

# 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19年1月1日  
(第13期) 至 平成19年12月31日

## 株式会社ウィル不動産販売

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. 財政状態及び経営成績の分析	18
第3 設備の状況	21
1. 設備投資等の概要	21
2. 主要な設備の状況	21
3. 設備の新設、除却等の計画	22
第4 提出会社の状況	23
1. 株式等の状況	23
(1) 株式の総数等	23
(2) 新株予約権等の状況	23
(3) ライツプランの内容	23
(4) 発行済株式総数、資本金等の推移	24
(5) 所有者別状況	25
(6) 大株主の状況	25
(7) 議決権の状況	26
(8) ストックオプション制度の内容	26
2. 自己株式の取得等の状況	26
3. 配当政策	27
4. 株価の推移	27
5. 役員の状況	28
6. コーポレート・ガバナンスの状況	30
第5 経理の状況	33
1. 連結財務諸表等	34
(1) 連結財務諸表	34
(2) その他	53
2. 財務諸表等	54
(1) 財務諸表	54
(2) 主な資産及び負債の内容	71
(3) その他	73
第6 提出会社の株式事務の概要	74
第7 提出会社の参考情報	75
1. 提出会社の親会社等の情報	75
2. その他の参考情報	75
第二部 提出会社の保証会社等の情報	76

[監査報告書]

## 【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	近畿財務局長
【提出日】	平成20年3月31日
【事業年度】	第13期（自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日）
【会社名】	株式会社ウィル不動産販売
【英訳名】	WILL, Co., Ltd.

(注) 平成20年3月29日開催の定時株主総会にて商号変更の承認を得ましたので、平成20年7月1日より商号を以下の通り変更いたします。

(会社名)	株式会社ウィル
【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4番9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8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
決算年月	平成15年3月	平成16年3月	平成16年12月	平成17年12月	平成18年12月	平成19年12月
売上高 (千円)	—	—	1,001,388	3,272,736	5,823,026	4,164,841
経常利益 (千円)	—	—	132,128	202,801	411,849	81,293
当期純利益 (千円)	—	—	37,600	108,646	229,479	48,913
純資産額 (千円)	—	—	354,605	484,028	743,487	1,071,935
総資産額 (千円)	—	—	1,583,311	2,868,393	5,334,323	8,084,518
1株当たり純資産額 (円)	—	—	165,936.34	212,572.91	76,270.76	94,794.42
1株当たり当期純利益金額 (円)	—	—	18,679.07	48,265.90	23,819.72	4,407.83
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 (%)	—	—	22.4	16.9	13.9	13.3
自己資本利益率 (%)	—	—	11.5	25.9	37.4	5.4
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)	—	—	△111,224	△667,719	△1,132,840	△2,603,420
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	—	—	△201,689	△472,542	△44,263	△277,447
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	—	—	89,676	1,084,934	2,045,920	2,451,930
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	—	—	129,364	74,037	942,852	513,914
従業員数 (人)	—	—	74	74	88	106

- (注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。  
2. 当社は第10期より連結財務諸表を作成しております。  
3. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。  
4. 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。  
5. 第10期は、決算期の変更により平成16年4月1日から平成16年12月31日までの9ヶ月決算となっております。  
6. 第10期より第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。  
7. 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8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
決算年月	平成15年3月	平成16年3月	平成16年12月	平成17年12月	平成18年12月	平成19年12月
売上高 (千円)	1,164,734	2,349,226	1,001,388	3,228,327	4,949,671	3,220,997
経常利益 (千円)	86,622	124,173	132,128	206,235	333,335	33,539
当期純利益 (千円)	51,216	71,566	76,686	112,158	178,417	22,569
資本金 (千円)	25,000	100,000	100,000	110,388	125,377	269,677
発行済株式総数 (株)	500	2,000	2,137	2,277	9,748	11,308
純資産額 (千円)	222,826	296,612	393,691	526,625	735,023	1,037,127
総資産額 (千円)	1,179,032	1,478,930	1,537,294	2,850,041	5,150,766	7,796,633
1株当たり純資産額 (円)	445,652.24	148,306.24	184,226.33	231,280.63	75,402.51	91,716.25
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 (円)	102,432.77	35,783.18	38,095.71	49,826.00	18,519.61	2,033.83
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 (%)	18.9	20.1	25.6	18.5	14.3	13.3
自己資本利益率 (%)	26.0	27.6	22.2	24.4	28.3	2.5
株価収益率 (倍)	—	—	—	—	—	51.6
配当性向 (%)	—	—	—	—	5.0	61.5
従業員数 (人)	47	54	69	67	79	96

(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10期は、決算期の変更により平成16年4月1日から平成16年12月31日までの9ヶ月決算となっております。

5. 第10期より第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。

6. 当社は平成15年5月25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。また、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。
平成16年12月	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エストを設立（100%子会社）。
平成19年2月	ジャスダック証券取引所上場。

（注）平成20年1月に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）いたしました。

### 3【事業の内容】

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

当社グループの各事業の内容、当社及び各連結子会社の当該事業に係る位置付けは、次の通りであります。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、塚口営業所、西宮営業所、川西営業所、箕面営業所、豊中営業所、伊丹営業所の7店舗（平成19年12月末現在）を展開し、不動産売買の仲介業務、賃貸の仲介業務及び賃貸管理業務等を行っております。店舗展開については、やみくもに店舗数を拡大するのではなく、営業エリアを絞り込み地域密着型の展開を図ることにより、地域における不動産動向、顧客ニーズ及び物件情報等の情報収集を図っております。

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

##### ② リフォーム事業

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

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

##### ③ リノベーション事業

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

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

##### ④ 開発分譲事業

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

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

##### ⑤ 受託販売事業

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

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

## ⑥ その他事業

当社が、上記の各事業に付随して発生する各種業務を行っております。不動産物件購入に伴う損害保険代理業務、生命保険募集業務及びローン事務代行業務にかかるファイナンシャルプランニング業務、受託販売物件の広告代理業務、引越業者・家具設備等の紹介業務等を行っております。

## (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。

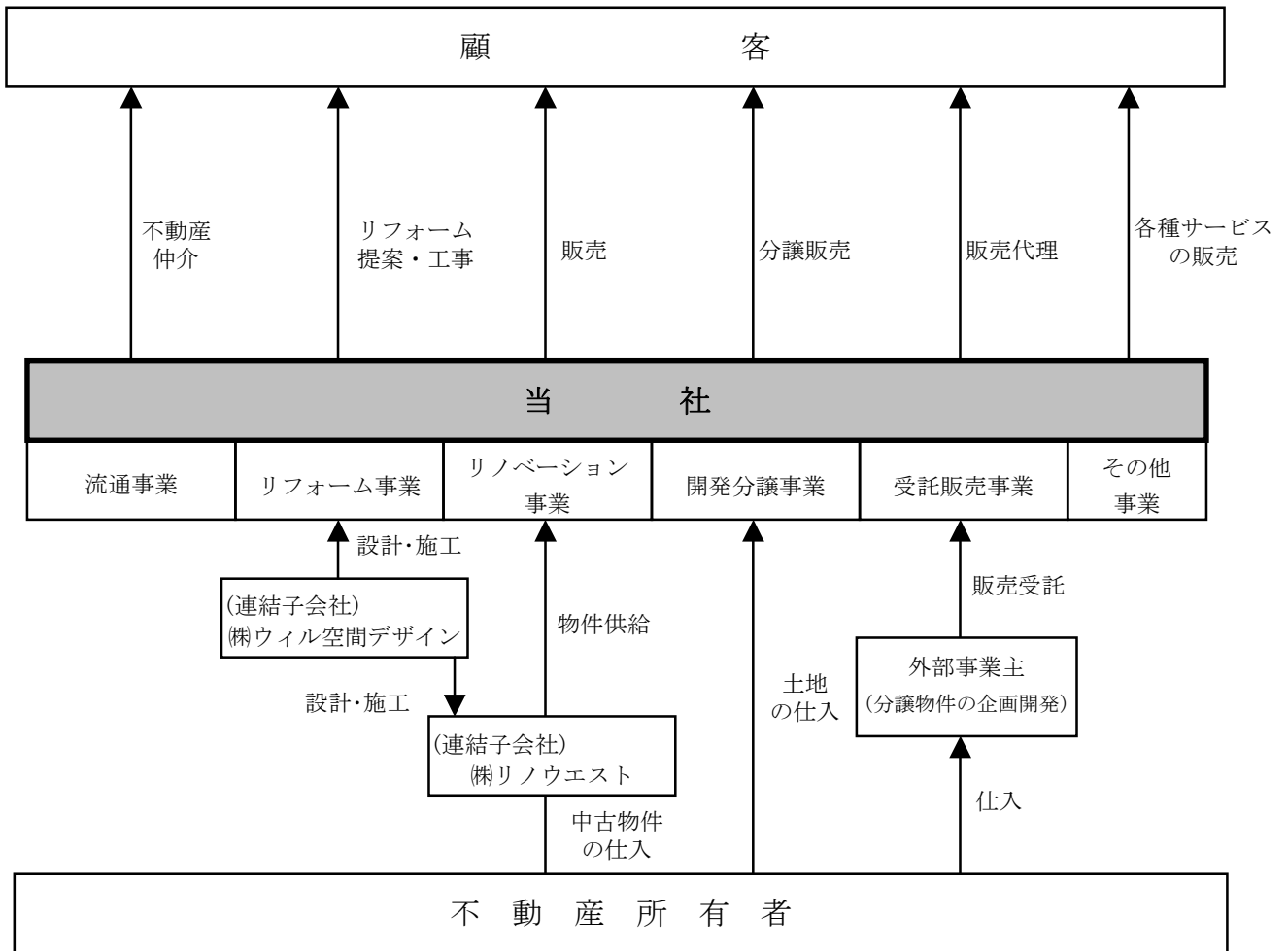
### ② 開発分譲事業及び受託販売事業における事業展開

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 (注) 2	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 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) 3	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 運転資金融資 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. 特定子会社に該当しております。

