を株式会社ウィルへ変更。

3【事業の内容】

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、次の通りであります。なお、次の6事業は「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項」に掲げる事業の種類別セグメント情報の区分と同一であります。

(1) 各事業の内容について

① 流通事業

関西圏において阪神間・北摂地域（芦屋市、西宮市、宝塚市、尼崎市、伊丹市、川西市、池田市、箕面市、吹田市、豊中市等）を主たる営業エリアとし、当社において、逆瀬川本店、川西営業所、箕面営業所、豊中営業所、伊丹営業所の5店舗（平成21年12月末現在）を展開し、不動産売買の仲介業務、賃貸の仲介業務及び賃貸管理業務等を行っております。店舗展開については、やみくもに店舗数を拡大するのではなく、営業エリアを絞り込み地域密着型の展開を図ることにより、地域における不動産動向、顧客ニーズ及び物件情報等の情報収集を図っております。当社グループは、流通事業において収集・蓄積した情報等の各事業における活用並びに連携等を進めており、当該事業をグループの中核事業と位置付けております。

② リフォーム事業

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

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

③ リノベーション事業

当社及び株式会社リノウェストにおいて、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

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

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

⑤ 受託販売事業

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

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

⑥ 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。

(2) 事業間の連携効果について

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

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

① リフォーム事業及びリノベーション事業における事業展開

リフォーム事業においては、流通事業の住宅購入希望顧客に対して、中古住宅の購入とリフォーム工事を併せて提案することにより、顧客の希望条件（立地、仕様、価格等）の選択肢を広げるとともに、顧客ニーズに合致した物件を合理的に提供しております。

また、リノベーション事業においては、物件仕入において、流通事業、開発分譲事業及び受託販売事業における買替え顧客等の売却希望物件を当社グループが取得することにより、各事業における成約率向上を図っております。また、取得した中古物件については改装等により新築同様の仕様・機能性を有したリノベーション物件として一定の利益を確保した上で、購入希望顧客に販売しており、これら物件は流通事業における取扱商品の拡充に結び付いております。

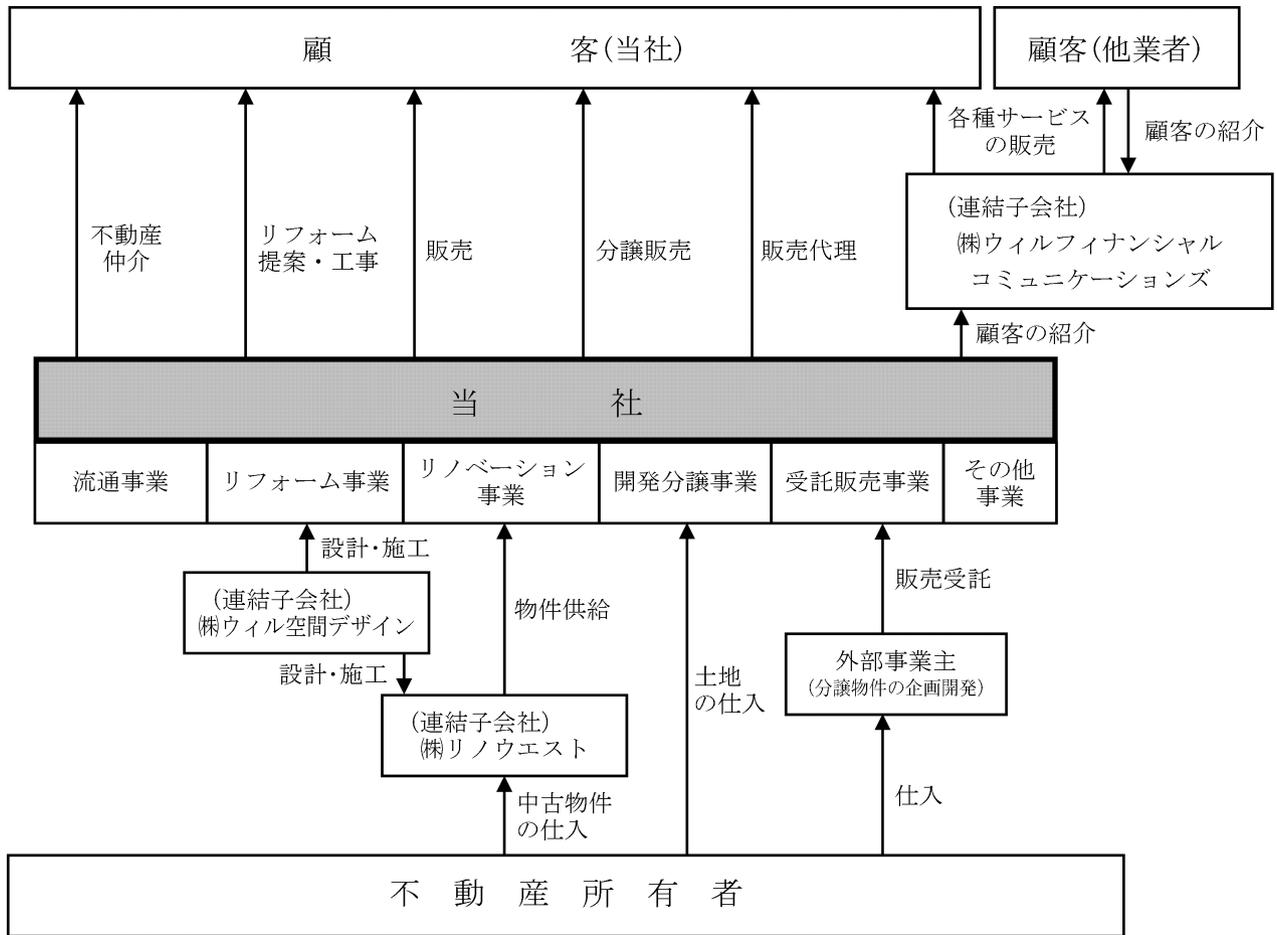
これらの事業展開により、リフォーム事業及びリノベーション事業の事業拡大を図るとともに、流通事業における取扱商品拡充及び差別化を図ることにより中核事業としての事業基盤強化を図っております。

② 開発分譲事業及び受託販売事業における事業展開

開発分譲事業においては、流通事業で収集・把握された地域の顧客ニーズ（販売価格帯、間取り、面積等）、不動産情報をもとに個別物件ごとのコンセプトを設定し、顧客ニーズを反映した自社開発物件の提供を行っております。

また、受託販売事業においては、ディベロッパー等の事業主に対して企画段階から地域の不動産情報を提供するとともに顧客ニーズにあった物件企画にかかる提案を行っております。

当社グループの事業系統図は次の通りであります。



4 【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (千円)	主要な事業の 内容	議決権の 所有割合 (%)	関係内容
(連結子会社) 株式会社ウィル空間デ ザイン	兵庫県宝塚市	20,000	リフォーム事業 リノベーション 事業	100.0	当社仲介物件のリフォーム設 計・施工管理 当社及び株式会社リノウエス トのリノベーション物件の設 計・施工管理 役員の兼任
株式会社リノウエスト (注) 2	大阪府豊中市	10,000	リノベーション 事業	100.0	株式会社リノウエスト物件を 当社が仲介 運転資金貸付 役員の兼任
株式会社ウィルファイナ ンシャルコミュニケー ションズ	兵庫県宝塚市	10,000	その他事業	100.0	ローン事務代行及びファイナ ンシャルプランニング業務等 運転資金借入 役員の兼任

- (注) 1. 主要な事業の内容欄には、事業の種類別セグメントの名称を記載しております。
2. 債務超過会社で債務超過の額は、平成21年12月末時点で21,931千円となっております。

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

(平成21年12月31日現在)

事業の種類別セグメントの名称	従業員数（人）
流通事業	32
リフォーム事業・リノベーション事業	15
開発分譲事業	13
受託販売事業	6
その他事業	5
全社（共通）	22
合計	93

- (注) 1. 臨時従業員数につきましては、従業員数の100分の10未満のため、記載していません。
2. リフォーム事業及びリノベーション事業につきましては、同一部門にて業務を遂行しております。
3. 全社（共通）として記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。
4. 従業員数が当連結会計年度において、10名減少しましたのは、主として自己都合退職によるものであります。

(2) 提出会社の状況

(平成21年12月31日現在)

従業員数（人）	平均年齢（才）	平均勤続年数（年）	平均年間給与（円）
80	28.5	4.6	4,129,280

- (注) 1. 従業員数は当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者を含む就業人員であります。
2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。
3. 臨時従業員数につきましては、従業員数の100分の10未満のため、記載していません。
4. 従業員数が当事業年度において、8名減少しましたのは、主として自己都合退職によるものであります。

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。

第2【事業の状況】

1【業績等の概要】

(1) 業績

当連結会計年度におけるわが国の経済は、世界的金融危機の影響による混乱から抜け出せず、長期にわたる景気後退局面の中にあつて、企業の在庫調整の一巡、生産の持ち直し、株式市況の底打ち感など、一部には改善の兆候も見えてまいりました。しかしながら、依然として雇用環境は厳しく所得水準も低迷していることから、個人消費が伸び悩んでいることなどを背景に、持続的な物価下落が続いており、景気の先行きはまだまだ不透明な状態にあります。

当社グループが属する不動産業界におきましては、市場の価格調整も進んだことから、中古住宅を中心に取引件数に回復の傾向が見えはじめたものの、厳しい雇用環境の影響から個人消費は総じて低位で推移しており、新設住宅着工戸数は78万8,410戸と45年ぶりに80万戸を割りました（国土交通省発表）。また、金融市場におきましても不動産業界全般に対する信用収縮に大きな変化は見られず、資金調達環境をはじめとして、不動産業界を取り巻く経営環境は厳しい状態が続いております。

このような環境の中で当社グループにおきましては、財務状態の健全化に向けて、不採算プロジェクトからの撤退、プロジェクト融資の返済方法を該当物件の販売進捗に連動させる方式への変更、販売体制の拡充による開発分譲事業の売上拡大、店舗統合など営業体制の効率化による流通事業の収益性向上、徹底した固定経費等の抑制によるコスト削減を図るなど、事業収益構造、経営基盤の再構築のための施策に全社を挙げて注力してまいりました。これらの取り組みに関しましては、市場及び消費ニーズの低迷時期においてはその効果が限定的ではありましたが、時間の経過とともに徐々に実を結び、第4四半期（平成21年10月1日～平成21年12月31日）には利益率が大幅に改善し、四半期営業利益97,033千円、四半期経常利益82,350千円、四半期純利益82,097千円と、四半期ベースでの黒字回復を果たすことができました。また、財務健全化への取り組みである有利子負債の圧縮につきましても、最も残高の多かった平成19年10月末現在の残高が7,692,503千円に対し、当連結会計年度末（平成21年12月31日）現在3,080,910千円と約2年間で59.9%削減し、財務状態のスリム化も図ることができました。

しかしながら、不動産市場の需要回復は足取りが重く、販売計画に対する進捗に遅れが生じることとなり、通期ベースでは営業利益において黒字回復を果たすことができたものの、経常利益及び当期純利益においては第3四半期までの損失を埋めるまでには至りませんでした。

この結果、当社グループの当連結会計年度の業績は、売上高は4,066,587千円（前年同期比8.6%減）、営業利益は50,409千円（前年同期営業損失313,373千円）、経常損失は36,009千円（前年同期経常損失355,062千円）、当期純損失は132,489千円（前年同期純損失639,538千円）となりました。

事業の種類別セグメントの業績は次の通りであります。

(流通事業)

流通事業におきましては、市場の需要と営業効率を鑑み、年初より店舗の統合並びに人員の再配置を図ることで収益性向上に努めてまいりました。また、自社ホームページに設けた不動産情報検索サイトの充実により、従来の媒体による広告宣伝費の削減にも注力してまいりました。当該サイトからお問合せ頂いたお客様の成約件数は、全成約件数の34.7%に達し、物件の問合せ件数も含め、当社最大の集客媒体にまで成長させることができました。

これらの施策により、永らく市場の縮小傾向が続くなかで、売上高は微減にとどめることができ、利益率に至っては大幅な改善が図られ、増益を達成することができました。

この結果、売上高は353,529千円（前年同期比2.8%減）、営業利益は80,035千円（前年同期比48.8%増）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、その環境面において、国策によるリフォーム市場への追い風に加え、不動産市場の価格調整により中古住宅の取引が底堅く推移するなど、市場成長の条件が整ってまいりました。

また、流通事業と同様に自社ホームページ上において、中古住宅購入とリフォーム工事をワンセットで考えるお住まい探しの魅力を詳しく紹介するページを充実させてまいりました。このことが功を奏し、当社の不動産情報検索サイトから物件のお問合せを頂くお客様の多くがリフォームを同時にご注文頂いており、全リフォーム契約数の47.7%が当該サイトからの成約となっております。加えて、リフォーム工事の大型化が進み、請負単価も堅調に増加してまいりました。

この結果、売上高は435,500千円（前年同期比18.1%増）、営業利益は63,177千円（前年同期比7.4%増）の増収増益となりました。

(リノベーション事業)

リノベーション事業におきましては、年間を通して不動産価格の調整局面であったことから、物件取得後の値下がりリスクを回避するため、新規の仕入には慎重にならざるを得ない状況下であり、既存在庫商品の販売を行うことに専念してまいりました。また、販売におきましても市況を鑑み、価格の見直しを実施してまいりました。

この結果、売上高は81,128千円（前年同期比93.4%減）、営業損失は9,329千円（前年同期営業利益115,031千円）となりました。

(開発分譲事業)

開発分譲事業におきましては、新築マンション不況の影響を回避するため新規分譲開発からの撤退、既存のプロジェクト融資について返済方法を該当物件の販売進捗に連動させる方式への変更、販売体制の見直しと拡充による売上促進策など、収益基盤の再構築に取り組んでまいりました。これらの取り組みにより、主力である戸建開発物件におきましては販売計画に遅れは生じているものの、一定のペースによる安定的な成約数を堅持することができております。また、販売促進ツールなども外注から自社製作に切り替えることで、より効果的な集客活動及びコスト削減にも努めてまいりました。このことが功を奏し、利益率は大幅な改善が見られました。

この結果、売上高は3,005,097千円（前年同期比29.9%増）、営業利益は200,457千円（前年同期比90.8%増）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、新築マンション不況を背景に、市場への新規供給数が大幅に減少しております。また、中には価格調整も一巡した感がございますが、消費者の購買意欲は依然として低迷したままであり、市場の本格的な回復には今しばらくの時間を要するものと考えております。

この結果、売上高は55,085千円（前年同期比48.4%減）、営業損失7,986千円（前年同期営業損失7,278千円）となりました。

(その他事業)

その他事業におきましては、取扱商品のラインナップを充実し、提携代理店数の拡充に取り組むことにより、市場環境や自社による仲介及び販売代理の取扱件数に左右されることのない収益基盤の確立に努めてまいりました。また、受託販売事業の影響により発生する、販売受託物件の広告代理業務を受注するなど、売上高は順調に伸ばすことができました。

この結果、売上高は136,245千円（前年同期比100.9%増）、営業利益42,131千円（前年同期比19.3%増）の増収増益となりました。

(2) キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、営業活動により1,761,500千円増加、投資活動により6,921千円増加、財務活動により1,861,631千円減少し87,138千円となりました。

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

(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損失78,386千円に対し、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1,847,652千円、未払金の増加56,388千円、減価償却費の非資金取引30,919千円を主な要因とする資金増により、受託物件に関わる広告収入の前受け並びに販売用物件に関する手付金等の売上充当による前受金の減少81,285千円、買掛金の支払による仕入債務の減少48,545千円の資金がそれぞれ減少したことを吸収し、1,761,500千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、定期預金の払戻による収入7,226千円の資金が増加したことを主な要因として、6,921千円の資金増加となりました。

(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、販売用不動産の引渡しに連動した借入金返済等として短期借入金純減853,200千円及び長期借入金の返済による支出1,008,410千円、社債の償還による支出140,000千円の資金が減少したことを主な要因として、長期借入れによる収入140,000千円の資金増加を吸収することとなり、1,861,631千円の資金減少となりました。

2【生産、受注及び販売の状況】

(1) 生産実績

当社グループは流通事業、リフォーム事業、リノベーション事業、開発分譲事業、受託販売事業を主体としており、生産実績を定義することが困難であるため、生産実績の記載はしていません。

(2) 契約状況

当社グループが行っている事業のうち、流通事業、リフォーム事業、受託販売事業は、契約締結から売上計上までの期間が短いため、リノベーション事業、開発分譲事業の契約実績以外は記載を省略しております。

当連結会計年度におけるリノベーション事業の契約実績は次の通りであります。

前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)				当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)			
期中契約高		期末契約残高		期中契約高		期末契約残高	
数量 (戸)	金額 (千円)	数量 (戸)	金額 (千円)	数量 (戸)	金額 (千円)	数量 (戸)	金額 (千円)
45 (4)	1,211,274	— (—)	—	4 (1)	81,128	— (—)	—

- (注) 1. 上記の金額には消費税等は含まれておりません。
2. 戸数欄の () は、駐車場販売数を外書きで表示しております。

当連結会計年度における開発分譲事業の契約実績は次の通りであります。

前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)				当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)			
期中契約高		期末契約残高		期中契約高		期末契約残高	
数量 (戸)	金額 (千円)	数量 (戸)	金額 (千円)	数量 (戸)	金額 (千円)	数量 (戸)	金額 (千円)
85 (6)	2,256,303	1 (—)	33,860	83 (5)	3,209,515	5 (—)	238,277

- (注) 1. 上記の金額には消費税等は含まれておりません。
2. 戸数欄の () は、駐車場販売数を外書きで表示しております。

(3) 販売実績

当連結会計年度の販売実績を事業の種類別セグメントごとに示すと、次の通りであります。

事業の種類別セグメントの名称	当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	構成比 (%)	前年同期比 (%)
流通事業 (千円)	353,529	8.7	97.2
リフォーム事業 (千円)	435,500	10.7	118.1
リノベーション事業 (千円)	81,128	2.0	6.6
開発分譲事業 (千円)	3,005,097	73.9	129.9
受託販売事業 (千円)	55,085	1.4	51.6
その他事業 (千円)	136,245	3.3	200.9
合計 (千円)	4,066,587	100.0	91.4

- (注) 1. 上記の金額には消費税等は含まれておりません。
 2. セグメント間の取引については相殺消去しております。
 3. 当連結会計年度のリノベーション事業の販売実績の内訳は次の通りであります。

区分			当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
種類	物件名	戸数 (戸)	販売高 (千円)
マンション分譲プロジェクト	リブレカーサ逆瀬川	— (1)	1,699
	小計	— (1)	1,699
その他		4 (—)	79,429
合計		4 (1)	81,128

(注) 戸数欄の()は、駐車場販売数を外書きで表示しております。

4. 当連結会計年度の開発分譲事業の販売実績の内訳は次の通りであります。

区分			当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
種類	物件名	戸数 (戸)	販売高 (千円)
マンション分譲プロジェクト	ウィル宝塚旭町リヴェール	9 (5)	323,077
	小計	9 (5)	323,077
戸建分譲プロジェクト	川西市鼓が滝	20	735,469
	神戸市垂水区小東山手	43	1,708,611
	小計	63	2,444,081
その他		7	237,938
合計		79 (5)	3,005,097

(注) 戸数欄の()は、駐車場販売数を外書きで表示しております。

3 【対処すべき課題】

今後の見通しにつきましては、金融並びに経済危機から景気が回復するまでには相応の時間を要し、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、継続的かつ安定的な収益を確保できる経営体制を整える必要があると考えており、以下の施策を実践してまいります。

(1) 主要事業領域における競争力強化

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

① 地域密着による事業基盤の強化

当社グループは、顧客に対する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、平日のみを利用して不動産の購入をされる顧客に対し、当社通常仲介手数料の30%をキャッシュバックするサービスにより、平日の営業稼働率を向上させるとともに、地域における同業他社との差別化、優位性の確保等によりシェアの拡大を目指してまいります。

② 開発分譲事業の戸建プロジェクト推進

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推進してまいります。

そのため、地域ごとの需要に合わせた中小型プロジェクトを中心とした戸建分譲開発に注力してまいります。

③ 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。

(2) 人材育成の強化

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

(3) コンプライアンス体制の強化

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

(4) 財務体質の強化

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

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

① 法的規制について

当社グループは不動産業及び建設業に属し、「宅地建物取引業法」、「建設業法」及び関連する各種法令により規制を受けており、当社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いませんが、将来、何らかの理由により、当該許認可等が取消され又はそれらの更新が認められない場合には、当社の事業活動に支障をきたすとともに、業績に重大な影響を及ぼす可能性があります。

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

② 住宅市況及び金利状況、経済情勢の変動について

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

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

③ 競合について

当社グループが事業展開する不動産業界においては、大手企業を含む事業者が多数存在し、これらの事業者との競合が生じております。当社グループは、「住まい・暮らし」をキーワードとした「人生に関わる総合サービス企業」を標榜し、不動産に関連する各事業を展開しており、今後においては、特に、地域密着型店舗展開の強化、開発分譲事業の魅力的な戸建物件の創出、リフォーム事業との連携や平日の仲介手数料キャッシュバック等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

① 営業地域について

当社グループは、関西圏特に阪神間・北摂地域を主たる営業地域として事業展開を行っており、当該地域に営業店舗を5店舗展開（平成21年12月末現在）しております。当社グループは、当該店舗において収集・蓄積した地域特性・市場動向・顧客ニーズ等の情報及び集客をグループ全体で総合的に活用することにより、地域密着型店舗を基盤とした事業を展開しております。

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

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

② リフォーム事業及びリノベーション事業、開発分譲事業における外部委託業者の活用について

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

外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。

③ 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、総売上高に占める開発分譲事業の売上割合が平成21年12月期は73.9%と高い水準にあります。今後につきましては、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、総資産に占めるたな卸資産を圧縮し財務リスクの軽減を図る方針であります。しかしながら、平成21年12月期の開発分譲事業を主とするたな卸資産計上額の総資産に占める比率は63.1%と高い水準にあり、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。

④ 分譲物件等にかかる品質管理等について

当社グループは、戸建住宅及びマンションの開発・分譲等を行う物件について、その品質管理を重視した事業展開を行っております。近年、不動産業界においては、耐震構造計算、土壌汚染、アスベスト及び建材の耐火性能等の問題が社会問題化しておりますが、当社グループにおいてはこれらについて第三者機関の検査等を含むチェック体制を構築するとともに、過年度物件においても再調査等の実施による確認を行っており、現時点において問題となる物件はないものと認識しております。

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

(3) 組織体制について

① 組織体制について

当社グループは平成21年12月31日現在、従業員が93名となっており、内部管理体制も現在の組織規模に応じたものとなっております。今後、事業の拡大に伴って、内部管理体制の整備、充実を含め、計画的な人員増強に努める方針ではありますが、当社グループが事業規模の拡大に対して、適切かつ十分な人員の増強ができなかった場合には、当社グループの事業展開に影響を及ぼす可能性があります。

② 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。

③ 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一つとなっているものと認識しております。しかしながら、当該人材の育成には相応の期間を要することから、人材育成のスピードが事業規模に見合わない場合には事業拡大の制約要因となる可能性があり、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を与える可能性があります。

(4) 財政状態及び経営成績の変動について

① 物件の引渡し時期等による業績の変動について

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

開発分譲事業における売上高は、会計上、物件の売買契約締結時（営業活動の完了時）には計上されず、引渡し時（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。

② 有利子負債への依存について

当社グループは、開発分譲事業に係る用地取得費及び建築費等のプロジェクト資金について主として金融機関からの借入金によって調達しております。

前述の通り、当社グループは、近年において開発分譲事業の売上割合が高いことから、総資産額に占める有利子負債の比率は、平成20年12月期82.9%、平成21年12月期80.0%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はありますが、市場金利が上昇する局面においては支払利息等の増加により、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

なお、資金調達に際しては、当社グループでは特定の金融機関に依存することなく個別案件ごとに金融機関に融資を打診しております。また、プロジェクト開発を目的とした資金調達につきましては、弁済期日に関わらずプロジェクト物件1戸引渡しごとに弁済金額が定められておりますので、プロジェクト物件の販売状況に連動し、販売代金により返済されるものであるため、現時点において借入金返済に支障が生じる状況にはないものと認識しております。しかしながら、何らかの理由により資金調達が不十分あるいは不調に終わった場合には、プロジェクトの中止、延期等により当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(5) 個人情報保護について

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

(6) 訴訟等の可能性について

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

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

5 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

7 【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

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

(1) 重要な会計方針

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

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

なお、当社グループは事業内容等に応じた会計処理を採用しており、特徴的なものは以下に記載しております。

(収益の認識)

当社グループは各セグメントの売上計上につき、原則として以下の基準に基づいております。

① 流通事業

売買契約及び引渡しまでの各期間における仲介手数料と原価の対応関係を明確にするため、不動産業界の慣習に基づき、売買契約締結時に仲介手数料の半額を、物件引渡し時に残額を売上計上しております。

② リフォーム事業

物件の引渡しをもって売上計上しております。

③ リノベーション事業

物件の引渡しをもって売上計上しております。

④ 開発分譲事業

物件の引渡しをもって売上計上しております。

⑤ 受託販売事業

売買契約及び引渡しまでの各期間における販売手数料と原価の対応関係を明確にするため、他社事業主との受託契約に基づき、売買契約締結時に販売手数料の半額を、物件引渡し時に残額を売上計上しております。

(売上原価)

当社グループは、各事業の収益を生み出す費用は全て売上原価と認識しており、全社共通費以外の各事業売上に対応する費用を売上原価に計上しております。

① 流通事業

店舗維持費用、当該事業に従事する人員の人件費等を売上原価に計上しております。

② リフォーム事業

リフォーム外注費、販売経費、当該事業に従事する人員の人件費等を売上原価に計上しております。

③ リノベーション事業

個別物件代金（土地、建設費、設計費等）、販売経費、支払利息、当該事業に従事する人員の人件費等を売上原価に計上しております。

④ 開発分譲事業

個別物件代金（土地、建設費、設計費等）、販売経費、支払利息、当該事業に従事する人員の人件費等を売上原価に計上しております。

⑤ 受託販売事業

販売事務所維持費用、当該事業に従事する人員の人件費等を売上原価に計上しております。

(2) 財政状態の分析

(資産)

当連結会計年度末における総資産の残高は、前連結会計年度末より2,061,666千円減少し、3,850,865千円となりました。

流動資産の残高は、前連結会計年度末より1,994,775千円減少し、2,576,636千円となりました。主な要因といたしましては、販売用不動産の着実な販売によるたな卸資産1,847,652千円の減少によるものであります。また、その他として、仕入債務の支払及び借入金の返済などにより現金及び預金100,435千円が、繰延税金資産の取崩しにより51,797千円が、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65,957千円減少し、1,274,229千円となりました。主な要因といたしましては、減価償却による自然減少30,919千円、営業所閉鎖に伴う店舗の賃貸借保証金並びに宅建業営業保証金等の差入保証金28,669千円の減少によるものであります。

(負債)

当連結会計年度末の負債の残高は、前連結会計年度末より1,929,177千円減少し、3,565,092千円となりました。

流動負債の残高は、前連結会計年度末より1,760,248千円減少し、2,877,095千円となりました。主な要因といたしましては、販売用不動産の売却、引渡しに連動した借入金の返済等により1年内返済予定の長期借入金1,008,410千円及び短期借入金853,200千円をそれぞれ返済しております。その他として、1年内償還予定の社債140,000千円の償還を実施した他、受託物件に関わる広告収入の前受け並びに販売用物件に関する手付金等の売上充当により前受金81,285千円、買掛金の支払により48,545千円がそれぞれ減少し、長期借入金の1年内返済予定278,928千円の振替、社債の1年内償還予定30,000千円の振替、未払金56,388千円等の増加を吸収したことによるものであります。

固定負債の残高は、前連結会計年度末より168,928千円減少し、687,997千円となりました。主な要因といたしましては、前述に記載の通り1年内返済予定の長期借入金への振替により長期借入金が278,928千円、同じく1年内償還予定の社債への振替により社債が30,000千円それぞれ減少したことにより、新規の資金調達として長期借入金140,000千円の増加を吸収したことによるものであります。

(純資産)

純資産は、前連結会計年度末より132,489千円減少し、285,772千円となりました。これは、当期純損失132,489千円による利益剰余金の減少によるものであります。

(3) 経営成績の分析

当連結会計年度における売上高は4,066,587千円、売上総利益は485,351千円、営業利益は50,409千円と黒字回復を果たしましたが、経常損失は36,009千円、当期純損失は132,489千円となり、2期連続で赤字を計上いたしました。

(売上高)

当連結会計年度における売上高は、4,066,587千円となりました。

流通事業におきましては、市場の需要と営業効率を鑑み、年初より店舗の統合並びに人員の再配置を図ることで収益性向上に努めてまいりました。また、自社ホームページに設けた不動産情報検索サイトの充実により、従来の媒体による広告宣伝費の削減にも注力してまいりました。当該サイトからお問合せ頂いたお客様の成約件数は、全成約件数の34.7%に達し、物件の問合せ件数も含め、当社最大の集客媒体にまで成長させることができました。これらの施策により、永らく市場の縮小傾向が続くなかで、売上高は微減にとどめることができ、売上高は353,529千円（売上構成比8.7%）となりました。

リフォーム事業におきましては、流通事業と同様に自社ホームページ上において、中古住宅購入とリフォーム工事をワンセットで考えるお住まい探しの魅力を詳しく紹介するページを充実させてまいりました。このことが功を奏し、当社の不動産情報検索サイトから物件のお問合せを頂くお客様の多くがリフォームを同時にご注文頂いており、全リフォーム契約数の47.7%が当該サイトからの成約となっております。加えて、リフォーム工事の大型化が進み、請負単価も堅調に増加し、売上高は435,500千円（売上構成比10.7%）となりました。

リノベーション事業におきましては、年間を通して不動産価格の調整局面であったことから、物件取得後の値下がりリスクを回避するため、新規の仕入には慎重にならざるを得ない状況下であり、既存在庫商品の販売を行うことに専念してまいりました。また、販売におきましても市況を鑑み、価格の見直しを実施したことにより、売上高は81,128千円（売上構成比2.0%）となりました。

開発分譲事業におきましては、主力である戸建開発物件におきましては販売計画に遅れは生じているものの、一定のペースによる安定的な成約数を堅持することができております。また、販売促進ツールなども外注から自社製作に切り替えることで、より効果的な集客活動及びコスト削減にも努めてまいりました結果、売上高は3,005,097千円（売上構成比73.9%）となりました。

受託販売事業におきましては、新築マンション不況を背景に、市場への新規供給数が大幅に減少しております。また、中には価格調整も一巡した感がございりますが、消費者の購買意欲は依然として低迷したままであり、売上高は55,085千円（売上構成比1.4%）となりました。