3. 株式会社リノウエストにつきましては、売上高（連結会社相互間の内部売上を除く。）の連結売上高に占める割合が10%を超えております。

主要な損益情報等

(1) 売上高	859,649千円
(2) 経常利益	31,907千円
(3) 当期純利益	17,626千円
(4) 純資産額	70,234千円
(5) 総資産額	468,603千円

## 5【従業員の状況】

### (1) 連結会社の状況

(平成19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	42
リフォーム事業・リノベーション事業	14
開発分譲事業	7
受託販売事業	16
その他事業	5
全社（共通）	22
合計	106

- (注) 1. 臨時従業員数につきましては、従業員数の100分の10未満のため、記載しておりません。  
2. 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、18名増加しましたのは、主として業容拡大に伴う定期採用によるものであります。

### (2) 提出会社の状況

(平成19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）
96	27.2	3.5	4,131,453

- (注) 1. 従業員数は当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者を含む就業人員であります。  
2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。  
3. 臨時従業員数につきましては、従業員数の100分の10未満のため、記載しておりません。  
4. 従業員数が当事業年度において、17名増加しましたのは、主として業容拡大に伴う定期採用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、上半期こそ好調な企業業績を背景とした、設備投資の増加、雇用情勢の改善による個人消費の回復が見られるなど、民間需要を中心に底堅く成長を続けておりましたが、下半期に入ると、原油を始めとした原材料価格全般の高騰、サブプライムローン問題に伴う損失拡大懸念などから、景気の先行き不透明感が広がり金融市場の混乱を招く結果となりました。

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

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

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

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

事業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)

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

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

#### (リフォーム事業)

リフォーム事業におきましては、その営業手法の特性として、流通事業の営業所にて中古住宅を購入されたお客様に対するリフォームの提案を主軸として展開しております関係上、流通事業の売上の増減に比例した形で影響を受ける事業であります。この結果、売上高は346,211千円（前期比7.4%減）、営業利益は53,224千円（前期比9.6%減）となりました。

#### (リノベーション事業)

リノベーション事業におきましては、仕入れから工事の施工に関する一連の流れは、事業開始2年目ということもあり前年のノウハウを活かした形での事業展開を図ることができました。

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

この結果、売上高は1,268,696千円（前期比2.5%減）と前期実績を下回ることになりましたが、営業利益は仕入条件及び工事施工方法の改善により利益率の向上が図れたことから、191,161千円（前期比17.9%増）となりました。

#### (開発分譲事業)

開発分譲事業におきましては、取引先建築業者の民事再生手続き開始の申し立てや、造成工事中の土地から通常の破碎工法では除去できないほどに硬度の高い岩盤が見つかるなど、当初の完成予定時期の変更を余儀なくされる事象が重なり、期中において一旦計画の見直しを行ってまいりました。

更に、下半期以降に到来した不動産市況の激変のなか、主として第4四半期に完成及び引渡しを予定しておりました物件につきましても、マンション不況の煽りを払拭できないまま期末を迎えることとなり、結果として、売上高は1,758,349千円（前期比46.8%減）、営業利益は186,455千円（前期比36.9%減）と大幅な減収減益となりました。

（受託販売事業）

受託販売事業におきましては、上半期には新築戸建を中心に比較的堅調な販売推移をみせておりましたが、下半期の販売物件として受託しておりました物件の殆どが新築マンション（JV事業における相手先シェアを含む）であったことから、近畿圏のマンション契約率の大幅な低下に示されている通り、販売には予想以上に苦戦を強いられる状況となりました。この結果、売上高は126,413千円（前期比24.0%減）、営業利益は30,833千円（前期比47.1%減）となりました。

（その他事業）

その他事業におきましては、上半期に堅調な推移をみせておりました受託販売事業の影響による広告収入、関連するモデルルームの解体工事が大きく寄与し、下半期の伸び悩みを吸収して増収を堅持することができました。その結果、売上高は182,061千円（前期比6.4%増）、営業利益は60,109千円（前期比2.5%減）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2,603,420千円減少、投資活動により277,447千円減少、財務活動により2,451,930千円増加し513,914千円となりました。

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利益81,293千円に対し、受託販売物件の手付金等の預り金の増加101,140千円、仕入債務の増加306,222千円等により資金が増加した一方、開発分譲用地及びリノベーション物件の仕入に伴うたな卸資産の増加により2,890,173千円、法人税等の支払額171,779千円及び未払消費税等の減少額64,355千円の資金が減少したこと等により、2,603,420千円の資金減少となりました。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動によるキャッシュ・フローにつきましては、主として、塚口営業所移転用地等の取得による有形固定資産の取得による支出として資金が269,487千円減少したことにより、277,447千円の資金減少となりました。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

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

## 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。

当連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)			
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)
43 (14)	1,251,616	1 (—)	17,800

(注) 1. 上記の金額には消費税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. 前連結会計年度については、契約締結から売上計上までの期間が短いため記載を省略しております。なお、前連結会計年度における期中契約高は1,336,040千円(44戸)、期末契約残高は34,880千円(1戸)であります。

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18年1月1日 至 平成18年12月31日)				当連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)			
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)
77 (23)	2,862,075	— (—)	—	93 (1)	1,850,041	3 (—)	91,692

(注) 1. 上記の金額には消費税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19年1月1日 至 平成19年12月31日)		
	販売高 (千円)	構成比 (%)	前年同期比 (%)
流通事業 (千円)	483,108	11.6	95.8
リフォーム事業 (千円)	346,211	8.3	92.6
リノベーション事業 (千円)	1,268,696	30.5	97.5
開発分譲事業 (千円)	1,758,349	42.2	53.2
受託販売事業 (千円)	126,413	3.0	76.0
その他事業 (千円)	182,061	4.4	106.4
合計 (千円)	4,164,841	100.0	71.5

- (注) 1. 上記の金額には消費税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19年1月1日 至 平成19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	リブレカーサ武庫之荘	2	110,695
	リブレカーサ逆瀬川	23 (14)	770,239
	小計	25 (14)	880,934
その他		18	387,761
合計		43 (14)	1,268,696

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19年1月1日 至 平成19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	ブランド須磨鷹取りヴェール	44	540,337
	ウィル豊中リヴェール岡町駅前	— (1)	1,106
	小計	44 (1)	541,443
宅地分譲プロジェクト	川西市萩原2丁目	10	367,224
	川西市笹部1丁目	14	375,800
	小計	24	743,025
その他		22	473,880
合計		90 (1)	1,758,349

- (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、世界経済の先行き不透明感が広がる中で、日本国内においてもガソリンを始め、日常の生活用品にまで値上がり波及し、個人消費の低迷が続くものと見込まれます。

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

#### (1) 主要事業領域における競争力強化

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

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

##### ② 開発分譲事業のプロジェクト推進による事業規模の拡大

店舗の展開により収集・把握した地域ごとの顧客ニーズや不動産情報を、開発分譲事業における戸建・マンションプロジェクトに、企画段階から販売計画に至るまで反映させ、顧客のニーズを的確に捉えた魅力ある「住まい」を創造し、事業規模の拡大を推進してまいります。

##### ③ リフォーム事業・リノベーション事業における事業基盤の安定

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

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

#### (2) 人材育成の強化

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

#### (3) コンプライアンス体制の強化

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

#### (4) 財務体質の強化

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



## 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また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また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

当社グループの属する不動産業界は、景気動向、金利動向、地価動向、住宅税制等の影響を受けやすいため、景気見通しの悪化や大幅な金利上昇、地価の上昇等の諸情勢に変化があった場合には、住宅購入者の購入意欲を減退させる可能性があり、その場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

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

#### 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、開発分譲事業の拡大及びリノベーション事業及びリフォーム事業との連携による流通事業の強化等により、他社との差別化をすすめ事業成長を図っていく方針であります。しかしながら、同業他社においては、当社グループと比較して、資本金、営業力及びブランド力等に優れる企業が多数あり、これら企業との競合等により当社グループの想定通りの事業拡大が図れる保証はなく、更に競合が激化した場合には当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

特に、開発分譲事業については、当社グループの営業地域において多数の事業者が事業を展開しております。当社グループは、地域に密着した営業所展開によって、効率的な事業用地の仕入及び販売活動を推進しておりますが、同業他社も多く、土地の仕入や販売活動において競合が発生しております。当社グループの分譲物件の販売において、近隣に他社の分譲物件等がある場合には、販売活動が想定通り進捗しない可能性があり、販売期間の長期化や値引販売等による採算悪化等が生じ、経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

## (2) 事業展開について

### 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7店舗（平成19年12月現在）展開しております。当社グループは、当該店舗において収集・蓄積した地域特性・市場動向・顧客ニーズ等の情報及び集客をグループ全体で総合的に活用することにより、地域密着型店舗を基盤とした事業を展開しております。