その他事業におきましては、取扱商品のラインナップを充実し、提携代理店数の拡充に取り組むことにより、市場環境や自社による仲介及び販売代理の取扱件数に左右されることのない収益基盤の確立に努めてまいりました。また、受託販売事業の影響により発生する、販売受託物件の広告代理業務を受注するなど、売上高は136,245千円（売上構成比3.3%）となりました。

(売上原価)

当連結会計年度における売上原価は、3,581,235千円となりました。これは、各事業において徹底したコスト削減に取り組んでまいった結果、販促ツールを自社製作に切り替えたことによる販売促進費を始めとした経費の低下並びに前連結会計年度にたな卸資産の処分及び評価減など、財務の健全化を図った効果により、利益率の改善が進んだ結果であります。

(営業損益)

営業損益は、売上原価のコスト削減効果により前連結会計年度に比べて売上総利益が124,575千円増加したこと、同じくコスト削減効果により販売費及び一般管理費が239,207千円減少したことにより、営業利益は50,409千円と黒字回復することができました。

(経常損益)

経常損益につきましては、売上原価並びに販売費及び一般管理費の削減効果が顕著に現れましたのが第4四半期になってからということもあり、それまでの損失をカバーするには至らず、経常損失は36,009千円となりました。

(当期純損失)

当期純損失は132,489千円となり、1株当たり当期純損失金額は11,716.40円となりました。なお、期中において不動産売買契約の解除に伴う特別損失を42,377千円計上しております。

(4) キャッシュ・フロー

当連結会計年度における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、営業活動により1,761,500千円増加、投資活動により6,921千円増加、財務活動により1,861,631千円減少し87,138千円となりました。

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

（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損失78,386千円に対し、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1,847,652千円、未払金の増加56,388千円、減価償却費の非資金取引30,919千円を主な要因とする資金増により、受託物件に関わる広告収入の前受け並びに販売用物件に関する手付金等の売上充当による前受金の減少81,285千円、買掛金の支払による仕入債務の減少48,545千円の資金がそれぞれ減少したことを吸収し、1,761,500千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、定期預金の払戻による収入7,226千円の資金が増加したことを主な要因として、6,921千円の資金増加となりました。

（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、販売用不動産の引渡しに連動した借入金返済等として短期借入金純減853,200千円及び長期借入金の返済による支出1,008,410千円、社債の償還による支出140,000千円の資金が減少したことを主な要因として、長期借入れによる収入140,000千円の資金増加を吸収することとなり、1,861,631千円の資金減少となりました。

(5) 経営者の問題認識と今後の方針について

当社グループは、継続企業の前提に関する不確実性が解消されたと判断し、当該注記を解消いたしておりますが、2期連続の赤字を計上いたしておりますことから、配当原資の確保ができていないなど、株主の皆様への還元を早期に回復させる必要性を強く認識しております。

なお、具体的な対策につきましては、「第2 事業の状況 3 対処すべき課題」に記載の通りであります。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当連結会計年度において重要な設備の取得、売却等はありません。

また、当連結会計年度における重要な設備の除却につきましては、流通事業において塚口営業所及び西宮営業所を閉店しており、その主な内容は次の通りであります。

会社名	事業所名 (所在地)	事業種類別 セグメントの名称	設備の内容	除却等の年月	除却時帳簿価額 (千円)
提出会社	塚口営業所 (兵庫県尼崎市)	流通事業	営業店舗 店舗附属設備等	平成21年4月	1,669
	西宮営業所 (兵庫県西宮市)	流通事業	営業店舗 店舗附属設備等	平成21年4月	3,008

2【主要な設備の状況】

当社グループにおける主要な設備は、以下の通りであります。

(1) 提出会社

(平成21年12月31日現在)

事業所名 (所在地)	事業種類別 セグメント の名称	設備の内容	帳簿価額 (千円)							従業員 (人)	
			建物	構築物	機械及び 装置	車両 運搬具	工具、器 具及び備 品	土地 (面積㎡)	建設仮 勘定		合計
宝塚本社 逆瀬川本店 (兵庫県 宝塚市)	流通事業 リフォーム事業 開発分譲事業 その他事業	本社事務所 営業店舗 店舗附属設備 等	191,461	4,099	741	929	5,930	148,977 (539.59)	-	352,139	60
川西営業所 (兵庫県 川西市)	流通事業	営業店舗 店舗附属設備 等	30,910	1,276	-	51	755	212,022 (448.41)	-	245,017	5
箕面営業所 (大阪府 箕面市)	流通事業 リフォーム事業	営業店舗 モデルルーム 店舗附属設備 等	9,317	281	-	38	93	107,206 (380.07)	-	116,937	4
豊中営業所 (大阪府 豊中市)	流通事業 リフォーム事業	営業店舗 モデルルーム 店舗附属設備 等	48,311	619	-	59	938	97,116 (338.34)	-	147,045	7
伊丹営業所 (兵庫県 伊丹市)	流通事業 リフォーム事業	営業店舗 モデルルーム 店舗附属設備 等	81,669	-	-	28	1,839	49,073 (321.13)	-	132,610	4
新塚口営業所 (兵庫県 尼崎市)	流通事業	営業店舗 (土地)	-	-	-	-	-	237,945 (522.84)	3,241	241,186	-

(2) 国内子会社

重要な設備はないため、記載を省略しております。

3【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

会社名 事業所名	所在地	事業の種類 別セグメン トの名称	設備の内容	投資予定金額		資金調達 方法	着手及び完了予定年月	
				総額 (千円)	既支払額 (千円)		着手	完了
提出会社 新塚口営業 所	兵庫県尼崎 市	流通事業	営業店舗 店舗附属設 備等	287,945	241,186	自己資金 借入金	平成19年7 月	未定 (注2)

(注) 1. 上記金額には消費税等は含まれておりません。

2. 完成予定年月については、当初平成20年7月としておりましたが、諸般の事情により現在未定であります。

(2) 重要な設備の除却等

該当事項はありません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

①【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	40,000
計	40,000

②【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数(株) (平成21年12月31日)	提出日現在発行数(株) (平成22年3月10日)	上場金融商品取引所名又は 登録認可金融商品取引業協会名	内容
普通株式	11,308	11,308	ジャスダック証券取引所	当社は単元株制度を採用していません。
計	11,308	11,308	—	—

(注) 普通株式は完全議決権株式であり、権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であります。

(2)【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

適用はありません。

(4)【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総数増減数(株)	発行済株式総数残高(株)	資本金増減額(千円)	資本金残高(千円)	資本準備金増減額(千円)	資本準備金残高(千円)
平成17年3月10日 (注) 1	140	2,277	10,388	110,388	10,388	30,780
平成18年3月7日 (注) 2	33	2,310	3,286	113,674	3,286	34,067
平成18年3月7日 (注) 3	127	2,437	11,703	125,377	11,703	45,770
平成18年12月7日 (注) 4	7,311	9,748	—	125,377	—	45,770
平成19年2月13日 (注) 5	1,200	10,948	111,000	236,377	111,000	156,770
平成19年3月13日 (注) 6	360	11,308	33,300	269,677	33,300	190,070

(注) 1. 平成17年3月10日付で、第三者割当を行ったことにより、発行済株式総数、資本金及び資本準備金が増加いたしました。

有償第三者割当 140株
割当先 ウィル従業員持株会 (130株)
吉川裕昭 (10株)

発行価額 148,400円
資本組入額 74,200円

2. 平成18年3月7日付で、第三者割当を行ったことにより、発行済株式総数、資本金及び資本準備金が増加いたしました。

有償第三者割当 33株
割当先 吉川裕昭 (12株)
株式会社ソリューションハウジング (10株)
栗野泉 (7株)
野口美津恵 (1株)
永峰正章 (1株)
垂谷保明 (1株)
野口実智男 (1株)

発行価額 199,200円
資本組入額 99,600円

3. 平成18年3月7日付で、第三者割当を行ったことにより、発行済株式総数、資本金及び資本準備金が増加いたしました。

有償第三者割当 127株
割当先 ウィル従業員持株会 (127株)

発行価額 184,300円
資本組入額 92,150円

4. 平成18年12月7日付で、株式分割 (1 : 4) を行ったことにより発行済株式総数が増加いたしました。

5. 平成19年2月13日付で、公募一般募集を行ったことにより、発行済株式総数、資本金及び資本準備金が増加いたしました。

有償一般募集 (ブックビルディング方式による募集) 1,200株

発行価格 200,000円
引受価額 185,000円
資本組入額 92,500円

6. 平成19年3月13日付で、第三者割当を行ったことにより、発行済株式総数、資本金及び資本準備金が増加いたしました。

第三者割当 (オーバーアロットメントによる割当) 360株

割当先 大和証券エスエムビーシー株式会社

発行価格 200,000円
割当価額 185,000円
資本組入額 92,500円

(6) 【所有者別状況】

(平成21年12月31日現在)

区分	株式の状況								単元未満株式の状況 (株)
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数(人)	—	1	5	12	2	—	451	471	—
所有株式数(株)	—	5	34	87	32	—	11,150	11,308	—
所有株式数の割合(%)	—	0.05	0.30	0.77	0.28	—	98.60	100	—

(7) 【大株主の状況】

(平成21年12月31日現在)

氏名又は名称	住所	所有株式数(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
岡本 俊人	兵庫県宝塚市	6,464	57.16
ウィル従業員持株会	兵庫県宝塚市逆瀬川1-14-6	1,394	12.33
佐藤 幸一	東京都港区	228	2.02
吉川 裕昭	兵庫県西宮市	146	1.29
生津 俊五	福岡県大野城市	130	1.15
ウィル役員持株会	兵庫県宝塚市逆瀬川1-14-6	124	1.10
茂木 政道	東京都目黒区	120	1.06
西田 幸司	岡山県玉野市	116	1.03
中尾 高信	堺市西区	110	0.97
垂谷 保明	兵庫県宝塚市	89	0.79
計	—	8,921	78.89

(8) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

(平成21年12月31日現在)

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

② 【自己株式等】

(平成21年12月31日現在)

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

(9) 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 該当事項はありません。

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

該当事項はありません。

3 【配当政策】

(1) 配当の基本的な方針

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ることが基本方針としております。

(2) 毎事業年度における配当の回数についての基本方針

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

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

(3) 配当の決定機関

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

(4) 最近事業年度の配当決定に当たっての考え及び内部留保資金の用途

この方針のもと、当事業年度の配当におきましては、当期純損失を計上いたしましたことにより、経営体質及び財務体質の強化を図るため無配とさせていただきますが、今後におきましては連結当期純利益の10%程度の配当性向を目標にまいります。

内部留保金については、開発分譲事業用地及びリノベーション事業物件の開発資金に充当し、安定した事業拡大に努めてまいります。

なお、期末配当につきましては株主総会の決議事項となっておりますので、平成22年3月31日開催予定の定時株主総会の決議により変更となる場合がございます。

4 【株価の推移】

(1) 【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
決算年月	平成17年12月	平成18年12月	平成19年12月	平成20年12月	平成21年12月
最高(円)	—	—	473,000	110,000	38,400
最低(円)	—	—	98,000	12,500	16,400

(注) 最高・最低株価は、ジャスダック証券取引所におけるものであります。

なお、平成19年2月14日付をもって同取引所に株式を上場いたしましたので、それ以前の株価については該当事項はありません。

(2) 【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成21年7月	平成21年8月	平成21年9月	平成21年10月	平成21年11月	平成21年12月
最高(円)	30,000	29,300	36,000	35,800	33,800	29,550
最低(円)	25,210	26,500	25,400	28,000	28,500	28,000

(注) 最高・最低株価は、ジャスダック証券取引所におけるものであります。

5 【役員の状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
代表取締役	—	岡本 俊人	昭和38年 7月29日生	昭和63年2月 東急不動産地域サービス㈱ (現東急リパブル㈱) 入社 平成元年2月 ㈱タケツエエステート入社 平成5年10月 ウィル不動産販売 (現㈱ウィル) 創業 平成5年11月 アサヒハウス㈱取締役就任 平成7年6月 当社設立 代表取締役就任(現任) 平成15年4月 ㈱ウィル空間デザイン取締役就任 (現任) 平成20年1月 ㈱リノウエスト取締役就任 (現任) 平成20年1月 ㈱ウィルフィナンシャルコミュニケー ションズ取締役就任 (現任)	(注1)	6,464
取締役	内部監査室長	吉川 裕昭	昭和36年 11月16日生	昭和58年4月 ㈱トマツ入社 平成元年8月 ㈱タケツエエステート入社 平成5年10月 ウィル不動産販売 創業 平成7年6月 当社入社 平成9年6月 当社取締役就任 (現任) 平成17年1月 当社内部監査室長就任 (現任)	(注1)	146
取締役	総務グループ マネージャー	栗野 泉	昭和51年 12月16日生	平成11年4月 当社入社 平成17年1月 当社総務グループマネージャー就任 (現任) 平成17年3月 当社取締役就任 (現任) 平成17年11月 ㈱リノウエスト監査役就任 (現任) 平成20年1月 ㈱ウィルフィナンシャルコミュニケー ションズ監査役就任 (現任)	(注1)	80
取締役	事業グループ マネージャー	包 賢	昭和45年 1月8日生	平成5年4月 大東建託㈱入社 平成8年10月 当社入社 平成17年1月 当社事業グループマネージャー就任 (現任) 平成17年11月 ㈱リノウエスト代表取締役就任 (現 任) 平成18年3月 当社取締役就任 (現任)	(注1)	56
取締役	流通営業 グループ マネージャー (営業統括担当)	坂根 勝幸	昭和49年 8月1日生	平成9年4月 当社入社 平成17年1月 当社流通第2グループマネージャー就 任 平成18年8月 当社取締役就任 (現任) 平成19年1月 当社流通営業グループマネージャー (営業統括担当) 就任 (現任) 平成20年1月 ㈱ウィルフィナンシャルコミュニケー ションズ取締役就任 (現任)	(注1)	44

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
常勤監査役	—	宮前 いずみ	昭和52年 2月18日生	平成11年4月 当社入社 平成15年4月 当社総務グループ経営品質管理チーム マネージャー就任 平成22年3月 当社監査役就任（現任）	(注2)	—
監査役	—	垂谷 保明	昭和27年 4月27日生	昭和50年4月 ㈱三菱重工業入社 昭和57年7月 プライスウォーターハウス会計事務所 入所 昭和61年9月 公認会計士登録 昭和62年7月 ㈱タケツ専務取締役就任 平成5年1月 開成公認会計士共同事務所 共同代表に就任（現任） 税理士登録 平成12年9月 ㈱情報企画監査役就任（現任） 平成17年7月 当社監査役就任（現任） ㈱ウィル空間デザイン監査役就任 （現任）	(注2)	89
監査役	—	赤澤 敬之	昭和11年 2月8日生	昭和36年4月 弁護士登録（大阪弁護士会） 昭和36年4月 山本治雄法律事務所入所（現赤沢・井 奥法律事務所） 昭和43年4月 同事務所代表に就任（現任） 昭和53年4月 大阪弁護士会副会長、日本弁護士連合 会理事就任 平成18年8月 当社監査役就任（現任）	(注2)	10
計						6,893

- (注) 1. 平成22年3月31日開催予定の定時株主総会の終結のときから2年間。
2. 平成22年3月31日開催予定の定時株主総会后、4年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結のときまで。
3. 監査役垂谷保明及び赤澤敬之は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。
4. 本書提出日現在における常勤監査役は、永峰正章であります。
5. 上記内容につきましては、平成22年3月31日開催予定の定時株主総会の決議により変更となる場合がございます。

6 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1) 【コーポレート・ガバナンスの状況】

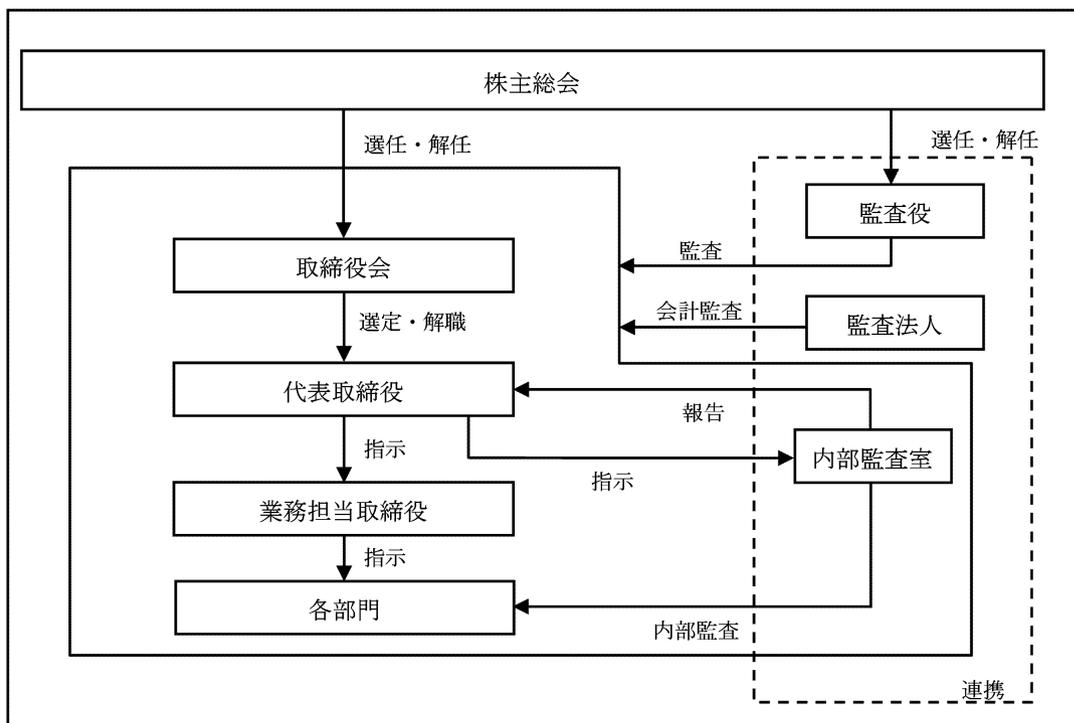
※ コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

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

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

① コーポレート・ガバナンスに関する施策の実施状況

当社の内部統制システムを図示しますと、次の通りであります。



イ. 取締役会

取締役5名で構成され月1回以上開催し、当社の経営方針・経営計画の策定・決定及び業務執行状況の確認並びにその他法令で定める事項・経営に関する重要事項を審議決定しております。

当社は、取締役会のみを意思決定機関とするシンプルな体制をとっており、取締役会決定事項の伝達、業務運営状況の確認・共有は管理職会議にて行っております。

ロ. 監査役

監査役3名（内、常勤監査役1名、非常勤監査役2名）は、取締役の職務執行の監査を行うため、取締役会に出席して法令遵守（コンプライアンス）の状況等を確認しております。常勤監査役は管理職会議に出席し、公正な立場をもって積極的・客観的な意見を述べ、業務監査を通じて業務執行の適法性・妥当性・健全性をチェックしております。

なお、平成17年7月より公認会計士である垂谷保明が、平成18年8月より弁護士である赤澤敬之が、社外監査役として就任しております。監査役間で随時に意見交換を実施し、相互に連携を図ることで監査機能の強化を図っております。

ハ. 内部監査室

当社では、会社の実務活動が適正・効率的に行われているかをチェックするために、独立した機関として内部監査室を設け、業務知識に富んだ取締役1名を専任者として選任しております。内部監査担当者は、監査計画に従い、各業務部門の監査、監査結果の代表取締役への報告、業務改善の指示・確認等を行っております。なお、当社の子会社についても、同様の監査を実施しております。

ニ. 社外監査役との人的関係、資本的關係または取引関係その他の利害關係の概要

当社の社外監査役は次の通りであり、当社及びその取締役・監査役とは一切の人的關係はありません。なお、社外監査役である垂谷保明は、当社株式を89株保有しております。また、社外監査役である赤澤敬之は、当社株式を10株保有しております。

社外監査役：垂谷保明
：赤澤敬之

ホ. 会計監査の状況

会計監査については、堂島監査法人与監査契約を結んでおります。当社の会計監査を担当した公認会計士は次の通りであります。

公認会計士の氏名等

指定社員・業務執行社員： 中川翼・山口裕義
監査業務に係る補助者の構成： 公認会計士3名

ヘ. リスク管理体制の整備の状況

当社では事業上のリスクを未然に防止するため、毎週1回開催する管理職会議において各部門の業務運営状況の確認・共有を行っております。

また、経営上、業務上の機密情報に係る保護・管理及び個人情報に係る保護・管理を総務グループ及び個人情報保護委員会主導のもと、社内ネットワークの強化、社員全員を対象とした研修の定期的実施、重要事項として顧客への告知の徹底等を推進することにより徹底しております。

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

ト. 会社のコーポレート・ガバナンス充実に向けた取り組みの最近1年間における実施状況

1. 取締役及び監査役が出席する取締役会を毎月1回の定時開催に加え、必要に応じて随時開催し、経営の基本方針その他の重要事項を決定しております。
2. 定常的な業務運営上の重要事項については、チームマネージャー以上が出席する管理職会議を毎週1回開催し、重要事項の進捗状況の確認・周知・協議を行っております。

チ. 内部監査室と監査法人及び監査役の相互連携

当社では、内部監査、監査法人による監査及び監査役監査が相互に連携して、効果的かつ効率的な監査を実施するよう、情報・意見の交換及び指摘事項の共有を行い、適正な監査の実施及び問題点、指摘事項の改善状況の確認に努めております。

リ. 役員との取引

平成21年12月期においては、代表取締役 岡本俊人との間に、資金の借入（取引金額 282,300千円）並びに金融機関借入債務被保証（取引金額 143,960千円）が生じております。なお、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。また、債務保証に伴う保証料等の支払いは行っておりません。

② 役員報酬

平成21年12月期における当社の役員報酬は以下の通りであります。

役員報酬：

取締役を支払った報酬	6名	56,100千円
(うち、社外取締役)	1名	1千円)
監査役を支払った報酬	3名	11,400千円
(うち、社外監査役)	2名	7,200千円)
計		67,500千円

(注) 有価証券報告書提出日現在の取締役数は5名であります。

③ 取締役の定数

当社の取締役は7名以内とする旨定款に定めております。

④ 取締役の選任の決議要件

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

⑤ 責任限定契約の内容の概要

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

⑥ 自己の株式の取得

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

⑦ 中間配当

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

⑧ 株主総会の特別決議要件

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

(2) 【監査報酬の内容等】

① 【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬（千円）	非監査業務に基づく報酬（千円）	監査証明業務に基づく報酬（千円）	非監査業務に基づく報酬（千円）
提出会社	—	—	20,000	—
連結子会社	—	—	—	—
計	—	—	20,000	—

② 【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

③ 【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

該当事項はありません。

④ 【監査報酬の決定方針】

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

第5【経理の状況】

1. 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

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

なお、前連結会計年度（平成20年1月1日から平成20年12月31日まで）は、改正前の連結財務諸表規則に基づき、当連結会計年度（平成21年1月1日から平成21年12月31日まで）は、改正後の連結財務諸表規則に基づいて作成しております。

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

なお、前事業年度（平成20年1月1日から平成20年12月31日まで）は、改正前の財務諸表等規則に基づき、当事業年度（平成21年1月1日から平成21年12月31日まで）は、改正後の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

2. 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、前連結会計年度（平成20年1月1日から平成20年12月31日まで）の連結財務諸表及び前事業年度（平成20年1月1日から平成20年12月31日まで）の財務諸表並びに当連結会計年度（平成21年1月1日から平成21年12月31日まで）の連結財務諸表及び当事業年度（平成21年1月1日から平成21年12月31日まで）の財務諸表について、堂島監査法人により監査を受けております。

3. 監査法人の交代について

当社は平成21年3月12日の取締役会決議により、監査法人を以下の通り変更しております。

平成19年連結会計年度及び平成19年事業年度	新日本監査法人（監査法人の種類の変更により、平成20年7月1日をもって新日本有限責任監査法人となっております。）
平成20年連結会計年度及び平成20年事業年度	堂島監査法人

1 【連結財務諸表等】
 (1) 【連結財務諸表】
 ① 【連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成20年12月31日)	当連結会計年度 (平成21年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	187,574	87,138
受取手形及び売掛金	15,886	14,041
たな卸資産	※1 4,279,086	—
販売用不動産	—	※1 825,684
未成工事支出金	—	※1 1,605,749
前払費用	17,231	17,488
繰延税金資産	55,917	4,119
その他	15,714	22,414
流動資産合計	4,571,411	2,576,636
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	※1 517,838	※1 493,415
減価償却累計額	△135,133	△136,483
建物及び構築物（純額）	382,705	356,932
機械装置及び運搬具	29,421	※1 25,543
減価償却累計額	△26,550	△23,618
機械装置及び運搬具（純額）	2,870	1,925
土地	※1 852,342	※1 852,342
建設仮勘定	3,241	3,241
その他	51,370	48,880
減価償却累計額	△34,736	△39,263
その他（純額）	16,634	9,616
有形固定資産合計	1,257,793	1,224,058
無形固定資産		
電話加入権	1,279	1,279
ソフトウェア	6,470	4,030
その他	821	718
無形固定資産合計	8,571	6,029
投資その他の資産		
出資金	375	375
長期前払費用	6,061	4,576
差入保証金	66,016	37,347
その他	1,369	1,842
投資その他の資産合計	73,822	44,141
固定資産合計	1,340,186	1,274,229
繰延資産		
株式交付費	933	—
繰延資産合計	933	—
資産合計	5,912,531	3,850,865

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成20年12月31日)	当連結会計年度 (平成21年12月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	238,000	189,454
短期借入金	※1 1,865,000	※1 1,011,800
1年内返済予定の長期借入金	※1 2,038,218	※1 1,308,736
1年内償還予定の社債	140,000	30,000
未払金	111,812	※1 168,200
未払費用	72,462	84,139
未払法人税等	5,640	4,585
未払消費税等	37,375	25,917
前受金	95,985	14,700
その他	32,849	39,561
流動負債合計	4,637,344	2,877,095
固定負債		
社債	30,000	—
長期借入金	※1 826,926	※1 687,997
固定負債合計	856,926	687,997
負債合計	5,494,270	3,565,092
純資産の部		
株主資本		
資本金	269,677	269,677
資本剰余金	190,070	190,070
利益剰余金	△41,486	△173,975
株主資本合計	418,261	285,772
純資産合計	418,261	285,772
負債純資産合計	5,912,531	3,850,865

②【連結損益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)		当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	
売上高		4,450,392		4,066,587
売上原価		4,089,616		3,581,235
売上総利益		360,775		485,351
販売費及び一般管理費		*1 674,149		*1 434,942
営業利益又は営業損失(△)		△313,373		50,409
営業外収益				
受取利息		369		32
受取配当金		16		11
受取保険金		3,285		1,293
受入助成金		959		—
雑収入		1,389		3,491
営業外収益合計		6,019		4,828
営業外費用				
支払利息		38,961		80,146
社債利息		2,489		726
支払保証料		716		1,147
社債発行費償却		1,215		—
株式交付費償却		933		933
長期前払費用除却損		2,974		1,559
固定資産除却損		98		5,708
雑損失		318		1,024
営業外費用合計		47,708		91,248
経常損失(△)		△355,062		△36,009
特別損失				
たな卸資産売却損		13,686		—
たな卸資産評価損		290,332		—
契約解除違約金		—		42,377
特別損失合計		304,018		42,377
税金等調整前当期純損失(△)		△659,081		△78,386
法人税、住民税及び事業税		8,052		3,204
法人税等還付税額		—		△900
法人税等調整額		△27,594		51,797
法人税等合計		△19,542		54,102
当期純損失(△)		△639,538		△132,489

③【連結株主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)		当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	
	株主資本			
資本金				
前期末残高		269,677		269,677
当期変動額				
当期変動額合計		—		—
当期末残高		269,677		269,677
資本剰余金				
前期末残高		190,070		190,070
当期変動額				
当期変動額合計		—		—
当期末残高		190,070		190,070
利益剰余金				
前期末残高		612,187		△41,486
当期変動額				
剰余金の配当		△14,135		—
当期純損失(△)		△639,538		△132,489
当期変動額合計		△653,673		△132,489
当期末残高		△41,486		△173,975
株主資本合計				
前期末残高		1,071,935		418,261
当期変動額				
剰余金の配当		△14,135		—
当期純損失(△)		△639,538		△132,489
当期変動額合計		△653,673		△132,489
当期末残高		418,261		285,772
純資産合計				
前期末残高		1,071,935		418,261
当期変動額				
剰余金の配当		△14,135		—
当期純損失(△)		△639,538		△132,489
当期変動額合計		△653,673		△132,489
当期末残高		418,261		285,772

④【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)		当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21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損失 (△)		△659,081		△78,386
減価償却費		43,171		30,919
株式交付費償却		933		933
社債発行費償却		1,215		—
受取利息及び受取配当金		△385		△43
支払利息		41,451		80,873
長期前払費用除却損		2,974		1,559
長期前払費用償却額		2,970		2,232
固定資産除却損		98		5,708
固定資産売却損益 (△は益)		—		△36
たな卸資産売却損		13,686		—
たな卸資産評価損		290,332		—
売上債権の増減額 (△は増加)		6,502		1,845
たな卸資産の増減額 (△は増加)		1,438,972		1,847,652
前払費用の増減額 (△は増加)		25,310		△2,065
仕入債務の増減額 (△は減少)		△241,462		△48,545
未払金の増減額 (△は減少)		57,796		56,388
未払費用の増減額 (△は減少)		△11,620		8,908
前受金の増減額 (△は減少)		92,535		△81,285
預り金の増減額 (△は減少)		△108,641		5,474
未払消費税等の増減額 (△は減少)		74,408		△7,394
その他		13,997		20,309
小計		1,085,168		1,845,047
利息及び配当金の受取額		385		43
利息の支払額		△42,865		△77,398
法人税等の支払額		△47,187		△6,191
営業活動によるキャッシュ・フロー		995,500		1,761,500
投資活動によるキャッシュ・フロー				
定期預金の預入による支出		△20		—
定期預金の払戻による収入		—		7,226
有形固定資産の取得による支出		△11,318		△504
無形固定資産の取得による支出		△800		—
有形固定資産の売却による収入		—		200
その他		75		—
投資活動によるキャッシュ・フロー		△12,063		6,921
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)		△338,100		△853,200
長期借入れによる収入		142,000		140,000
長期借入金の返済による支出		△1,066,844		△1,008,410
社債の償還による支出		△40,000		△140,000
配当金の支払額		△14,060		△21
財務活動によるキャッシュ・フロー		△1,317,004		△1,861,631
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		△333,566		△93,209
現金及び現金同等物の期首残高		513,914		180,348
現金及び現金同等物の期末残高		※1 180,348		※1 87,138