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

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

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

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

### ③ プロジェクト案件の拡大について

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

また、当社グループは、開発分譲事業における事業拡大に向けプロジェクト案件にかかる用地取得を進め、過年度の当社プロジェクト案件と比較して大規模なプロジェクトに着手していること等から、連結総資産額に占めるたな卸資産の比率は、平成18年12月期は58.0%、平成19年12月期は74.5%と増加傾向にあります。当社グループの今後における事業展開において、これらプロジェクトが想定通り進捗する保証はなく、何らかの理由により当該プロジェクトの中止または延期等が生じた場合には、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

### 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、過年度物件の再調査等の実施による確認を行っており、現時点において問題となる物件はないものと認識しております。

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

### (3) 組織体制について

#### ① 組織体制について

当社グループは平成19年12月31日現在、従業員が106名（臨時従業員を含まず）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、経営方針や経営戦略の決定に重要な役割を担っております。当社においては、各部門への権限委譲を進めること等により、同氏に過度に依存しない経営体制の構築を目指しておりますが、現時点において、何らかの要因により同氏の業務執行が困難になった場合は、当社グループの今後の事業展開に影響を及ぼす可能性があります。

#### 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1つとなっているものと認識しております。しかしながら、当該人材の育成には相応の期間を要することから、人材育成のスピードが事業規模に見合わない場合には事業拡大の制約要因となる可能性があり、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を与える可能性があります。

### (4) 財政状態及び経営成績の変動について

#### ① 物件の引渡時期等による業績の変動について

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

開発分譲事業にかかる売上高は、会計上、物件の売買契約締結時（営業活動の完了時）には計上されず、引渡時点において計上されます。このことから、現在の当社グループの事業規模において、開発分譲事業の売上構成が高いこと及び開発分譲物件数が比較的少ないこと等から、個別の開発分譲物件の引渡しのタイミングによって四半期ごとの業績は、売上及び利益の増減が生じております。また、この事象により、当社グループの最近の業績については、売上計上が集中する四半期においては利益が多く計上される一方で、売上計上が少ない四半期においては赤字を計上しております。

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

なお、天災、事故、その他予期し得ない要因による工期遅延等の不測の事態により開発分譲物件の引渡時期について、中間期末もしくは年度末を越える遅延が生じた場合には、当社グループの経営成績は著しく変動する可能性があります。

#### 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等について主として金融機関からの借入金によって調達しております。

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

(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、損害賠償や当社グループの信用低下等により、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

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

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

**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【財政状態及び経営成績の分析】

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2,750,195千円増加し、8,084,518千円となりました。

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

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

### (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2,421,747千円増加し、7,012,583千円となりました。

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

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

### (純資産)

純資産は、前連結会計年度末より328,448千円増加し、1,071,935千円となりました。純資産増加の主な要因は、ジャスダック市場への上場に伴う新株発行増資による資本金及び資本剰余金の増加288,600千円によるものであります。

## (3) 経営成績の分析

当連結会計年度における売上高は4,164,841千円、売上総利益は651,972千円、営業利益は132,482千円、経常利益は81,293千円、当期純利益は48,913千円となり、大幅な減収減益となりました。

### (売上高)

当連結会計年度における売上高は、4,164,841千円となりました。流通事業におきましては、伊丹営業所を新設し店舗網の拡充を図ることで、営業エリアのネットワークを整備し、情報力、競争力の向上を図る戦略をとってまいりましたが、年度後半の市況の悪化の影響を受けて、売上高は483,108千円（売上構成比11.6%）に留まりました。リフォーム事業におきましては、その営業手法の特性上、流通事業の取扱物件数に比例する形で影響を受けるため、売上高は346,211千円（売上構成比8.3%）となりました。リノベーション事業におきましては、事業開始2年目を迎えたことにより、区分所有のマンション等については堅調な推移を見せたものの、大型リノベーションにおける販売が不調に終わったことから、売上高は1,268,696千円（売上構成比30.5%）となりました。開発分譲事業におきましては、建築委託業者の民事再生手続き開始の申し立て、造成工事中に硬度の高い岩盤の特殊工事追加、新築マンション不況などの悪影響が重なり、売上高は1,758,349千円（売上構成比42.2%）となりました。受託販売事業におきましても、新築マンション不況の影響を受け、売上高は126,413千円（売上構成比3.0%）となりました。その他事業におきましては、受託販売事業の影響による広告収入、関連するモデルルームの解体工事が寄与し、売上高は182,061千円（売上構成比4.4%）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、3,512,868千円となりました。これは、売上高の減少、特に開発分譲事業における販売用不動産の販売が減少したことによるものであります。

(営業損益)

営業損益は、売上高の大幅な減少により前連結会計年度に比べて売上総利益が170,357千円減少したこと、販売費及び一般管理費が143,818千円増加したことにより、営業利益は132,482千円となりました。

(経常損益)

経常損益につきましては、営業外収益3,803千円に対し、借入金増加に伴う支払利息の増加、上場に伴う関連費用の発生等により営業外費用が54,993千円となりました。また、売上高の大幅な減少による売上総利益の減少の影響を受けて、経常利益は81,293千円となりました。

(当期純利益)

当期純利益は48,913千円となり、1株当たり当期純利益は4,407.83円となりました。

#### (4) キャッシュ・フロー

当連結会計年度における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、営業活動により2,603,420千円減少、投資活動により277,447千円減少、財務活動により2,451,930千円増加し513,914千円となりました。

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利益81,293千円に対し、受託販売物件の手付金等の預り金の増加101,140千円、仕入債務の増加306,222千円等により資金が増加した一方、開発分譲用地及びリノベーション物件の仕入に伴うたな卸資産の増加により2,890,173千円、法人税等の支払額171,779千円及び未払消費税等の減少額64,355千円の資金が減少したこと等により、2,603,420千円の資金減少となりました。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動によるキャッシュ・フローにつきましては、主として、塚口営業所移転用地等の取得による有形固定資産の取得による支出として資金が269,487千円減少したことにより、277,447千円の資金減少となりました。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

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

#### (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、開発分譲事業に係る用地取得及び建築費等のプロジェクト資金等について主として金融機関からの借入金によって調達しており、連結総資産額に占める有利子負債の比率は、平成18年12月期：75.5%、平成19年12月期：76.7%と上昇傾向にあります。当社グループは、現状における有利子負債比率の低減が重要な経営課題であると認識しており、毎期の着実な収益確保により資本を厚くすると共に、資金調達の実施にあたっては、調達時期、条件について最も有利な手段を選択するべく検討し、中長期的には有利子負債比率の低減に努める所存であります。

また中長期的には、流通事業を中心としてリフォーム事業、リノベーション事業の拡大により、開発分譲事業に偏重している収益バランスからの脱却を図り、外部環境の変化に柔軟に対応できる収益基盤を築いてまいります。

### 第3【設備の状況】

#### 1【設備投資等の概要】

当連結会計年度における当社グループの主な設備投資といたしましては、塚口営業所移転用地237,945千円をはじめ総額269,487千円の設備投資を行いました。

なお、当連結会計年度において重要な設備の除却、売却等はありません。

#### 2【主要な設備の状況】

当社グループにおける主要な設備は、以下の通りであります。

##### (1) 提出会社

(平成19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 装置	車両 運搬具	工具器 具備品	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	207,761	5,470	1,007	2,749	10,823	148,977 (539.59)	—	376,790	62
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	2,024	59	—	537	205	—	—	2,827	5
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	3,424	29	—	51	107	—	—	3,613	5
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	33,425	1,672	—	191	1,256	212,022 (448.41)	—	248,568	8
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	18,653	447	—	73	234	107,206 (380.07)	—	126,615	6
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	59,221	982	—	105	1,732	97,116 (338.34)	—	159,159	4
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	89,731	—	—	358	4,149	49,073 (321.13)	—	143,313	6
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)	—	237,945	—

(注) 塚口営業所、西宮営業所の店舗用建物については貸借しており、年間賃貸料はそれぞれ1,920千円、5,070千円です。

##### (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】（平成19年12月31日現在）

#### （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	237,945	自己資金 借入金	平成19年7月	平成20年7月

（注）1. 上記金額には消費税等は含まれておりません。

2. 平成19年7月31日付をもって、土地237,945千円の取得を行っております。

3. 完成後の増加能力については、当該設備投資が事業拠点の移転によるものであるため記載しておりません。

#### （2）重要な設備の除却等

該当事項はありません。

## 第4【提出会社の状況】

### 1【株式等の状況】

#### (1)【株式の総数等】

##### ①【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	40,000
計	40,000

##### ②【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数(株) (平成19年12月31日)	提出日現在発行数(株) (平成20年3月31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	(注)
計	11,308	11,308	—	—

- (注) 1. 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. 平成19年2月13日付で有償一般募集増資を行ったことにより、当社の発行済株式の総数は1,200株増加し、10,948株となっております。
3. 当社株式は平成19年2月14日付で、ジャスダック証券取引所に上場いたしました。
4. 平成19年3月13日付で第三者割当増資を行ったことにより、当社の発行済株式の総数は360株増加し、11,308株となっております。

#### (2)【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

#### (3)【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

## (4) 【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15年5月25日 (注) 1、2	1,500	2,000	75,000	100,000	—	—
平成16年12月5日 (注) 3	137	2,137	—	100,000	20,392	20,392
平成17年3月10日 (注) 4	140	2,277	10,388	110,388	10,388	30,780
平成18年3月7日 (注) 5	33	2,310	3,286	113,674	3,286	34,067
平成18年3月7日 (注) 6	127	2,437	11,703	125,377	11,703	45,770
平成18年12月7日 (注) 7	7,311	9,748	—	125,377	—	45,770
平成19年2月13日 (注) 8	1,200	10,948	111,000	236,377	111,000	156,770
平成19年3月13日 (注) 9	360	11,308	33,300	269,677	33,300	190,070

(注) 1. 平成15年5月25日付で、未処分利益の取り崩しを行ったことにより資本金が増加いたしました。

2. 平成15年5月25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。

3. 平成16年12月5日付で、株式会社ウィル空間デザインとの株式交換を行ったことにより、発行済株式総数及び資本準備金が増加いたしました。

4. 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

5. 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

6. 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

7. 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。

8. 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

9. 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

(5) 【所有者別状況】

(平成19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)	—	5	8	14	3	—	523	553	—
所有株式数 (株)	—	809	58	97	173	—	10,171	11,308	—
所有株式数の割合(%)	—	7.2	0.5	0.9	1.5	—	89.9	100.0	—

(6) 【大株主の状況】

(平成19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	6,431	56.87
ウィル従業員持株会	兵庫県宝塚市逆瀬川1-14-6	993	8.78
日本トラスティ・サービス 信託銀行(株)(信託口)	東京都中央区晴海1-8-11	521	4.61
日本証券金融(株)	東京都中央区日本橋茅場町1-2-10	258	2.28
大下 悟	名古屋市千種区	222	1.96
佐藤 幸一	東京都港区	198	1.75
孫 小蕾	名古屋市千種区	160	1.41
吉川 裕昭	兵庫県西宮市	129	1.14
クラリデン ロイ リミテッド (常任代理人 (株)三菱東京UFJ銀行決済事業部)	P. O. BOX CH-8070 ZURICH SWITZERLAND (東京都千代田区丸の内2-7-1)	107	0.95
奥村 雅一	京都市右京区	57	0.50
計	—	9,076	80.26

(注) 日本証券金融(株)の所有株式数のうち、証券金融業務に係わるものが68株含まれております。

(7) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

(平成19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19年12月31日現在)

所有者の氏名または名称	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	—	—	—	—	—

第三者割当等による取得者の株式等の移動状況

平成17年3月10日及び平成18年3月7日の第三者割当増資により発行した株式の所有者から、ジャスダック証券取引所の規則等により、当該株式を公開（平成19年2月14日上場）後6ヶ月間保有する旨の確約書を得ております。なお、当該株式について当事業年度の開始日から上場後6か月間を経過する日までの間に、株式の移動は行われておりません。

(8) 【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。

#### (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

#### (4) 最近事業年度の配当決定に当たっての考え方及び内部留保資金の使途

この方針のもと、平成19年12月期の配当につきましては1株当たり1,250円とし、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。

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

なお、基準日が当事業年度に係る剰余金の配当は以下の通りであります。

決議年月日	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)
平成20年3月29日 定時株主総会決議	14,135	1,250

### 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9期	第10期	第11期	第12期	第13期
決算年月	平成16年3月	平成16年12月	平成17年12月	平成18年12月	平成19年12月
最高(円)	—	—	—	—	473,000
最低(円)	—	—	—	—	98,000

(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。

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ヶ月間の月別最高・最低株価】

月別	平成19年7月	平成19年8月	平成19年9月	平成19年10月	平成19年11月	平成19年12月
最高(円)	231,000	167,000	157,000	163,000	140,000	117,000
最低(円)	146,000	135,000	110,000	127,000	99,000	98,000

(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(株) (現東急リバブル(株))入社 平成元年2月 (株)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5年11月 アサヒハウス(株)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 (株)ウィル空間デザイン取締役就任(現任) 平成20年1月 (株)リノウエスト取締役就任(現任) 平成20年1月 (株)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)	6,431
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 (株)トマツ入社 平成元年8月 (株)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)	129
取締役	LCグループ マネージャー	野口美津恵	昭和37年 3月14日生	昭和55年4月 大阪スズキ販売(株)入社 昭和56年10月 (株)浅沼組入社 平成4年6月 ビーズマインド入社 平成7年4月 (株)ビーズマインド取締役就任 平成15年4月 当社取締役就任(現任) (株)ウィル空間デザイン取締役就任 (現任) 平成18年3月 当社LCグループマネージャー就任 (現任)	(注1)	4
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 (株)リノウエスト監査役就任(現任) 平成20年1月 (株)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)	47
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(株)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 (株)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)	41
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 (株)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)	40

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	—	永峰 正章	昭和21年 4月9日生	昭和40年3月 尼崎信用金庫入社 昭和49年10月 (株)平和薬局入社 平成11年2月 当社入社 平成16年12月 当社監査役就任(現任) (株)ウィル空間デザイン 監査役就任(現任)	(注2)	4
監査役	—	垂谷 保明	昭和27年 4月27日生	昭和50年4月 (株)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 (現みずぎ監査法人)入所 昭和61年9月 公認会計士登録 昭和62年7月 (株)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10年11月 (株)欧倫ホーム監査役就任 平成12年9月 (株)情報企画監査役就任(現任) 平成12年12月 (株)三輪監査役就任(現任) 平成16年9月 (株)シーズ不動産販売 監査役就任(現任) 平成17年7月 当社監査役就任(現任) (株)ウィル空間デザイン監査役就任 (現任) 平成19年4月 (株)ジェイ・アムズ監査役就任(現任)	(注2)	9
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)	-
計						6,705

- (注) 1. 平成20年3月29日開催の定時株主総会の終結のときから2年間。  
2. 平成18年8月11日選任後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。



## 6【コーポレート・ガバナンスの状況】

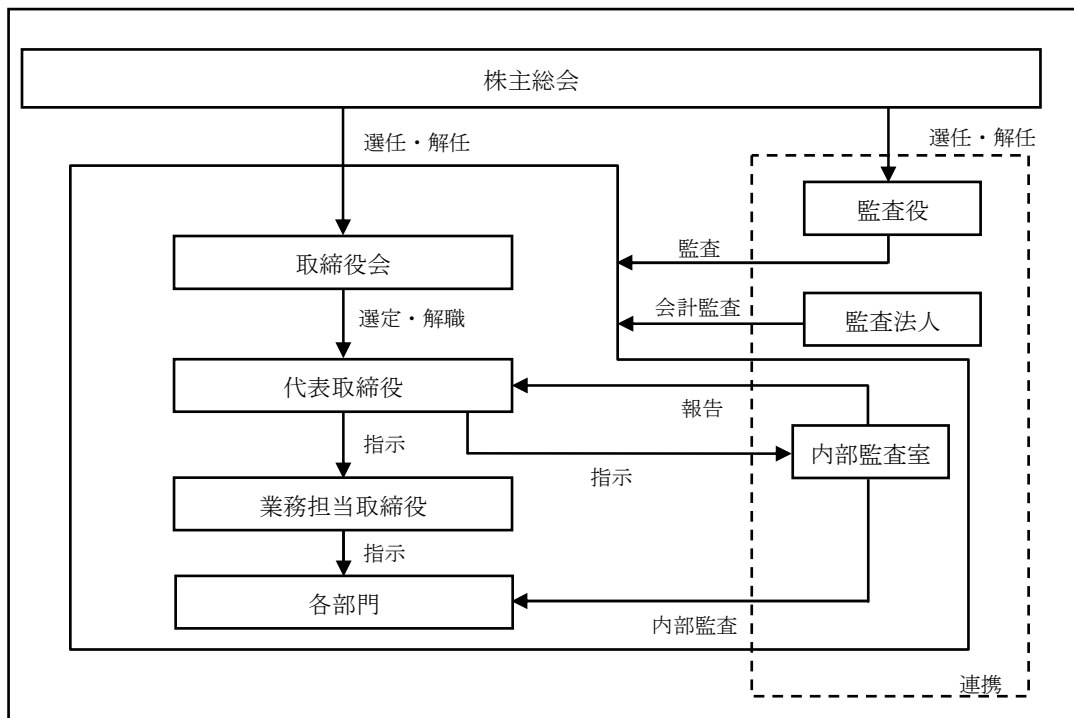
### (1) コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

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共に、当社ホームページ等を通じ、IR情報の開示等を行っていき所存であります。

### (2) 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。



#### ① 取締役会

取締役6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。

#### ② 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。

③ 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、業務知識に熟知した取締役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。

④ 社外監査役の人的関係、資本関係または取引関係その他利害関係の概要

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関係はありません。なお、社外監査役である垂谷保明は、当社株式を9株保有しております。

社外監査役：垂谷保明  
：赤澤敬之

⑤ 会計監査の状況

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

公認会計士の氏名等

指定社員・業務執行社員： 川島育也・津田多聞・橋留隆志  
監査業務に係る補助者の構成： 公認会計士5名及び会計士補等5名

⑥ 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。

⑦ 会社のコーポレート・ガバナンス充実に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。
3. 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、監査機能の強化を図っております。