【継続企業の前提に重要な疑義を抱かせる事象又は状況】

<p>前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)</p>
<p>当社グループを取り巻く経営環境は、世界的な金融市場の混乱から信用収縮が拡大し、金融機関の不動産会社に対する融資姿勢厳格化などの影響により、資金調達に関する環境は厳しい状況となっております。このような状況の中、不動産市場は全般的な悪化傾向にあり、当社グループにおきましても当初の計画通りには物件の販売が進まず、また、金融機関の融資姿勢厳格化の影響から、予定しておりました戸建開発物件につき、建築工事費用に対する融資審査の承認が大幅に遅れるなど、販売活動を一時中断する期間が発生しました。また、営業所を始めとした販売窓口における集客数におきましても前年実績に対して27.1%減少したこと、並びに販売期間の長期化による販売促進費等の増加などから利益率の低下を招く結果となり、業績予想の修正を行いました。</p> <p>そのような中、業界を取り巻く環境の激変を鑑み、特に新築マンション市場の低迷は当面回復の可能性が低いものと判断した結果、新築マンションプロジェクトの共同開発物件2棟において、当社事業シェアを共同事業主へ売却し、特別損失を計上しました。また同時に、その他の個別プロジェクトにおきましても、その事業計画について全面的に見直しを行った結果、一部の物件においてたな卸資産評価損を計上すべきと判断し、前述の売却に伴う損失と合わせて304,018千円の特別損失を計上するにいたしました。この結果、営業損失は313,373千円、経常損失は355,062千円、当期純損失は639,538千円となっております。</p> <p>このような厳しい経営環境のもと、当社グループにおいては、金融機関に対し、完成物件に対するプロジェクト融資等において、今後の販売進捗に応じて返済する方法への条件変更、並びに期日の延長を実行してまいりましたが、一部の営業債務におきましても支払期日を繰延べる可能性があります。</p> <p>当該状況により、当社グループは、継続企業の前提に関する重要な疑義が存在しておりますが、当該状況をいち早く解消し資金繰りの安定化を実現すべく、以下の経営改善策を実行してまいります。</p> <p>1. マンション開発から撤退し、戸建開発への経営資源をシフト</p> <p>現在の新築マンション市況を鑑み、当面の間はマンション開発からは撤退し、戸建開発に経営資源をシフトする戦略をとってまいります。これにより、販売期間を短縮し、投資回収の早期化を図り、事業活動の効率を高めてまいります。</p>	<p>-----</p>

<p style="text-align: center;">前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)</p>
<p>2. キャッシュ・フローの改善策</p> <p>(1) 融資返済条件の緩和</p> <p>返済期限が到来したプロジェクト資金等において、当初一括返済予定であったものを完成物件の販売の進捗に合わせた形での返済を行う条件に見直しを行っております。既に現有するプロジェクトに関する金融機関の返済状況については、全て販売戸数に応じた返済となっております。今後は見直し後の返済条件に従い、返済を実施してまいります。</p> <p>(2) 販売の進捗に合わせた建築費用の支払い</p> <p>現在販売中の戸建物件につきましては、顧客との売買契約締結が完了した物件のみ建物建築の発注を行っております。これにより販売代金の回収と建築代金の支払時期を同じ月に調整することができ、建物を建築してから販売する建売事業のケースのように、先行する資金の支出を生じないようにし、資金の回転効率をあげてまいります。</p> <p>3. 営業効率の改善と固定費の削減</p> <p>(1) 店舗の集約</p> <p>当期において7営業所体制であった流通事業において、来期より4営業所に集約を図り店舗運営に関わる固定費を削減してまいります。これによって営業地域の範囲を狭めることなく、1営業所当たりの担当地域を広げ、従来と同じ営業範囲をカバーできる体制を構築することで、1営業所当たりの収益性を高めてまいります。</p> <p>(2) 人員の再配置</p> <p>従来の人員配置のあり方を抜本的に見直し、地域特性、人口構成などを鑑み、その営業所ごとに必要なスキルを有した人材や最適な年齢層の人材の配置を実施してまいります。これにより、顧客と営業スタッフのミスマッチを失くし、成約率を高めてまいります。</p> <p>(3) その他固定費削減</p> <p>販売費及び一般管理費については、制作物等について外注の廃止を一部実行し、その他各費目の費用対効果を再考し経費を抑制することで、支出の削減を図ってまいります。</p> <p>このような取り組みを確実に実施していくことにより、継続企業の前提に関する疑義は解消されるものと判断しております。</p> <p>連結財務諸表は、継続企業を前提として作成されており、このような重要な疑義の影響を連結財務諸表には反映していません。</p>	<hr/>

【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20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
1. 連結の範囲に関する事項	<p>(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 なお、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新たに設立したことに伴い、当連結会計年度より連結の範囲に含めております。</p> <p>(2) 非連結子会社はありません。</p>	<p>(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</p> <p>(2) 同左</p>
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
<p>4. 会計処理基準に関する事項</p> <p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</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を採用しております。</p> <p>イ. 有形固定資産 建物（建物附属設備を除く）に関しては、定額法によっております。 建物以外に関しては、定率法によっております。 なお、主な耐用年数は以下の通りであります。 建物 5年～50年 構築物 10年～15年 (追加情報) 法人税法の改正に伴い、当連結会計年度より、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。 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>ロ. 無形固定資産 定額法によっております。 なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づいております。</p>	<p>たな卸資産 販売用不動産・未成工事支出金・未成業務支出金は、個別法による原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）により算定しております。</p> <p>イ. 有形固定資産（リース資産を除く） 建物（建物附属設備を除く）に関しては、定額法によっております。 建物以外に関しては、定率法によっております。 なお、主な耐用年数は以下の通りであります。 建物 5年～50年 構築物 10年～15年</p> <hr/> <p>ロ. 無形固定資産（リース資産を除く） 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
<p>(3) 繰延資産の処理方法</p> <p>(4) 重要なリース取引の処理方法</p> <p>(5) その他連結財務諸表作成のための重要な事項</p>	<p>株式交付費 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年間で每期均等額を償却しております。</p> <p>リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>イ. 消費税等の会計処理 税抜方式によっており、控除対象外消費税及び地方消費税は、当連結会計期間の費用として処理しております。</p> <p>ロ. 支払利息の原価算入 当社は、リノベーション事業及び開発分譲事業に要した借入金の支払利息を、開発の着手から完成するまで、たな卸資産に算入しております。 当連結会計年度算入額 89,786千円</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>株式交付費 同左</p> <p>イ. 消費税等の会計処理 同左</p> <p>ロ. 支払利息の原価算入 当社は、リノベーション事業及び開発分譲事業に要した借入金の支払利息を、開発の着手から完成するまで、たな卸資産に算入しております。 当連結会計年度算入額 16,476千円</p>
<p>5. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項</p>	<p>連結子会社の資産及び負債の評価については、全面時価評価法を採用しております。</p>	<p>同左</p>
<p>6. 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>	<p>手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。</p>	<p>同左</p>

【連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更】

<p>前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)</p>
	<p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法の変更</p> <p>たな卸資産</p> <p>通常の販売目的で保有するたな卸資産については、従来、主として個別法による原価法によっておりましたが、当連結会計年度より「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号(平成18年7月5日公表分))が適用されたことに伴い、主として個別法による原価法(貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法)により算定しております。</p> <p>この変更による損益に与える影響はありません。</p> <p>(2) リース取引に関する会計基準の適用</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっておりましたが、当連結会計年度より「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号(平成5年6月17日(企業会計審議会第一部会)、平成19年3月30日改正))及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第16号(平成6年1月18日(日本公認会計士協会会計制度委員会)、平成19年3月30日改正))を適用しております。</p> <p>また、所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産の減価償却の方法については、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。</p> <p>なお、平成20年12月31日以前に契約を行った所有権移転外ファイナンス・リース取引につきましては、通常の賃貸借処理に準じた方法によっております。</p> <p>この変更による損益に与える影響はありません。</p>

【表示方法の変更】

<p>前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)</p>
	<p>(連結貸借対照表)</p> <p>財務諸表等規則等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令(平成20年8月7日 内閣府令第50号)が適用になることに伴い、前連結会計年度において、「たな卸資産」として掲記されたものは、当連結会計年度から「販売用不動産」「未成工事支出金」「未成業務支出金」に区分掲記しております。なお、前連結会計年度の「たな卸資産」に含まれる「販売用不動産」「未成工事支出金」「未成業務支出金」は、それぞれ1,288,201千円、2,933,343千円、57,541千円であります。</p> <p>(連結損益計算書)</p> <p>前連結会計年度まで営業外収益に区分掲記しておりました「受入助成金」(当連結会計年度末残高80千円)は、営業外収益の合計額の100分の10以下となったため、営業外収益の「雑収入」に含めて表示することにいたしました。</p>

【注記事項】

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成20年12月31日)	当連結会計年度 (平成21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通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">たな卸資産</td> <td style="text-align: right;">4,202,723千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">305,195千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">852,342千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">5,360,260千円</td> </tr> </table> <p>上記に対応する債務は次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">1,602,000千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">2,555,434千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">(うち1年内返済予定)</td> <td style="text-align: right;">1,931,324千円)</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">4,157,434千円</td> </tr> </table>	たな卸資産	4,202,723千円	建物及び構築物	305,195千円	土地	852,342千円	計	5,360,260千円	短期借入金	1,602,000千円	長期借入金	2,555,434千円	(うち1年内返済予定)	1,931,324千円)	計	4,157,434千円	<p>※1. 担保資産及び担保付債務</p> <p>担保に供している資産は次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">803,503千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">未成工事支出金</td> <td style="text-align: right;">1,601,645千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">356,736千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">機械装置及び運搬具</td> <td style="text-align: right;">741千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">852,342千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,614,969千円</td> </tr> </table> <p>上記に対応する債務は次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">729,500千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">未払金</td> <td style="text-align: right;">42,377千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">1,743,877千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">(うち1年内返済予定)</td> <td style="text-align: right;">1,159,760千円)</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,515,754千円</td> </tr> </table>	販売用不動産	803,503千円	未成工事支出金	1,601,645千円	建物及び構築物	356,736千円	機械装置及び運搬具	741千円	土地	852,342千円	計	3,614,969千円	短期借入金	729,500千円	未払金	42,377千円	長期借入金	1,743,877千円	(うち1年内返済予定)	1,159,760千円)	計	2,515,754千円
たな卸資産	4,202,723千円																																						
建物及び構築物	305,195千円																																						
土地	852,342千円																																						
計	5,360,260千円																																						
短期借入金	1,602,000千円																																						
長期借入金	2,555,434千円																																						
(うち1年内返済予定)	1,931,324千円)																																						
計	4,157,434千円																																						
販売用不動産	803,503千円																																						
未成工事支出金	1,601,645千円																																						
建物及び構築物	356,736千円																																						
機械装置及び運搬具	741千円																																						
土地	852,342千円																																						
計	3,614,969千円																																						
短期借入金	729,500千円																																						
未払金	42,377千円																																						
長期借入金	1,743,877千円																																						
(うち1年内返済予定)	1,159,760千円)																																						
計	2,515,754千円																																						

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)												
<p>※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通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">役員報酬</td> <td style="text-align: right;">92,466千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">給料手当</td> <td style="text-align: right;">148,631千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">広告宣伝費</td> <td style="text-align: right;">241,173千円</td> </tr> </table>	役員報酬	92,466千円	給料手当	148,631千円	広告宣伝費	241,173千円	<p>※1. 販売費及び一般管理費のうち、主要な費目及び金額は次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">役員報酬</td> <td style="text-align: right;">92,690千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">給料手当</td> <td style="text-align: right;">135,363千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">広告宣伝費</td> <td style="text-align: right;">69,628千円</td> </tr> </table>	役員報酬	92,690千円	給料手当	135,363千円	広告宣伝費	69,628千円
役員報酬	92,466千円												
給料手当	148,631千円												
広告宣伝費	241,173千円												
役員報酬	92,690千円												
給料手当	135,363千円												
広告宣伝費	69,628千円												

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20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

配当金支払額

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

当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数に関する事項

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

2. 配当に関する事項

該当事項はありません。

(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20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
※1. 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20年12月31日現在) (千円)	※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21年12月31日現在) (千円)
現金及び預金勘定 187,574	現金及び預金勘定 87,138
預入期間が3ヶ月を超える定期預金 <u>△7,226</u>	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>180,348</u>	現金及び現金同等物 <u>87,138</u>

(リース取引関係)

前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)																																																
<p>1. 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の以外のファイナンス・リース取引</p> <p>(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 20%;"></th> <th style="width: 15%;">取得価額相当額 (千円)</th> <th style="width: 15%;">減価償却累計額相当額 (千円)</th> <th style="width: 15%;">期末残高相当額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">9,315</td> <td style="text-align: right;">5,375</td> <td style="text-align: right;">3,939</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">9,315</td> <td style="text-align: right;">5,375</td> <td style="text-align: right;">3,939</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額等</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td colspan="2">未経過リース料期末残高相当額</td> </tr> <tr> <td style="width: 50%;">1年内</td> <td style="text-align: right;">1,731千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">2,208千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">3,939千円</td> </tr> </table> <p>(注) 未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>(3) 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額及び減損損失</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">1,731千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">1,731千円</td> </tr> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法</p> <p style="padding-left: 20px;">リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。</p> <p>(減損損失について)</p> <p style="padding-left: 20px;">リース資産に配分された減損損失はありません。</p>		取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)	その他	9,315	5,375	3,939	合計	9,315	5,375	3,939	未経過リース料期末残高相当額		1年内	1,731千円	1年超	2,208千円	合計	3,939千円	支払リース料	1,731千円	減価償却費相当額	1,731千円	<p>1. ファイナンス・リース取引 (借主側)</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引</p> <p>① リース資産の内容</p> <p>有形固定資産 事務機器一式(工具、器具及び備品)であります。</p> <p>② リース資産の減価償却の方法</p> <p>連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「4. 会計処理基準に関する事項 (2)重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載の通りであります。</p> <p>なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が、平成20年12月31日以前の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、その内容は次の通りであります。</p> <p>(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 20%;"></th> <th style="width: 15%;">取得価額相当額 (千円)</th> <th style="width: 15%;">減価償却累計額相当額 (千円)</th> <th style="width: 15%;">期末残高相当額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">9,315</td> <td style="text-align: right;">7,107</td> <td style="text-align: right;">2,208</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">9,315</td> <td style="text-align: right;">7,107</td> <td style="text-align: right;">2,208</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">同左</p> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額等</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td colspan="2">未経過リース料期末残高相当額</td> </tr> <tr> <td style="width: 50%;">1年内</td> <td style="text-align: right;">1,402千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">805千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">2,208千円</td> </tr> </table> <p style="text-align: center;">同左</p> <p>(3) 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額及び減損損失</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">1,731千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">1,731千円</td> </tr> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法</p> <p style="text-align: center;">同左</p> <p>(減損損失について)</p> <p style="text-align: center;">同左</p>		取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)	その他	9,315	7,107	2,208	合計	9,315	7,107	2,208	未経過リース料期末残高相当額		1年内	1,402千円	1年超	805千円	合計	2,208千円	支払リース料	1,731千円	減価償却費相当額	1,731千円
	取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)																																														
その他	9,315	5,375	3,939																																														
合計	9,315	5,375	3,939																																														
未経過リース料期末残高相当額																																																	
1年内	1,731千円																																																
1年超	2,208千円																																																
合計	3,939千円																																																
支払リース料	1,731千円																																																
減価償却費相当額	1,731千円																																																
	取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)																																														
その他	9,315	7,107	2,208																																														
合計	9,315	7,107	2,208																																														
未経過リース料期末残高相当額																																																	
1年内	1,402千円																																																
1年超	805千円																																																
合計	2,208千円																																																
支払リース料	1,731千円																																																
減価償却費相当額	1,731千円																																																

(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、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。

(税効果会計関係)