⑧ 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。

⑨ 役員との取引

当社グループは、利益相反回避等の観点から、役員（その近親者等含む）との間の居住目的の不動産購入等にかかる取引について内規を定めており、合理的な取引理由及び適切な取引条件を確認した上で取締役会の承認により取引を行うこととしております。また、居住目的の不動産取引以外は原則として行わないこととしております。

平成19年12月期においては、取締役 栗野泉との間に、当社が保有するリノベーション分譲マンション物件の売買取引（取引金額 38,352千円）が生じております。この取引は内規に基づき第三者との取引と同様の条件にて行っており、今後においても同様の運用を徹底していく方針であります。

(3) 役員報酬及び監査報酬

平成19年12月期における当社の役員報酬及び監査法人に対する監査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	48,700千円
（うち、社外取締役	1名	1千円）
監査役を支払った報酬	3名	11,100千円
（うち、社外監査役	2名	6,900千円）
計		59,800千円

(注) 有価証券報告書提出日現在の取締役数は6名であります。

監査報酬：

公認会計士法第2条第1項に規定する業務に基づく報酬	12,000千円
公認会計士法第2条第1項に規定する業務に基づく報酬以外の報酬	1,500千円

(4) 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。

(5) 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。

(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。

## 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18年1月1日から平成18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19年1月1日から平成19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18年1月1日から平成18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19年1月1日から平成19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、証券取引法第193条の2の規定に基づき、前連結会計年度(平成18年1月1日から平成18年12月31日まで)の連結財務諸表及び前事業年度(平成18年1月1日から平成18年12月31日まで)の財務諸表について、並びに、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、当連結会計年度(平成19年1月1日から平成19年12月31日まで)の連結財務諸表及び当事業年度(平成19年1月1日から平成19年12月31日まで)の財務諸表について、新日本監査法人により監査を受けております。

# 1 【連結財務諸表等】

## (1) 【連結財務諸表】

### ① 【連結貸借対照表】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成18年12月31日)		当連結会計年度 (平成19年12月31日)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
(資産の部)					
I 流動資産					
1. 現金及び預金			942,852		521,121
2. 受取手形及び売掛金			55,281		22,389
3. たな卸資産	※1		3,094,437		6,022,078
4. 前渡金			1,915		-
5. 前払費用			14,175		41,395
6. 繰延税金資産			11,174		27,340
7. その他			11,162		61,280
流動資産合計			4,131,000	77.4	6,695,605
II 固定資産					
1. 有形固定資産					
(1) 建物及び構築物	※1	437,589		517,599	
減価償却累計額		82,303	355,286	108,274	409,324
(2) 機械装置及び運搬具		27,477		31,093	
減価償却累計額		21,026	6,451	24,459	6,634
(3) 土地	※1		634,125		852,342
(4) 建設仮勘定	※1		88,528		-
(5) その他		31,155		44,122	
減価償却累計額		17,157	13,998	25,201	18,920
有形固定資産合計			1,098,389	20.6	1,287,221
2. 無形固定資産					
(1) 電話加入権			1,230		1,242
(2) ソフトウェア			10,551		8,985
(3) その他			52		161
無形固定資産合計			11,834	0.2	10,389

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成18年12月31日)		当連結会計年度 (平成19年12月31日)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
3. 投資その他の資産					
(1) 出資金		650		450	
(2) 長期前払費用		9,380		7,501	
(3) 差入保証金		64,492		68,087	
(4) 繰延税金資産		2,900		982	
(5) その他		11,263		11,199	
投資その他の資産合計		88,686	1.7	88,220	1.1
固定資産合計		1,198,910	22.5	1,385,831	17.2
Ⅲ 繰延資産					
1. 株式交付費		-		1,866	
2. 社債発行費		4,411		1,215	
繰延資産合計		4,411	0.1	3,081	0.0
資産合計		5,334,323	100.0	8,084,518	100.0
(負債の部)					
Ⅰ 流動負債					
1. 買掛金		173,239		479,462	
2. 短期借入金	※1	803,120		2,203,100	
3. 一年以内返済予定長期 借入金	※1	312,536		2,901,344	
4. 一年以内償還予定社債		40,000		40,000	
5. 未払金		61,663		54,015	
6. 未払費用		69,620		83,634	
7. 未払法人税等		172,580		47,000	
8. 未払消費税等		26,248		4,293	
9. 前受金		20,000		3,450	
10. その他		39,591		137,638	
流動負債合計		1,718,599	32.2	5,953,939	73.6
Ⅱ 固定負債					
1. 社債		210,000		170,000	
2. 長期借入金	※1	2,662,236		888,644	
固定負債合計		2,872,236	53.9	1,058,644	13.1
負債合計		4,590,835	86.1	7,012,583	86.7

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成18年12月31日)		当連結会計年度 (平成19年12月31日)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
(純資産の部)					
I 株主資本					
1. 資本金		125,377	2.3	269,677	3.3
2. 資本剰余金		45,770	0.9	190,070	2.4
3. 利益剰余金		572,339	10.7	612,187	7.6
株主資本合計		743,487	13.9	1,071,935	13.3
純資産合計		743,487	13.9	1,071,935	13.3
負債純資産合計		5,334,323	100.0	8,084,518	100.0

②【連結損益計算書】

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



③【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度(自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)

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

当連結会計年度(自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)

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

## ④【連結キャッシュ・フロー計算書】

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

		前連結会計年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)
区分	注記 番号	金額 (千円)	金額 (千円)
II 投資活動によるキャッシュ・フロー			
定期預金の預入による支出		—	△7,206
定期預金の払戻による収入		114,061	—
有形固定資産の取得による支出		△146,943	△269,487
無形固定資産の取得による支出		△11,111	△953
その他		△270	200
投資活動によるキャッシュ・フロー		△44,263	△277,447
III 財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の純増減額 (△:減少額)		457,120	1,399,980
長期借入れによる収入		2,415,000	1,140,000
長期借入金の返済による支出		△912,534	△324,784
社債の発行による収入		96,354	—
社債の償還による支出		△40,000	△40,000
株式の発行による収入		29,979	285,800
配当金の支払額		—	△9,065
財務活動によるキャッシュ・フロー		2,045,920	2,451,930
IV 現金及び現金同等物の増加額 (又は減少額)		868,815	△428,937
V 現金及び現金同等物の期首残高		74,037	942,852
VI 現金及び現金同等物の期末残高	※1	942,852	513,914



項目	前連結会計年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)
(5) その他連結財務諸表作成のための重要な事項	イ. 消費税等の会計処理 税抜方式によっております。 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 27,644千円	イ. 消費税等の会計処理 同左 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 96,623千円
5. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項	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。	同左
6. 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左

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

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

注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成18年12月31日)	当連結会計年度 (平成19年12月31日)																																		
<p>※1. 担保資産及び担保付債務</p> <p>担保に供している資産は次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">たな卸資産</td> <td style="text-align: right;">2,725,513千円</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">258,264千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">614,396千円</td> </tr> <tr> <td>建設仮勘定</td> <td style="text-align: right;">88,528千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,686,703千円</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;">726,000千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">2,693,332千円</td> </tr> <tr> <td>(うち一年以内返済予定)</td> <td style="text-align: right;">246,824千円)</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,419,332千円</td> </tr> </table>	たな卸資産	2,725,513千円	建物及び構築物	258,264千円	土地	614,396千円	建設仮勘定	88,528千円	計	3,686,703千円	短期借入金	726,000千円	長期借入金	2,693,332千円	(うち一年以内返済予定)	246,824千円)	計	3,419,332千円	<p>※1. 担保資産及び担保付債務</p> <p>担保に供している資産は次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">たな卸資産</td> <td style="text-align: right;">5,293,051千円</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">327,866千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">852,342千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">6,473,260千円</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="width: 60%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">2,203,100千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">3,547,758千円</td> </tr> <tr> <td>(うち一年以内返済予定)</td> <td style="text-align: right;">2,826,824千円)</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">5,750,858千円</td> </tr> </table>	たな卸資産	5,293,051千円	建物及び構築物	327,866千円	土地	852,342千円	計	6,473,260千円	短期借入金	2,203,100千円	長期借入金	3,547,758千円	(うち一年以内返済予定)	2,826,824千円)	計	5,750,858千円
たな卸資産	2,725,513千円																																		
建物及び構築物	258,264千円																																		
土地	614,396千円																																		
建設仮勘定	88,528千円																																		
計	3,686,703千円																																		
短期借入金	726,000千円																																		
長期借入金	2,693,332千円																																		
(うち一年以内返済予定)	246,824千円)																																		
計	3,419,332千円																																		
たな卸資産	5,293,051千円																																		
建物及び構築物	327,866千円																																		
土地	852,342千円																																		
計	6,473,260千円																																		
短期借入金	2,203,100千円																																		
長期借入金	3,547,758千円																																		
(うち一年以内返済予定)	2,826,824千円)																																		
計	5,750,858千円																																		

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)												
<p>※1. 販売費及び一般管理費のうち、主要な費目及び金額は次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">役員報酬</td> <td style="text-align: right;">84,949千円</td> </tr> <tr> <td>給料手当</td> <td style="text-align: right;">81,743千円</td> </tr> <tr> <td>広告宣伝費</td> <td style="text-align: right;">36,386千円</td> </tr> </table>	役員報酬	84,949千円	給料手当	81,743千円	広告宣伝費	36,386千円	<p>※1. 販売費及び一般管理費のうち、主要な費目及び金額は次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">役員報酬</td> <td style="text-align: right;">83,098千円</td> </tr> <tr> <td>給料手当</td> <td style="text-align: right;">116,178千円</td> </tr> <tr> <td>広告宣伝費</td> <td style="text-align: right;">134,428千円</td> </tr> </table>	役員報酬	83,098千円	給料手当	116,178千円	広告宣伝費	134,428千円
役員報酬	84,949千円												
給料手当	81,743千円												
広告宣伝費	36,386千円												
役員報酬	83,098千円												
給料手当	116,178千円												
広告宣伝費	134,428千円												