前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p style="text-align: right;">(千円)</p> <p>繰延税金資産 (流動)</p> <p>未払事業税否認 363</p> <p>未払賞与等 13,713</p> <p>連結会社間の未実現損益消去 12,271</p> <p>繰越欠損金 215,684</p> <p>その他 18,144</p> <p>評価性引当額 <u>△204,258</u></p> <p style="text-align: right;">計 55,917</p> <p>繰延税金資産計 <u>55,917</u></p> <p>繰延税金資産の純額 <u>55,917</u></p>	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p style="text-align: right;">(千円)</p> <p>繰延税金資産 (流動)</p> <p>未払事業税否認 918</p> <p>未払賞与等 2,345</p> <p>たな卸評価損 62,782</p> <p>連結会社間の未実現損益消去 4,119</p> <p>控除対象外消費税 1,415</p> <p>繰越欠損金 266,568</p> <p>その他 15,953</p> <p>評価性引当額 <u>△349,981</u></p> <p style="text-align: right;">計 4,119</p> <p>繰延税金資産計 <u>4,119</u></p> <p>繰延税金資産の純額 <u>4,119</u></p>
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p>当連結会計年度につきましては、税金等調整前当期純損失を計上しているため、記載を省略しております。</p>	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p>当連結会計年度につきましては、税金等調整前当期純損失を計上しているため、記載を省略しております。</p>

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

最近2連結会計年度の事業の種類別セグメント情報は次の通りであります。

前連結会計年度（自 平成20年1月1日 至 平成20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	363,830	368,892	1,229,075	2,314,135	106,654	67,803	4,450,392	—	4,450,392
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	20,832	—	—	—	594	—	21,426	△21,426	—
計	384,662	368,892	1,229,075	2,314,135	107,248	67,803	4,471,818	△21,426	4,450,392
営業費用	330,864	310,038	1,114,044	2,209,089	114,527	32,478	4,111,042	652,723	4,763,765
営業利益または 営業損失(△)	53,798	58,853	115,031	105,046	△7,278	35,324	360,775	△674,149	△313,373
II 資産、減価償却費及び 資本的支出									
資産	1,004,011	15,402	114,109	4,144,077	5,147	102,709	5,385,457	527,073	5,912,531
減価償却費	18,375	7,608	540	3,186	1,669	217	31,597	11,574	43,171
資本的支出	3,771	179	—	2,933	2,530	—	9,414	2,703	12,118

(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または全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は674,149千円であり、その主なものは社内・社外研修費、企業広告に要した費用及び当社の総務グループ及び営業推進グループに係る費用であります。

4. 資産のうち消去または全社の項目に含めた全社資産の金額は527,073千円であり、その主なものは、当社での手元資金（現金等）及び総務グループ及び営業推進グループに係る資産であります。

当連結会計年度（自 平成21年1月1日 至 平成21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	353,529	435,500	81,128	3,005,097	55,085	136,245	4,066,587	—	4,066,587
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	8,810	—	—	—	3,299	—	12,110	△12,110	—
計	362,340	435,500	81,128	3,005,097	58,384	136,245	4,078,697	△12,110	4,066,587
営業費用	282,304	372,322	90,458	2,804,640	66,371	94,113	3,710,211	305,966	4,016,177
営業利益または 営業損失(△)	80,035	63,177	△9,329	200,457	△7,986	42,131	368,486	△318,076	50,409
II 資産、減価償却費及び 資本的支出									
資産	974,014	87,175	25,513	2,474,791	661	60,284	3,622,441	228,423	3,850,865
減価償却費	12,931	5,818	11	1,730	560	—	21,052	9,866	30,919
資本的支出	—	—	—	—	—	—	—	504	504

(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または全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は318,076千円であり、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。

4. 資産のうち消去または全社の項目に含めた全社資産の金額は228,423千円であり、その主なものは、当社での手元資金（現金等）及び総務グループ及び営業推進グループに係る資産であります。

【所在地別セグメント情報】

前連結会計年度及び当連結会計年度において、本邦以外の国また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。

【海外売上高】

前連結会計年度及び当連結会計年度において、海外売上高がないため、該当事項はありません。

【関連当事者情報】

前連結会計年度（自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日）

役員及び個人主要株主等

属性	氏名	住所	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有（被所有）割合 (%)	関係内容		取引の 内容	取引 金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
役員 主要株主	岡本 俊人	—	—	当社代表 取締役	（被所有） 直接56.87	—	—	資金の借入 （注2）	263,000	短期 借入金	263,000
								金融機関 借入債務 被保証 （注3）	142,000	—	142,000

(注) 1. 取引金額には消費税等が含まれておりません。

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. 上記保証については、代表取締役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21年1月1日 至 平成21年12月31日）

(追加情報)

当連結会計年度より、「関連当事者の開示に関する会計基準」（企業会計基準第11号 平成18年10月17日）及び「関連当事者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13号 平成18年10月17日）を適用しております。

なお、これによる開示対象範囲の変更はありません。

役員及び個人主要株主等

種類	会社等の 名称又は 氏名	所在地	資本金又は 出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有（被所有）割合 (%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引 金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員 主要株主	岡本 俊人	—	—	当社代表 取締役	（被所有） 直接57.16	資金の借入 （注2）	資金の借入 （注2）	64,700	短期 借入金	282,300
						金融機関借入 債務被保証 （注3）	金融機関借入 債務被保証 （注3）	143,960	—	143,960

(注) 1. 取引金額には消費税等が含まれておりません。

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. 上記保証については、代表取締役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。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
1株当たり純資産額 36,988.10円	1株当たり純資産額 25,271.70円
1株当たり当期純損失金額 56,556.32円	1株当たり当期純損失金額 11,716.40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、1株当たり当期純損失であり、また、潜在株式が存在しないため記載しておりません。	同左

(注) 1株当たり当期純損失金額の算定上の基礎は、以下の通りであります。

	前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
当期純損失(千円)	639,538	132,489
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る当期純損失(千円)	639,538	132,489
期中平均株式数(株)	11,308	11,308

(重要な後発事象)

前連結会計年度(自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)

該当事項はありません。

⑤【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	前期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率 (%)	担保	償還期限
当社	第1回無担保社債	平成17年 1月28日	30,000 (20,000)	10,000 (10,000)	0.71	なし	平成22年1月28日
当社	第2回無担保社債	平成17年 9月26日	40,000 (20,000)	20,000 (20,000)	0.81	なし	平成22年9月24日
当社	第3回無担保社債	平成18年 3月15日	100,000 (100,000)	— (—)	1.83	なし	平成21年3月13日
合計	—	—	170,000 (140,000)	30,000 (30,000)	—	—	—

(注) 1. () 内書は、1年以内の償還予定額であります。

2. 連結決算日後5年間の償還予定額は以下の通りであります。

1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
30,000	—	—	—	—

【借入金等明細表】

区分	前期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	1,865,000	1,011,800	2.408	—
1年以内に返済予定の長期借入金	2,038,218	1,308,736	2.690	—
1年以内に返済予定のリース債務	—	—	—	—
長期借入金（1年以内に返済予定のものを除く。）	826,926	687,997	2.117	平成24年～平成34年
リース債務（1年以内に返済予定のものを除く。）	—	—	—	—
その他有利子負債（1年以内返済予定）	—	42,377	14.600	—
計	4,730,144	3,050,910	—	—

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

2. 長期借入金（1年以内に返済予定のものを除く。）の連結決算日後5年間の返済予定額は以下の通りであります。

	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	116,904	99,114	69,624	61,404

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報

	第1四半期 自平成21年1月1日 至平成21年3月31日	第2四半期 自平成21年4月1日 至平成21年6月30日	第3四半期 自平成21年7月1日 至平成21年9月30日	第4四半期 自平成21年10月1日 至平成21年12月31日
売上高(千円)	981,481	1,162,617	882,154	1,040,334
税金等調整前四半期純利益 金額又は税金等調整前四半期 純損失金額(△)(千円)	△71,796	△7,744	△81,196	82,350
四半期純利益金額又は四半期 純損失金額(△)(千円)	△123,888	△8,507	△82,189	82,097
1株当たり四半期純利益金額 又は1株当たり四半期純損失 金額(△)(円)	△10,955.87	△752.37	△7,268.26	7,260.10

2 【財務諸表等】
 (1) 【財務諸表】
 ① 【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (平成20年12月31日)	当事業年度 (平成21年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	134,881	53,941
売掛金	4,030	8,646
販売用不動産	※1 1,197,940	※1 837,199
未成工事支出金	※1 2,753,089	※1 1,535,471
未成業務支出金	57,541	—
前払費用	16,553	14,026
繰延税金資産	55,917	—
関係会社短期貸付金	122,000	39,500
その他	19,309	27,104
貸倒引当金	—	△21,931
流動資産合計	4,361,264	2,493,958
固定資産		
有形固定資産		
建物	※1 517,449	※1 493,348
減価償却累計額	△129,825	△131,678
建物（純額）	387,623	361,669
構築物	16,404	※1 16,083
減価償却累計額	△9,025	△9,805
構築物（純額）	7,379	6,277
機械及び装置	1,532	※1 1,532
減価償却累計額	△667	△790
機械及び装置（純額）	864	741
車両運搬具	21,647	21,158
減価償却累計額	△20,020	△20,050
車両運搬具（純額）	1,627	1,107
工具、器具及び備品	50,589	48,098
減価償却累計額	△34,312	△38,541
工具、器具及び備品（純額）	16,276	9,556
土地	※1 852,342	※1 852,342
建設仮勘定	3,241	3,241
有形固定資産合計	1,269,355	1,234,936
無形固定資産		
電話加入権	1,216	1,216
ソフトウェア	6,370	4,030
その他	821	718
無形固定資産合計	8,407	5,965
投資その他の資産		
関係会社株式	50,392	40,392
出資金	50	50
長期前払費用	4,840	4,006
差入保証金	61,682	36,013
その他	1,369	1,842
投資その他の資産合計	118,334	82,304
固定資産合計	1,396,097	1,323,207

(単位：千円)

	前事業年度 (平成20年12月31日)	当事業年度 (平成21年12月31日)
繰延資産		
株式交付費	933	—
繰延資産合計	933	—
資産合計	5,758,295	3,817,166
負債の部		
流動負債		
買掛金	*2 259,884	170,800
短期借入金	*1 1,439,000	*1 695,500
短期役員借入金	263,000	282,300
1年内返済予定の長期借入金	*1 2,024,404	*1 1,304,840
1年内償還予定の社債	140,000	30,000
未払金	*2 152,724	*1, *2 256,608
未払費用	64,167	78,208
未払法人税等	1,300	4,000
未払消費税等	33,675	21,824
前受金	96,646	15,361
預り金	4,927	5,943
その他	3,897	5,071
流動負債合計	4,483,627	2,870,458
固定負債		
社債	30,000	—
長期借入金	*1 823,030	*1 687,997
固定負債合計	853,030	687,997
負債合計	5,336,657	3,558,455
純資産の部		
株主資本		
資本金	269,677	269,677
資本剰余金		
資本準備金	190,070	190,070
資本剰余金合計	190,070	190,070
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	△38,110	△201,037
利益剰余金合計	△38,110	△201,037
株主資本合計	421,637	258,710
純資産合計	421,637	258,710
負債純資産合計	5,758,295	3,817,166

②【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
売上高		
流通	379,737	358,875
リフォーム	354,639	400,333
リノベーション	970,399	1,699
開発分譲	1,960,956	2,767,158
受託販売	107,248	58,384
その他	6,176	72,682
売上高合計	3,779,159	3,659,134
売上原価		
流通	332,013	270,193
リフォーム	328,891	370,086
リノベーション	854,490	1,758
開発分譲	1,862,724	2,486,066
受託販売	114,527	66,371
その他	5,856	71,253
売上原価合計	3,498,503	3,265,730
売上総利益	280,655	393,404
販売費及び一般管理費	※1 623,560	※1 396,676
営業損失(△)	△342,904	△3,271
営業外収益		
受取利息	※2 2,398	※2 1,374
受取配当金	8	2
受取家賃	※2 6,960	※2 7,560
受取保険金	115	304
受入助成金	959	80
受取手数料	※2 46,152	※2 50,057
雑収入	964	3,026
営業外収益合計	57,557	62,405
営業外費用		
支払利息	35,228	79,227
社債利息	2,489	726
支払保証料	716	1,102
社債発行費償却	1,215	—
株式交付費償却	933	933
貸倒引当金繰入額	—	21,931
長期前払費用除却損	2,881	1,559
固定資産除却損	98	5,481
雑損失	318	1,024
営業外費用合計	43,881	111,988
経常損失(△)	△329,228	△52,855

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
特別損失		
たな卸資産売却損	13,686	—
たな卸資産評価損	290,332	—
関係会社株式評価損	—	9,999
契約解除違約金	—	42,377
特別損失合計	304,018	52,376
税引前当期純損失(△)	△633,247	△105,232
法人税、住民税及び事業税	1,697	1,777
法人税等調整額	△33,590	55,917
法人税等合計	△31,892	57,694
当期純損失(△)	△601,354	△162,926

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)		当事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
I 仕入		2,685,080	76.7	2,460,593	75.3
II 労務費		310,694	8.9	274,301	8.4
III 経費		502,728	14.4	530,836	16.3
売上原価計		3,498,503	100.0	3,265,730	100.0

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算を採用しております。

③【株主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	269,677	269,677
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	269,677	269,677
資本剰余金		
資本準備金		
前期末残高	190,070	190,070
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	190,070	190,070
資本剰余金合計		
前期末残高	190,070	190,070
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	190,070	190,070
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	577,379	△38,110
当期変動額		
剰余金の配当	△14,135	—
当期純損失(△)	△601,354	△162,926
当期変動額合計	△615,489	△162,926
当期末残高	△38,110	△201,037
利益剰余金合計		
前期末残高	577,379	△38,110
当期変動額		
剰余金の配当	△14,135	—
当期純損失(△)	△601,354	△162,926
当期変動額合計	△615,489	△162,926
当期末残高	△38,110	△201,037
株主資本合計		
前期末残高	1,037,127	421,637
当期変動額		
剰余金の配当	△14,135	—
当期純損失(△)	△601,354	△162,926
当期変動額合計	△615,489	△162,926
当期末残高	421,637	258,710
純資産合計		
前期末残高	1,037,127	421,637
当期変動額		
剰余金の配当	△14,135	—
当期純損失(△)	△601,354	△162,926
当期変動額合計	△615,489	△162,926
当期末残高	421,637	258,710

【継続企業の前提に重要な疑義を抱かせる事象又は状況】

<p>前事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)</p>	<p>当事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)</p>
<p>当社を取り巻く経営環境は、世界的な金融市場の混乱から信用収縮が拡大し、金融機関の不動産会社に対する融資姿勢厳格化などの影響により、資金調達に関する環境は厳しい状況となっております。このような状況の中、不動産市場は全般的な悪化傾向にあり、当社におきましても当初の計画通りには物件の販売が進まず、また、金融機関の融資姿勢厳格化の影響から、予定しておりました戸建開発物件につき、建築工事費用に対する融資審査の承認が大幅に遅れるなど、販売活動を一時中断する期間が発生しました。また、営業所を始めとした販売窓口における集客数におきましても前年実績に対して27.1%減少したこと、並びに販売期間の長期化による販売促進費等の増加などから利益率の低下を招く結果となり、業績予想の修正を行いました。</p> <p>そのような中、業界を取り巻く環境の激変を鑑み、特に新築マンション市場の低迷は当面回復の可能性が低いものと判断した結果、新築マンションプロジェクトの共同開発物件2棟において、当社事業シェアを共同事業主へ売却し、特別損失を計上しました。また同時に、その他の個別プロジェクトにおきましても、その事業計画について全面的に見直しを行った結果、一部の物件においてたな卸資産評価損を計上すべきと判断し、前述の売却に伴う損失と合わせて304,018千円の特別損失を計上するにいたしました。営業損失は342,904千円、経常損失は329,228千円、当期純損失は601,354千円となっております。</p> <p>このような厳しい経営環境のもと、当社においては、金融機関に対し、完成物件に対するプロジェクト融資等において、今後の販売進捗に応じて返済する方法への条件変更、並びに期日の延長を実行してまいりましたが、一部の営業債務におきましても支払期日を繰延べる可能性があります。</p> <p>当該状況により、当社は、継続企業の前提に関する重要な疑義が存在しておりますが、当該状況をいち早く解消し資金繰りの安定化を実現すべく、以下の経営改善策を実行してまいります。</p> <p>1. マンション開発から撤退し、戸建開発への経営資源をシフト</p> <p>現在の新築マンション市況を鑑み、当面の間はマンション開発からは撤退し、戸建開発に経営資源をシフトする戦略をとってまいります。これにより、販売期間を短縮し、投資回収の早期化を図り、事業活動の効率を高めてまいります。</p>	<hr/>

<p style="text-align: center;">前事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)</p>
<p>2. キャッシュ・フローの改善策</p> <p>(1) 融資返済条件の緩和</p> <p>返済期限が到来したプロジェクト資金等において、当初一括返済予定であったものを完成物件の販売の進捗に合わせた形での返済を行う条件に見直しを行っております。既に現有するプロジェクトに関する金融機関の返済状況については、全て販売戸数に応じた返済となっております。今後は見直し後の返済条件に従い、返済を実施してまいります。</p> <p>(2) 販売の進捗に合わせた建築費用の支払い</p> <p>現在販売中の戸建物件につきましては、顧客との売買契約締結が完了した物件のみ建物建築の発注を行っております。これにより販売代金の回収と建築代金の支払時期を同じ月に調整することができ、建物を建築してから販売する建売事業のケースのように、先行する資金の支出を生じないようにし、資金の回転効率をあげてまいります。</p> <p>3. 営業効率の改善と固定費の削減</p> <p>(1) 店舗の集約</p> <p>当期において7営業所体制であった流通事業において、来期より4営業所に集約を図り店舗運営に関わる固定費を削減してまいります。これによって営業地域の範囲を狭めることなく、1営業所当たりの担当地域を広げ、従来と同じ営業範囲をカバーできる体制を構築することで、1営業所当たりの収益性を高めてまいります。</p> <p>(2) 人員の再配置</p> <p>従来の人員配置のあり方を抜本的に見直し、地域特性、人口構成などを鑑み、その営業所ごとに必要なスキルを有した人材や最適な年齢層の人材の配置を実施してまいります。これにより、顧客と営業スタッフのミスマッチを失くし、成約率を高めてまいります。</p> <p>(3) その他固定費削減</p> <p>販売費及び一般管理費については、制作物等について外注の廃止を一部実行し、その他各費目の費用対効果を再考し経費を抑制することで、支出の削減を図ってまいります。</p> <p>このような取り組みを確実に実施していくことにより、継続企業の前提に関する疑義は解消されるものと判断しております。</p> <p>財務諸表は、継続企業を前提として作成されており、このような重要な疑義の影響を財務諸表には反映しておりません。</p>	<hr style="width: 20%; margin-left: auto; margin-right: 0;"/>

【重要な会計方針】

項目	前事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	子会社株式 移動平均法による原価法によっております。	同左
2. たな卸資産の評価基準及び評価方法	たな卸資産 販売用不動産・未成工事支出金・未成業務支出金は、個別法による原価法によっております。	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	<p>イ. 有形固定資産</p> <p>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。</p> <p>建物以外に関しては、定率法によっております。</p> <p>なお、主な耐用年数は以下の通りであります。</p> <p>建物 5年～50年 構築物 10年～15年</p> <p>(追加情報)</p> <p>法人税法の改正に伴い、当事業年度より、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。</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>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>イ. 有形固定資産（リース資産を除く）</p> <p>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。</p> <p>建物以外に関しては、定率法によっております。</p> <p>なお、主な耐用年数は以下の通りであります。</p> <p>建物 5年～50年 構築物 10年～15年</p> <hr/> <p>ロ. 無形固定資産（リース資産を除く）</p> <p>同左</p> <p>ハ. リース資産</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産の減価償却の方法については、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。</p> <p>なお、平成20年12月31日以前に契約を行った所有権移転外ファイナンス・リース取引につきましては、通常の賃貸借処理に準じた方法によっております。</p>

項目	前事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
4. 繰延資産の処理方法	株式交付費 3年間の定額法により償却しております。 社債発行費 3年間で每期均等額を償却しております。	株式交付費 同左
5. 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。
6. リース取引の処理方法	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。	_____
7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	(1) 消費税等の会計処理 税抜方式によっており、控除対象外消費税及び地方消費税は、当事業年度の費用として処理しております。 (2) 支払利息の原価算入 リノベーション事業及び開発分譲事業に要した借入金の支払利息を、開発の着手から完成するまで、たな卸資産の原価に算入しております。 当事業年度算入額 86,514千円	(1) 消費税等の会計処理 同左 (2) 支払利息の原価算入 リノベーション事業及び開発分譲事業に要した借入金の支払利息を、開発の着手から完成するまで、たな卸資産の原価に算入しております。 当事業年度算入額 13,922千円

【重要な会計方針の変更】

<p>前事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)</p>	<p>当事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)</p>
	<p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法の変更 たな卸資産 通常の販売目的で保有するたな卸資産については、従来、主として個別法による原価法によっておりましたが、当事業年度より「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号(平成18年7月5日公表分))が適用されたことに伴い、主として個別法による原価法(貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法)により算定しております。 この変更による損益に与える影響はありません。</p> <p>(2) リース取引に関する会計基準の適用 所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっておりましたが、当事業年度より「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号(平成5年6月17日(企業会計審議会第一部会)、平成19年3月30日改正))及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第16号(平成6年1月18日(日本公認会計士協会会計制度委員会)、平成19年3月30日改正))を適用しております。 また、所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産の減価償却の方法については、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。 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。 この変更による損益に与える影響はありません。</p>

【表示方法の変更】

該当事項はありません。

【注記事項】

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成20年12月31日)	当事業年度 (平成21年12月31日)																																																																												
<p>※1. 担保資産及び担保付債務 担保に供している資産は次の通りであります。</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;">1,173,501千円</td> </tr> <tr> <td>未成工事支出金</td> <td style="text-align: right;">2,751,936千円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">305,195千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">852,342千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">5,082,975千円</td> </tr> </table> <p>上記に対応する債務は次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">1,428,000千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">2,555,434千円</td> </tr> <tr> <td>(うち1年内返済予定)</td> <td style="text-align: right;">1,931,324千円)</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,983,434千円</td> </tr> </table> <p>※2. 関係会社項目 関係会社に対する資産及び負債には区分記載されたもののほか次のものがあります。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">流動負債</td> <td></td> </tr> <tr> <td>買掛金</td> <td style="text-align: right;">57,768千円</td> </tr> <tr> <td>未払金</td> <td style="text-align: right;">42,227千円</td> </tr> </table> <p>3. 偶発債務 (1) 債務保証 次の関係会社について、金融機関からの借入に対し債務保証を行っております。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">保証先</th> <th style="width: 20%;">金額 (千円)</th> <th style="width: 50%;">内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(株)ウィル空間デザイン</td> <td style="text-align: right;">15,560</td> <td>借入債務</td> </tr> <tr> <td>(株)リノウエスト</td> <td style="text-align: right;">174,000</td> <td>借入債務</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">189,560</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> </tbody> </table>	販売用不動産	1,173,501千円	未成工事支出金	2,751,936千円	建物	305,195千円	土地	852,342千円	計	5,082,975千円	短期借入金	1,428,000千円	長期借入金	2,555,434千円	(うち1年内返済予定)	1,931,324千円)	計	3,983,434千円	流動負債		買掛金	57,768千円	未払金	42,227千円	保証先	金額 (千円)	内容	(株)ウィル空間デザイン	15,560	借入債務	(株)リノウエスト	174,000	借入債務	計	189,560	—	<p>※1. 担保資産及び担保付債務 担保に供している資産は次の通りであります。</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;">813,683千円</td> </tr> <tr> <td>未成工事支出金</td> <td style="text-align: right;">1,528,471千円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">361,669千円</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td style="text-align: right;">6,082千円</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">741千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">852,342千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,562,991千円</td> </tr> </table> <p>上記に対応する債務は次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">673,500千円</td> </tr> <tr> <td>未払金</td> <td style="text-align: right;">42,377千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">1,743,877千円</td> </tr> <tr> <td>(うち1年内返済予定)</td> <td style="text-align: right;">1,159,760千円)</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,459,754千円</td> </tr> </table> <p>※2. 関係会社項目 関係会社に対する資産及び負債には区分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;">90,509千円</td> </tr> </table> <p>3. 偶発債務 (1) 債務保証 次の関係会社について、金融機関からの借入に対し債務保証を行っております。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">保証先</th> <th style="width: 20%;">金額 (千円)</th> <th style="width: 50%;">内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(株)ウィル空間デザイン</td> <td style="text-align: right;">3,896</td> <td>借入債務</td> </tr> <tr> <td>(株)リノウエスト</td> <td style="text-align: right;">56,000</td> <td>借入債務</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">59,896</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> </tbody> </table>	販売用不動産	813,683千円	未成工事支出金	1,528,471千円	建物	361,669千円	構築物	6,082千円	機械及び装置	741千円	土地	852,342千円	計	3,562,991千円	短期借入金	673,500千円	未払金	42,377千円	長期借入金	1,743,877千円	(うち1年内返済予定)	1,159,760千円)	計	2,459,754千円	流動負債		未払金	90,509千円	保証先	金額 (千円)	内容	(株)ウィル空間デザイン	3,896	借入債務	(株)リノウエスト	56,000	借入債務	計	59,896	—
販売用不動産	1,173,501千円																																																																												
未成工事支出金	2,751,936千円																																																																												
建物	305,195千円																																																																												
土地	852,342千円																																																																												
計	5,082,975千円																																																																												
短期借入金	1,428,000千円																																																																												
長期借入金	2,555,434千円																																																																												
(うち1年内返済予定)	1,931,324千円)																																																																												
計	3,983,434千円																																																																												
流動負債																																																																													
買掛金	57,768千円																																																																												
未払金	42,227千円																																																																												
保証先	金額 (千円)	内容																																																																											
(株)ウィル空間デザイン	15,560	借入債務																																																																											
(株)リノウエスト	174,000	借入債務																																																																											
計	189,560	—																																																																											
販売用不動産	813,683千円																																																																												
未成工事支出金	1,528,471千円																																																																												
建物	361,669千円																																																																												
構築物	6,082千円																																																																												
機械及び装置	741千円																																																																												
土地	852,342千円																																																																												
計	3,562,991千円																																																																												
短期借入金	673,500千円																																																																												
未払金	42,377千円																																																																												
長期借入金	1,743,877千円																																																																												
(うち1年内返済予定)	1,159,760千円)																																																																												
計	2,459,754千円																																																																												
流動負債																																																																													
未払金	90,509千円																																																																												
保証先	金額 (千円)	内容																																																																											
(株)ウィル空間デザイン	3,896	借入債務																																																																											
(株)リノウエスト	56,000	借入債務																																																																											
計	59,896	—																																																																											

(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21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38%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は62%であります。</p> <p>主要な費目及び金額は次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>役員報酬</td><td style="text-align: right;">67,800千円</td></tr> <tr><td>給料手当</td><td style="text-align: right;">144,526千円</td></tr> <tr><td>賞与</td><td style="text-align: right;">13,569千円</td></tr> <tr><td>法定福利費</td><td style="text-align: right;">25,358千円</td></tr> <tr><td>福利厚生費</td><td style="text-align: right;">24,072千円</td></tr> <tr><td>広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">239,987千円</td></tr> <tr><td>租税公課</td><td style="text-align: right;">26,185千円</td></tr> <tr><td>支払報酬</td><td style="text-align: right;">15,789千円</td></tr> <tr><td>求人費</td><td style="text-align: right;">13,834千円</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">11,729千円</td></tr> </table> <p>※2. 関係会社との取引に係るものが次の通り含まれております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>受取利息</td><td style="text-align: right;">2,310千円</td></tr> <tr><td>受取家賃</td><td style="text-align: right;">6,960千円</td></tr> <tr><td>受取手数料</td><td style="text-align: right;">46,152千円</td></tr> </table>	役員報酬	67,800千円	給料手当	144,526千円	賞与	13,569千円	法定福利費	25,358千円	福利厚生費	24,072千円	広告宣伝費	239,987千円	租税公課	26,185千円	支払報酬	15,789千円	求人費	13,834千円	減価償却費	11,729千円	受取利息	2,310千円	受取家賃	6,960千円	受取手数料	46,152千円	<p>※1. 販売費に属する費用のおおよその割合は24%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は76%であります。</p> <p>主要な費目及び金額は次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>役員報酬</td><td style="text-align: right;">67,500千円</td></tr> <tr><td>給料手当</td><td style="text-align: right;">135,311千円</td></tr> <tr><td>賞与</td><td style="text-align: right;">4,547千円</td></tr> <tr><td>法定福利費</td><td style="text-align: right;">24,663千円</td></tr> <tr><td>福利厚生費</td><td style="text-align: right;">3,282千円</td></tr> <tr><td>広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">69,015千円</td></tr> <tr><td>租税公課</td><td style="text-align: right;">15,024千円</td></tr> <tr><td>支払報酬</td><td style="text-align: right;">30,040千円</td></tr> <tr><td>求人費</td><td style="text-align: right;">8,663千円</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">10,008千円</td></tr> </table> <p>※2. 関係会社との取引に係るものが次の通り含まれております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>受取利息</td><td style="text-align: right;">1,364千円</td></tr> <tr><td>受取家賃</td><td style="text-align: right;">7,560千円</td></tr> <tr><td>受取手数料</td><td style="text-align: right;">50,057千円</td></tr> </table>	役員報酬	67,500千円	給料手当	135,311千円	賞与	4,547千円	法定福利費	24,663千円	福利厚生費	3,282千円	広告宣伝費	69,015千円	租税公課	15,024千円	支払報酬	30,040千円	求人費	8,663千円	減価償却費	10,008千円	受取利息	1,364千円	受取家賃	7,560千円	受取手数料	50,057千円
役員報酬	67,800千円																																																				
給料手当	144,526千円																																																				
賞与	13,569千円																																																				
法定福利費	25,358千円																																																				
福利厚生費	24,072千円																																																				
広告宣伝費	239,987千円																																																				
租税公課	26,185千円																																																				
支払報酬	15,789千円																																																				
求人費	13,834千円																																																				
減価償却費	11,729千円																																																				
受取利息	2,310千円																																																				
受取家賃	6,960千円																																																				
受取手数料	46,152千円																																																				
役員報酬	67,500千円																																																				
給料手当	135,311千円																																																				
賞与	4,547千円																																																				
法定福利費	24,663千円																																																				
福利厚生費	3,282千円																																																				
広告宣伝費	69,015千円																																																				
租税公課	15,024千円																																																				
支払報酬	30,040千円																																																				
求人費	8,663千円																																																				
減価償却費	10,008千円																																																				
受取利息	1,364千円																																																				
受取家賃	7,560千円																																																				
受取手数料	50,057千円																																																				

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

該当事項はありません。

当事業年度(自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

該当事項はありません。

(リース取引関係)