## (連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)

## 1. 発行済株式の種類及び総数に関する事項

	前連結会計年度末 株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	2,277	7,471	—	9,748
合計	2,277	7,471	—	9,748

- (注) 1. 普通株式の発行済株式数の増加のうち160株は、第三者割当による新株の発行による増加であります。  
2. 普通株式の発行済株式数の増加のうち7,311株は、平成18年12月7日付の株式分割(1株につき4株)による増加であります。

## 2. 配当に関する事項

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

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

当連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)

## 1. 発行済株式の種類及び総数に関する事項

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

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

## 2. 配当に関する事項

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

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

## (連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

## (リース取引関係)

前連結会計年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)																								
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	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																								
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	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																								
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 20%;"></th> <th style="width: 20%;">取得価額相当額 (千円)</th> <th style="width: 20%;">減価償却累計額相当額 (千円)</th> <th style="width: 20%;">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;">1,912</td> <td style="text-align: right;">7,403</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">9,315</td> <td style="text-align: right;">1,912</td> <td style="text-align: right;">7,403</td> </tr> </tbody> </table>		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	1,912	7,403	合計	9,315	1,912	7,403	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 20%;"></th> <th style="width: 20%;">取得価額相当額 (千円)</th> <th style="width: 20%;">減価償却累計額相当額 (千円)</th> <th style="width: 20%;">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;">3,644</td> <td style="text-align: right;">5,671</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">9,315</td> <td style="text-align: right;">3,644</td> <td style="text-align: right;">5,671</td> </tr> </tbody> </table>		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	3,644	5,671	合計	9,315	3,644	5,671
	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	1,912	7,403																						
合計	9,315	1,912	7,403																						
	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	3,644	5,671																						
合計	9,315	3,644	5,671																						
(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。	同左																								
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	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																								
1年内 1,731千円	1年内 1,731千円																								
1年超 5,671千円	1年超 3,939千円																								
合計 7,403千円	合計 5,671千円																								
(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。	同左																								
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	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																								
支払リース料 1,619千円	支払リース料 1,731千円																								
減価償却費相当額 1,619千円	減価償却費相当額 1,731千円																								
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。	4. 減価償却費相当額の算定方法 同左																								
(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。	(減損損失について) 同左																								

## (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)

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18年1月1日 至 平成18年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)
1. 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	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
(千円)	(千円)
繰延税金資産 (流動)	繰延税金資産 (流動)
未払事業税否認	未払事業税否認
11,174	3,891
連結会社間の未実現損益消去	未払賞与等
2,443	18,830
評価性引当額	連結会社間の未実現損益消去
△2,443	22,463
計	その他
11,174	247
繰延税金資産 (固定)	評価性引当額
控除対象外消費税	△18,091
2,900	計
計	27,340
2,900	繰延税金資産 (固定)
繰延税金資産計	控除対象外消費税
14,074	982
繰延税金資産の純額	計
14,074	982
	繰延税金資産計
	28,322
	繰延税金資産の純額
	28,322
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	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
(%)	(%)
法定実効税率	法定実効税率
41.0	41.0
税効果を認識していない連結会社間の未実現損益	税効果を認識していない連結会社間の未実現損益
0.6	13.7
交際費等永久に損金に算入されない項目	交際費等永久に損金に算入されない項目
0.2	0.7
留保金課税	留保金課税
3.0	2.0
その他	税額控除
△0.5	△2.1
税効果会計適用後の法人税の負担率	繰越欠損金
44.3	△14.0
	その他
	△1.5
	税効果会計適用後の法人税の負担率
	39.8

## (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18年1月1日 至平成18年12月31日）

	流通 事業 (千円)	リフォーム 事業 (千円)	リノベーション 事業 (千円)	開発分譲 事業 (千円)	受託販売 事業 (千円)	その他 事業 (千円)	計 (千円)	消去又は 全社 (千円)	連結 (千円)
I 売上高及び営業損益									
売上高									
(1) 外部顧客に対する売上高	504,031	374,057	1,301,160	3,306,210	166,397	171,169	5,823,026	—	5,823,026
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	43,507	—	—	—	1,663	—	45,171	△45,171	—
計	547,539	374,057	1,301,160	3,306,210	168,060	171,169	5,868,197	△45,171	5,823,026
営業費用	361,690	315,162	1,138,998	3,010,749	109,760	109,505	5,045,867	330,499	5,376,367
営業利益	185,849	58,894	162,162	295,460	58,300	61,663	822,329	△375,670	446,658
II 資産、減価償却費及び資本的支出									
資産	795,977	84,661	556,683	2,723,140	23,123	25,306	4,208,893	1,125,429	5,334,323
減価償却費	21,991	3,359	85	2,194	466	894	28,992	8,181	37,174
資本的支出	139,449	900	—	1,146	367	—	141,863	16,180	158,043

## (注) 1. 事業区分の方法

事業区分は、事業の性質及び市場の類似性を考慮して区分しております。

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

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

- 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375,670千円であり、その主なものは社内・社外研修費、企業広告に要した費用及び当社の総務グループ及び営業推進グループに係る費用であります。
- 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1,125,429千円であり、その主なものは、当社での手元資金（現金等）及び総務グループ及び営業推進グループに係る資産であります。

当連結会計年度（自平成19年1月1日 至平成19年12月31日）

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

(注) 1. 事業区分の方法

事業区分は、事業の性質及び市場の類似性を考慮して区分しております。

2. 各区分に属する主要な事業

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

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

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

【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重要な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。

【関連当事者との取引】

前連結会計年度（自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日）

役員及び個人主要株主等

属性	氏名	住所	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有（被所有）割合 (%)	関係内容		取引の 内容	取引 金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
役員	岡本俊人	—	—	当社代表取締役	(被所有) 直接85.2	—	—	リース契約 被保証 (注2)	—	—	—
								不動産 仲介取引 (注3)	2,160	—	—
役員	坂根勝幸	—	—	当社取締役	(被所有) 直接0.4	—	—	不動産 仲介取引 (注3)	1,166	—	—

(注) 1 取引金額には消費税等が含まれておりません。

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

3 上記不動産仲介取引については、一般取引と同様の条件によっております。

当連結会計年度（自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日）

役員及び個人主要株主等

属性	氏名	住所	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有（被所有）割合 (%)	関係内容		取引の 内容	取引 金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
役員	栗野泉	—	—	当社取締役	(被所有) 直接0.42	—	—	不動産 売買取引 (注2)	38,352	—	—

(注) 1 取引金額には消費税等が含まれておりません。

2 上記不動産売買取引については、一般取引と同様の条件によっております。

## (1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)		当連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	
1株当たり純資産額	76,270.76円	1株当たり純資産額	94,794.42円
1株当たり当期純利益金額	23,819.72円	1株当たり当期純利益金額	4,407.83円
<p>なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。</p> <p>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。</p> <p>なお、当該株式分割が前期首に行われたと仮定した場合の前連結会計年度末における1株当たり情報は、下記の通りであります。</p>		同左	
1株当たり純資産額	53,143.23円		
1株当たり当期純利益金額	12,066.48円		

(注) 1株当たり当期純利益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18年1月1日 至 平成18年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)
当期純利益(千円)	229,479	48,913
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
(うち利益処分による役員賞与金)	(—)	(—)
普通株式に係る当期純利益(千円)	229,479	48,913
期中平均株式数(株)	9,634	11,097

(重要な後発事象)

前連結会計年度(自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)

新株の発行

(公募増資)

当社株式は、平成19年2月14日にジャスダック証券取引所へ上場いたしました。上場にあたり、平成19年1月11日及び平成19年1月24日開催の取締役会において、下記の通り新株式の発行を決議し、平成19年2月13日に払込が完了いたしました。

この結果、平成19年2月13日付で資本金は236,377千円、発行済株式総数は10,948株となりました。

- |                  |                    |
|------------------|--------------------|
| (1) 募集方法         | ブックビルディング方式による一般募集 |
| (2) 発行する株式の種類及び数 | 普通株式 1,200株        |
| (3) 発行価格         | 1株につき 200,000円     |
| (4) 引受価額         | 1株につき 185,000円     |

この価額は当社が引受人より1株当たりの新株式払込金として受取った金額であります。なお、発行価格と引受価額との差額の総額は、引受人の手取金となります。

- |              |                               |
|--------------|-------------------------------|
| (5) 発行価額     | 1株につき 153,000円(資本組入額 92,500円) |
| (6) 発行価額の総額  | 183,600千円                     |
| (7) 払込金額の総額  | 222,000千円                     |
| (8) 資本組入額の総額 | 111,000千円                     |
| (9) 払込期日     | 平成19年2月13日                    |
| (10) 資金の用途   |                               |

全額運転資金(販売用不動産の購入資金等)に充当する予定であります。

(第三者割当増資)

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

本件第三者割当増資は、このオーバーアロットメントによる売出しに関連して、平成19年1月11日及び平成19年1月24日開催の取締役会決議に基づき、平成19年3月13日に払込が完了いたしました。

この結果、平成19年3月13日付で資本金は269,677千円、発行済株式総数は11,308株となりました。

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

全額運転資金(販売用不動産の購入資金等)に充当する予定であります。

当連結会計年度（自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日）

子会社の設立

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

（設立会社の概要）

（1）商号	株式会社ウィルフィナンシャルコミュニケーションズ
（2）設立年月日	平成20年1月24日
（3）本店所在地	兵庫県宝塚市逆瀬川一丁目14番39号
（4）代表者名	代表取締役 花谷 幸夫
（5）資本金	1,000万円
（6）主な事業内容	ファイナンシャルプランニング事業 紹介事業
（7）決算日	12月31日
（8）役員構成	代表取締役 花谷 幸夫 取 締 役 岡本 俊人 取 締 役 坂根 勝幸 監 査 役 栗野 泉

## 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	70,000 (20,000)	50,000 (20,000)	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	80,000 (20,000)	60,000 (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	—	—	250,000 (40,000)	210,000 (40,000)	—	—	—

(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)
40,000	140,000	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	803,120	2,203,100	2.089	—
1年以内に返済予定の長期借入金	312,536	2,901,344	2.098	—
長期借入金（1年以内に返済予定のものを除く。）	2,662,236	888,644	2.182	平成21年～平成33年
その他の有利子負債	—	—	—	—
計	3,777,892	5,993,088	—	—

(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	170,638	145,720	106,824	59,034

## (2) 【その他】

該当事項はありません。



## 2【財務諸表等】

### (1)【財務諸表】

#### ①【貸借対照表】

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

		前事業年度 (平成18年12月31日)		当事業年度 (平成19年12月31日)	
区分	注記 番号	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
(2) 無形固定資産					
1. 電話加入権		1,195		1,206	
2. ソフトウェア		10,551		8,785	
3. その他		52		161	
無形固定資産合計		11,799	0.2	10,154	0.1
(3) 投資その他の資産					
1. 関係会社株式		30,392		40,392	
2. 出資金		300		150	
3. 長期前払費用		6,556		5,405	
4. 差入保証金		63,193		63,793	
5. 繰延税金資産		2,900		982	
6. その他		11,182		10,537	
投資その他の資産合計		114,525	2.2	121,260	1.6
固定資産合計		1,236,676	24.0	1,430,248	18.4
III 繰延資産					
1. 株式交付費		—		1,866	
2. 社債発行費		4,411		1,215	
繰延資産合計		4,411	0.1	3,081	0.0
資産合計		5,150,766	100.0	7,796,633	100.0
(負債の部)					
I 流動負債					
1. 買掛金	※2	138,059		498,863	
2. 短期借入金	※1	681,550		1,969,000	
3. 一年以内返済予定長期 借入金	※1	306,824		2,886,824	
4. 一年以内償還予定社債		40,000		40,000	
5. 未払金	※2	94,610		84,822	
6. 未払費用		63,973		76,521	
7. 未払法人税等		144,000		26,500	
8. 未払消費税等		24,000		—	
9. 前受金		18,846		786	
10. 預り金		34,233		135,240	
11. その他		3,137		14	
流動負債合計		1,549,235	30.1	5,718,572	73.3

区分	注記 番号	前事業年度 (平成18年12月31日)		当事業年度 (平成19年12月31日)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
II 固定負債	※1				
1. 社債		210,000		170,000	
2. 長期借入金		2,656,508		870,934	
固定負債合計		2,866,508	55.6	1,040,934	13.4
負債合計		4,415,743	85.7	6,759,506	86.7
(純資産の部)					
I 株主資本					
1. 資本金		125,377	2.4	269,677	3.5
2. 資本剰余金					
資本準備金		45,770		190,070	
資本剰余金合計		45,770	0.9	190,070	2.4
3. 利益剰余金					
(1) その他利益剰余金					
繰越利益剰余金		563,875		577,379	
利益剰余金合計		563,875	11.0	577,379	7.4
株主資本合計		735,023	14.3	1,037,127	13.3
純資産合計		735,023	14.3	1,037,127	13.3
負債純資本合計		5,150,766	100.0	7,796,633	100.0

②【損益計算書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)		当事業年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	
		金額 (千円)	百分比 (%)	金額 (千円)	百分比 (%)
I 売上高					
1. 流通		551,434		532,826	
2. リフォーム		316,526		277,337	
3. リノベーション		436,268		880,934	
4. 開発分譲		3,306,210		1,285,490	
5. 受託販売		167,108		127,846	
6. その他		172,121	4,949,671	116,561	3,220,997
			100.0		100.0
II 売上原価					
1. 流通		362,495		396,298	
2. リフォーム		283,976		253,579	
3. リノベーション		385,933		747,630	
4. 開発分譲		3,016,799		1,132,106	
5. 受託販売		109,064		96,539	
6. その他		110,465	4,268,734	59,060	2,685,216
			86.2		83.4
売上総利益			680,936		535,781
			13.8		16.6
III 販売費及び一般管理費	※1		329,384		469,739
			6.7		14.6
営業利益			351,551		66,041
			7.1		2.0

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)		当事業年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)		
		金額 (千円)	百分比 (%)	金額 (千円)	百分比 (%)	
IV 営業外収益						
1. 受取利息	※2	2,141		4,159		
2. 受取配当金		2		12		
3. 受取家賃	※2	3,960		3,960		
4. 受取保険金		3,178		—		
5. 受入助成金		452		1,497		
6. 受取手数料	※2	9,608		8,060		
7. 雑収入		83	19,427	731	18,421	0.6
V 営業外費用						
1. 支払利息		20,170		22,502		
2. 社債利息		2,747		2,772		
3. 支払保証料		804		603		
4. 社債発行費償却		3,196		3,196		
5. 新株発行費償却		78		—		
6. 株式交付費償却		—		933		
7. 上場費用		6,856		17,944		
8. 長期前払費用除却損		2,482		2,886		
9. 固定資産除却損		89		47		
10. 雑損失		1,217	37,643	37	50,923	1.6
経常利益			333,335		33,539	1.0
税引前当期純利益			333,335		33,539	1.0
法人税、住民税及び事 業税		162,667		20,497		
法人税等調整額		△7,750	154,917	△9,527	10,970	0.3
当期純利益			178,417		22,569	0.7

売上原価明細書

		前事業年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)		当事業年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	
区分	注記 番号	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
I 仕入		3,383,069	79.3	1,994,447	74.3
II 労務費		347,751	8.1	372,146	13.8
III 経費		537,913	12.6	318,622	11.9
売上原価計		4,268,734	100.0	2,685,216	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】

前事業年度(自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)

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

当事業年度(自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)

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

重要な会計方針

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



重要な会計方針の変更

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

表示方法の変更

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

注記事項  
(貸借対照表関係)

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

## (損益計算書関係)

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

## (株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)

自己株式の種類及び総数に関する事項

該当事項はありません。

当事業年度(自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)

自己株式の種類及び総数に関する事項

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18年1月1日 至 平成18年12月31日)	当事業年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)																								
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	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																								
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	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																								
<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>工具器具備品</td> <td style="text-align: right;">5,370</td> <td style="text-align: right;">268</td> <td style="text-align: right;">5,101</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">5,370</td> <td style="text-align: right;">268</td> <td style="text-align: right;">5,101</td> </tr> </tbody> </table>		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)	工具器具備品	5,370	268	5,101	合計	5,370	268	5,101	<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>工具器具備品</td> <td style="text-align: right;">5,370</td> <td style="text-align: right;">1,342</td> <td style="text-align: right;">4,027</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">5,370</td> <td style="text-align: right;">1,342</td> <td style="text-align: right;">4,027</td> </tr> </tbody> </table>		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)	工具器具備品	5,370	1,342	4,027	合計	5,370	1,342	4,027
	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)																						
工具器具備品	5,370	268	5,101																						
合計	5,370	268	5,101																						
	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)																						
工具器具備品	5,370	1,342	4,027																						
合計	5,370	1,342	4,027																						
(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。	同左																								
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	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																								
<table style="width: 100%;"> <tbody> <tr> <td style="width: 80%;">1年内</td> <td style="text-align: right;">1,074千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">4,027千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">5,101千円</td> </tr> </tbody> </table>	1年内	1,074千円	1年超	4,027千円	合計	5,101千円	<table style="width: 100%;"> <tbody> <tr> <td style="width: 80%;">1年内</td> <td style="text-align: right;">1,074千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">2,953千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">4,027千円</td> </tr> </tbody> </table>	1年内	1,074千円	1年超	2,953千円	合計	4,027千円												
1年内	1,074千円																								
1年超	4,027千円																								
合計	5,101千円																								
1年内	1,074千円																								
1年超	2,953千円																								
合計	4,027千円																								
(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。	同左																								
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	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																								
<table style="width: 100%;"> <tbody> <tr> <td style="width: 80%;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">961千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">961千円</td> </tr> </tbody> </table>	支払リース料	961千円	減価償却費相当額	961千円	<table style="width: 100%;"> <tbody> <tr> <td style="width: 80%;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">1,074千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">1,074千円</td> </tr> </tbody> </table>	支払リース料	1,074千円	減価償却費相当額	1,074千円																
支払リース料	961千円																								
減価償却費相当額	961千円																								
支払リース料	1,074千円																								
減価償却費相当額	1,074千円																								
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。	4. 減価償却費相当額の算定方法 同左																								
(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。	(減損損失について) 同左																								