前事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)																																												
<p>1. 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の以外のファイナンス・リース取引</p> <p>(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額 (千円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (千円)</th> <th>期末残高相当額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: center;">5,370</td> <td style="text-align: center;">2,416</td> <td style="text-align: center;">2,953</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: center;">5,370</td> <td style="text-align: center;">2,416</td> <td style="text-align: center;">2,953</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額等 未経過リース料期末残高相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年内</td> <td style="text-align: right;">1,074千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年超</td> <td style="text-align: right;">1,879千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,953千円</td> </tr> </table> <p>(注) 未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>(3) 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額及び減損損失</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">1,074千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">1,074千円</td> </tr> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。</p> <p>(減損損失について) リース資産に配分された減損損失はありません。</p>		取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)	工具、器具及び備品	5,370	2,416	2,953	合計	5,370	2,416	2,953	1年内	1,074千円	1年超	1,879千円	合計	2,953千円	支払リース料	1,074千円	減価償却費相当額	1,074千円	<p>1. ファイナンス・リース取引 (借主側) 所有権移転外ファイナンス・リース取引</p> <p>① リース資産の内容 有形固定資産 事務機器一式(工具、器具及び備品)であります。</p> <p>② リース資産の減価償却の方法 重要な会計方針「3. 固定資産の減価償却の方法」に記載の通りであります。</p> <p>なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が、平成20年12月31日以前の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、その内容は次の通りであります。</p> <p>(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額 (千円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (千円)</th> <th>期末残高相当額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: center;">5,370</td> <td style="text-align: center;">3,490</td> <td style="text-align: center;">1,879</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: center;">5,370</td> <td style="text-align: center;">3,490</td> <td style="text-align: center;">1,879</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">同左</p> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額等 未経過リース料期末残高相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年内</td> <td style="text-align: right;">1,074千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年超</td> <td style="text-align: right;">805千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,879千円</td> </tr> </table> <p style="text-align: center;">同左</p> <p>(3) 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額及び減損損失</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">1,074千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">1,074千円</td> </tr> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法 同左</p> <p>(減損損失について) 同左</p>		取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)	工具、器具及び備品	5,370	3,490	1,879	合計	5,370	3,490	1,879	1年内	1,074千円	1年超	805千円	合計	1,879千円	支払リース料	1,074千円	減価償却費相当額	1,074千円
	取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)																																										
工具、器具及び備品	5,370	2,416	2,953																																										
合計	5,370	2,416	2,953																																										
1年内	1,074千円																																												
1年超	1,879千円																																												
合計	2,953千円																																												
支払リース料	1,074千円																																												
減価償却費相当額	1,074千円																																												
	取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)																																										
工具、器具及び備品	5,370	3,490	1,879																																										
合計	5,370	3,490	1,879																																										
1年内	1,074千円																																												
1年超	805千円																																												
合計	1,879千円																																												
支払リース料	1,074千円																																												
減価償却費相当額	1,074千円																																												

(有価証券関係)

前事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)

子会社株式で時価のあるもの

該当事項はありません。

当事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)

子会社株式で時価のあるもの

該当事項はありません。

(税効果会計関係)

前事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)																																														
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p style="text-align: right;">(千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>繰延税金資産 (流動)</td><td></td></tr> <tr><td>未払事業税否認</td><td style="text-align: right;">109</td></tr> <tr><td>未払賞与等</td><td style="text-align: right;">11,659</td></tr> <tr><td>控除対象外消費税</td><td style="text-align: right;">602</td></tr> <tr><td>繰越欠損金</td><td style="text-align: right;">191,399</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">15,953</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">△163,805</td></tr> <tr><td>計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">55,917</td></tr> <tr><td>繰延税金資産計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">55,917</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;">55,917</td></tr> </table>	繰延税金資産 (流動)		未払事業税否認	109	未払賞与等	11,659	控除対象外消費税	602	繰越欠損金	191,399	その他	15,953	評価性引当額	△163,805	計	55,917	繰延税金資産計	55,917	繰延税金資産の純額	55,917	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p style="text-align: right;">(千円)</p> <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;">8,992</td></tr> <tr><td>関係会社株式評価損</td><td style="text-align: right;">4,100</td></tr> <tr><td>未払事業税否認</td><td style="text-align: right;">902</td></tr> <tr><td>未払賞与等</td><td style="text-align: right;">1,910</td></tr> <tr><td>たな卸評価損</td><td style="text-align: right;">62,782</td></tr> <tr><td>控除対象外消費税</td><td style="text-align: right;">223</td></tr> <tr><td>繰越欠損金</td><td style="text-align: right;">229,361</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">15,953</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">△324,223</td></tr> <tr><td>計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">—</td></tr> <tr><td>繰延税金資産計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">—</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;">—</td></tr> </table>	繰延税金資産 (流動)		貸倒引当金	8,992	関係会社株式評価損	4,100	未払事業税否認	902	未払賞与等	1,910	たな卸評価損	62,782	控除対象外消費税	223	繰越欠損金	229,361	その他	15,953	評価性引当額	△324,223	計	—	繰延税金資産計	—	繰延税金資産の純額	—
繰延税金資産 (流動)																																															
未払事業税否認	109																																														
未払賞与等	11,659																																														
控除対象外消費税	602																																														
繰越欠損金	191,399																																														
その他	15,953																																														
評価性引当額	△163,805																																														
計	55,917																																														
繰延税金資産計	55,917																																														
繰延税金資産の純額	55,917																																														
繰延税金資産 (流動)																																															
貸倒引当金	8,992																																														
関係会社株式評価損	4,100																																														
未払事業税否認	902																																														
未払賞与等	1,910																																														
たな卸評価損	62,782																																														
控除対象外消費税	223																																														
繰越欠損金	229,361																																														
その他	15,953																																														
評価性引当額	△324,223																																														
計	—																																														
繰延税金資産計	—																																														
繰延税金資産の純額	—																																														
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p>当事業年度につきましては、税引前当期純損失を計上しているため、記載を省略しております。</p>	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p>当事業年度につきましては、税引前当期純損失を計上しているため、記載を省略しております。</p>																																														

(1株当たり情報)

前事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
1株当たり純資産額 37,286.65円	1株当たり純資産額 22,878.56円
1株当たり当期純損失金額 53,179.60円	1株当たり当期純損失金額 14,408.10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、1株当たり当期純損失であり、また、潜在株式が存在しないため記載していません。	同左

(注) 1株当たり当期純損失金額の算定上の基礎は、以下の通りであります。

	前事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
当期純損失(千円)	601,354	162,926
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る当期純損失(千円)	601,354	162,926
期中平均株式数(株)	11,308	11,308

(重要な後発事象)

前事業年度(自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)
該当事項はありません。

当事業年度(自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
該当事項はありません。

④【附属明細表】

【有価証券明細表】

該当事項はありません。

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価 却累計額又は 償却累計額 (千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末残 高 (千円)
有形固定資産							
建物	-	-	-	493,348	131,678	21,333	361,669
構築物	-	-	-	16,083	9,805	1,079	6,277
機械及び装置	-	-	-	1,532	790	122	741
車両運搬具	-	-	-	21,158	20,050	504	1,107
工具、器具及び備品	-	-	-	48,098	38,541	6,246	9,556
土地	-	-	-	852,342	-	-	852,342
建設仮勘定	-	-	-	3,241	-	-	3,241
有形固定資産計	-	-	-	1,435,803	200,866	29,286	1,234,936
無形固定資産							
電話加入権	-	-	-	1,216	-	-	1,216
ソフトウェア	-	-	-	12,008	7,978	2,339	4,030
その他	-	-	-	1,026	307	102	718
無形固定資産計	-	-	-	14,251	8,285	2,442	5,965
長期前払費用	8,030	2,308	3,180	7,158	3,151	1,582	4,006
繰延資産							
株式交付費	2,799	-	-	2,799	2,799	933	-
繰延資産計	2,799	-	-	2,799	2,799	933	-

(注) 1. 有形固定資産の当該事業年度における増加額及び減少額がいずれも当該事業年度末における有形固定資産の総額の5%以下であるため「前期末残高」、「当期増加額」及び「当期減少額」の記載を省略しております。

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

【引当金明細表】

区分	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (目的使用) (千円)	当期減少額 (その他) (千円)	当期末残高 (千円)
貸倒引当金	-	21,931	-	-	21,931

(2) 【主な資産及び負債の内容】

① 流動資産

a. 現金及び預金

区分	金額 (千円)
現金	338
預金	
普通預金	53,602
合計	53,941

b. 売掛金

(イ) 相手先別内訳

相手先	金額 (千円)
株式会社ウィルフィナンシャルコミュニケーションズ	7,922
一般顧客 (開発分譲事業)	450
株式会社アアク設計	210
株式会社千代田測量設計事務所	64
合計	8,646

(ロ) 売掛金の発生及び回収並びに滞留状況

前期繰越高 (千円)	当期発生高 (千円)	当期回収高 (千円)	次期繰越高 (千円)	回収率 (%)	滞留期間 (日)
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	$\frac{(A) + (D)}{2} \div \frac{(B)}{365}$
4,030	43,912	39,296	8,646	82.0	52.7

(注) 当期発生高には消費税等が含まれております。

c. たな卸資産

(イ) 販売用不動産

プロジェクト別	土地面積 (㎡)	建物面積 (㎡)	金額 (千円)
岡山市中山下	1,128.56	—	413,235
宝塚市旭町	—	(注) 867.16	367,206
神戸市垂水区小束山手	131.05	—	33,241
宝塚市口谷東	—	(注) 101.07	23,516
合計	—	—	837,199

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

(ロ) 未成工事支出金

プロジェクト別	土地面積 (㎡)	建物面積 (㎡)	金額 (千円)
神戸市垂水区小束山手	8,720.79	306.56	1,398,913
川西市鼓が滝	1,870.00	—	129,557
リフォーム工事出来高	—	—	7,000
合計	—	—	1,535,471

② 流動負債

a. 買掛金

相手先	金額 (千円)
株式会社悠建設	124,084
有限会社スマイル住宅計画	12,000
株式会社わたなべ生鮮館	8,000
株式会社ユニバーサル園芸社	7,560
東急グリーンシステム株式会社	4,500
その他	14,655
合計	170,800

b. 短期借入金

相手先	金額 (千円)
株式会社関西アーバン銀行	250,000
尼崎信用金庫	243,500
株式会社りそな銀行	110,000
株式会社三井住友銀行	70,000
株式会社ウィルフィナンシャルコミュニケーションズ	22,000
合計	695,500

c. 一年内返済予定の長期借入金

相手先	金額 (千円)
株式会社関西アーバン銀行	825,000
株式会社三井住友銀行	305,000
株式会社三菱東京UFJ銀行	105,000
尼崎信用金庫	57,900
株式会社みずほ銀行	8,340
株式会社日本政策金融公庫	3,600
合計	1,304,840

d. 未払金

相手先	金額 (千円)
株式会社ウィル空間デザイン	90,508
ハイエリア株式会社	42,377
その他	123,723
合計	256,608

③ 固定負債

a. 長期借入金

相手先	金額 (千円)
株式会社日本政策金融公庫	517,970
尼崎信用金庫	121,130
株式会社みずほ銀行	48,897
合計	687,997

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	1月1日から12月31日まで
定時株主総会	3月中
基準日	12月31日
剰余金の配当の基準日	6月30日 12月31日
1単元の株式数	—
単元未満株式数の買取り	
取扱場所	—
株主名簿管理人	—
取次所	—
買取手数料	—
公告掲載方法	電子公告の方法により行う。ただし、やむを得ない事由により電子公告による公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載して行う。 公告掲載URL http://www.wills.co.jp/
株主に対する特典	該当事項はありません。

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社は、親会社等はありません。

2【その他の参考情報】

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

(1) 有価証券報告書及びその添付資料

事業年度（第14期）（自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日）平成21年4月13日近畿財務局長に提出

(2) 四半期報告書及び確認書

（第15期第1四半期）（自 平成21年1月1日 至 平成21年3月31日）平成21年5月15日近畿財務局長に提出

（第15期第2四半期）（自 平成21年4月1日 至 平成21年6月30日）平成21年8月11日近畿財務局長に提出

（第15期第3四半期）（自 平成21年7月1日 至 平成21年9月30日）平成21年11月13日近畿財務局長に提出

(3) 訂正確認書

平成21年8月20日近畿財務局長に提出

（第15期第2四半期）（自 平成21年4月1日 至 平成21年6月30日）の確認書に係る訂正確認書であります。

(4) 臨時報告書

平成21年4月9日近畿財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第4号（主要株主の異動）の規定に基づく臨時報告書であります。

平成21年4月9日近畿財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2（監査法人の異動）の規定に基づく臨時報告書であります。

平成21年5月14日近畿財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第12号（共同開発プロジェクトからの撤退に伴う特別損失の計上及び、たな卸資産評価損に伴う特別損失の計上）の規定に基づく臨時報告書であります。

平成21年7月23日近畿財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第12号及び第19号（販売用不動産の契約解除に伴う特別損失の計上）の規定に基づく臨時報告書であります。

平成22年3月10日近畿財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2（監査法人の異動）の規定に基づく臨時報告書であります。

(5) 臨時報告書の訂正報告書

平成21年5月25日近畿財務局長に提出

平成21年5月14日提出の臨時報告書（共同開発プロジェクトからの撤退に伴う特別損失の計上及び、たな卸資産評価損に伴う特別損失の計上）に係る訂正報告書であります。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書

平成21年4月13日

株式会社ウィル

取締役会 御中

堂島監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 中川 翼 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 山口 裕義 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社ウィルの平成20年1月1日から平成20年12月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社ウィル及び連結子会社の平成20年12月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

継続企業の前提に重要な疑義を抱かせる事象又は状況に記載されているとおり、会社グループは304,018千円の特別損失を計上しており、また営業損失は313,373千円、経常損失は355,062千円、当期純損失は639,538千円となっている。当該状況により、企業の継続性に関する重要な疑義が存在している。当該状況に対する経営計画等は当該注記に記載されている。連結財務諸表は継続企業を前提として作成されており、このような重要な疑義の影響を連結財務諸表には反映していない。

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

以上

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

2. 連結財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成22年3月9日

株式会社ウィル

取締役会 御中

堂島監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 中川 翼 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 山口 裕義 印

<財務諸表監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社ウィルの平成21年1月1日から平成21年12月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社ウィル及び連結子会社の平成21年12月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

<内部統制監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、株式会社ウィルの平成21年12月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。財務報告に係る内部統制を整備及び運用並びに内部統制報告書を作成する責任は、経営者にあり、当監査法人の責任は、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。また、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。内部統制監査は、試査を基礎として行われ、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果についての、経営者が行った記載を含め全体としての内部統制報告書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、内部統制監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、株式会社ウィルが平成21年12月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

以上

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

2. 連結財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。

独立監査人の監査報告書

平成21年4月13日

株式会社ウィル

取締役会 御中

堂島監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 中川 翼 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 山口 裕義 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社ウィルの平成20年1月1日から平成20年12月31日までの第14期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者であり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社ウィルの平成20年12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

継続企業の前提に重要な疑義を抱かせる事象又は状況に記載されているとおり、会社は304,018千円の特別損失を計上しており、また営業損失は342,904千円、経常損失は329,228千円、当期純損失は601,354千円となっている。当該状況により、企業の継続性に関する重要な疑義が存在している。当該状況に対する経営計画等は当該注記に記載されている。財務諸表は継続企業を前提として作成されており、このような重要な疑義の影響を財務諸表には反映していない。

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

以 上

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

2. 財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。

独立監査人の監査報告書

平成22年3月9日

株式会社ウィル

取締役会 御中

堂島監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 中川 翼 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 山口 裕義 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社ウィルの平成21年1月1日から平成21年12月31日までの第15期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者であり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社ウィルの平成21年12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

以 上

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

2. 財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。