## (有価証券関係)

前事業年度 (自平成18年1月1日 至平成18年12月31日)

子会社株式で時価のあるもの

該当事項はありません。

当事業年度 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)

子会社株式で時価のあるもの

該当事項はありません。

## (税効果会計関係)

前事業年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)	当事業年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)
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	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
(千円)	(千円)
繰延税金資産 (流動)	繰延税金資産 (流動)
未払事業税否認	未払事業税否認
9,900	2,679
計	計
9,900	18,666
繰延税金資産 (固定)	繰延税金資産 (固定)
控除対象外消費税	控除対象外消費税
2,900	982
計	計
2,900	982
繰延税金資産計	繰延税金資産計
12,800	22,327
繰延税金資産の純額	繰延税金資産の純額
12,800	22,327
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	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
(%)	(%)
法定実効税率	法定実効税率
41.0	41.0
交際費等永久に損金に算入されない項目	交際費等永久に損金に算入されない項目
0.1	1.8
留保金課税	留保金課税
3.7	—
その他	その他
1.7	△5.0
税効果会計適用後の法人税の負担率	税効果会計適用後の法人税の負担率
46.5	△5.1
	32.7

## (1株当たり情報)

前事業年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)		当事業年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	
1株当たり純資産額	75,402.51円	1株当たり純資産額	91,716.25円
1株当たり当期純利益金額	18,519.61円	1株当たり当期純利益金額	2,033.83円
<p>なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。</p> <p>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。</p> <p>なお、当該株式分割が前期首に行われたと仮定した場合の前事業年度末における1株当たり情報は、下記の通りであります。</p>		同左	
1株当たり純資産額	57,820.16円		
1株当たり当期純利益金額	12,456.50円		

(注) 1株当たり当期純利益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18年1月1日 至 平成18年12月31日)	当事業年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)
当期純利益(千円)	178,417	22,569
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
(うち利益処分による役員賞与金)	(—)	(—)
普通株式に係る当期純利益(千円)	178,417	22,569
期中平均株式数(株)	9,634	11,097

(重要な後発事象)

前事業年度 (自 平成18年 1月 1日 至 平成18年12月31日)

新株の発行

(公募増資)

当社株式は、平成19年 2月14日にジャスダック証券取引所へ上場いたしました。上場にあたり、平成19年 1月11日及び平成19年 1月24日開催の取締役会において、下記の通り新株式の発行を決議し、平成19年 2月13日に払込が完了いたしました。

この結果、平成19年 2月13日付で資本金は236,377千円、発行済株式総数は10,948株となりました。

- |                  |                    |
|------------------|--------------------|
| (1) 募集方法         | ブックビルディング方式による一般募集 |
| (2) 発行する株式の種類及び数 | 普通株式 1,200株        |
| (3) 発行価格         | 1株につき 200,000円     |
| (4) 引受価額         | 1株につき 185,000円     |

この価額は当社が引受人より1株当たりの新株式払込金として受取った金額であります。なお、発行価格と引受価額との差額の総額は、引受人の手取金となります。

- |              |                                |
|--------------|--------------------------------|
| (5) 発行価額     | 1株につき 153,000円 (資本組入額 92,500円) |
| (6) 発行価額の総額  | 183,600千円                      |
| (7) 払込金額の総額  | 222,000千円                      |
| (8) 資本組入額の総額 | 111,000千円                      |
| (9) 払込期日     | 平成19年 2月13日                    |
| (10) 資金の用途   |                                |

全額運転資金 (販売用不動産の購入資金等) に充当する予定であります。

(第三者割当増資)

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

本件第三者割当増資は、このオーバーアロットメントによる売出しに関連して、平成19年 1月11日及び平成19年 1月24日開催の取締役会決議に基づき、平成19年 3月13日に払込が完了いたしました。

この結果、平成19年 3月13日付で資本金は269,677千円、発行済株式総数は11,308株となりました。

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

全額運転資金 (販売用不動産の購入資金等) に充当する予定であります。

当事業年度（自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日）

子会社の設立

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

（設立会社の概要）

- |           |   |
|-----------|---|
| （1）商号     | 株式会社ウィルフィナンシャルコミュニケーションズ                                |
| （2）設立年月日  | 平成20年1月24日  |
| （3）本店所在地  | 兵庫県宝塚市逆瀬川一丁目14番39号                                      |
| （4）代表者名   | 代表取締役 花谷 幸夫   |
| （5）資本金    | 1,000万円   |
| （6）主な事業内容 | ファイナンシャルプランニング事業<br>紹介事業                                |
| （7）決算日    | 12月31日  |
| （8）役員構成   | 代表取締役 花谷 幸夫<br>取 締 役 岡本 俊人<br>取 締 役 坂根 勝幸<br>監 査 役 栗野 泉 |



## 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)	当期末減価償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	430,024	109,512	22,327	517,210	102,966	30,360	414,243
構築物	16,404	—	—	16,404	7,742	1,536	8,662
機械装置	1,532	—	—	1,532	524	166	1,007
車両運搬具	21,144	2,652	476	23,320	19,252	2,727	4,067
工具器具備品	31,138	12,857	474	43,520	25,011	8,322	18,509
土地	634,125	237,945	19,728	852,342	—	—	852,342
建設仮勘定	93,858	404	94,263	—	—	—	—
有形固定資産計	1,228,228	363,372	137,270	1,454,330	155,497	43,113	1,298,832
無形固定資産							
電話加入権	—	—	—	1,206	—	—	1,206
ソフトウェア	—	—	—	12,008	3,223	2,276	8,785
その他	—	—	—	264	102	23	161
無形固定資産計	—	—	—	13,479	3,325	2,299	10,154
長期前払費用	11,030	4,050	5,900	9,180	3,774	2,314	5,405
繰延資産							
株式交付費	—	2,799	—	2,799	933	933	1,866
社債発行費	9,590	—	5,944	3,645	2,430	3,196	1,215
繰延資産計	9,590	2,799	5,944	6,445	3,363	4,130	3,081

(注) 1. 当期増加のうち主なものは次の通りであります。

建物：伊丹営業所 建設仮勘定からの振替 85,454千円

土地：新塚口営業所用地の購入 237,945千円

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。

## (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	2,717
預金	
普通預金	390,077
合計	392,795

## b. 売掛金

## (イ) 相手先別内訳

相手先	金額 (千円)
東京海上日動火災保険株式会社	7,697
一般顧客 (リフォーム事業)	6,097
東急不動産株式会社	2,521
一般顧客 (その他事業)	1,646
三谷由美司法書士事務所	755
その他	1,152
合計	19,870

## (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)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	$\frac{(A) + (D)}{2} \div \frac{(B)}{365}$
52,079	236,839	269,048	19,870	93.1	55.4

(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

品目	面積 (㎡)	金額 (千円)
宝塚市伊子志	1,971.81	749,466
神戸市須磨区千歳町	2,876.19	438,225
西宮市若草町	147.19	87,516
尼崎市武庫之荘	100.02	43,746
川西市笹部	107.93	42,677
宝塚市口谷東	101.07	22,459
西宮市樋之池町	63.94	16,498
合計	5,368.15	1,400,590

## (ロ) 未成工事支出金

品目	面積 (㎡)	金額 (千円)
神戸市垂水区小束山	20,966.00	1,881,670
川西市鼓が滝 (44区分)	8,894.29	707,531
宝塚市旭町	1,217.85	597,366
岡山市中山下	1,128.56	501,825
西宮市樋之池町	2,737.42	462,239
川西市鼓が滝 (16区分)	1,870.00	122,812
リフォーム工事出来高	—	3,000
合計	36,814.12	4,276,445

## (ハ) 未成業務支出金

品目	金額 (千円)
伊丹市昆陽東 (広告)	572
合計	572

## ② 流動負債

## a. 買掛金

摘要	金額 (千円)
株式会社本間組	390,030
株式会社ウィル空間デザイン	75,036
株式会社タカハラ	23,352
田中住建株式会社	7,010
株式会社宮本工務設計事務所	1,440
その他	1,994
合計	498,863

## b. 短期借入金

摘要	金額 (千円)
株式会社りそな銀行	870,000
株式会社三菱東京UFJ銀行	552,000
尼崎信用金庫	262,000
株式会社関西アーバン銀行	145,000
株式会社三井住友銀行	140,000
合計	1,969,000

c. 一年以内返済予定長期借入金

摘要	金額 (千円)
株式会社関西アーバン銀行	1,650,000
株式会社みずほ銀行	538,340
株式会社三井住友銀行	320,000
尼崎信用金庫	271,420
株式会社三菱東京UFJ銀行	60,000
中小企業金融公庫	47,064
合計	2,886,824

③ 固定負債

a. 長期借入金

摘要	金額 (千円)
中小企業金融公庫	557,234
株式会社三菱東京UFJ銀行	150,000
株式会社みずほ銀行	70,810
尼崎信用金庫	67,890
株式会社三井住友銀行	25,000
合計	870,934

(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
株券の種類	1株券・10株券・100株券
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	—
株式の名義書換え	
取扱場所	大阪市中央区北浜二丁目2番21号 中央三井信託銀行株式会社大阪支店
株主名簿管理人	東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社
取次所	中央三井信託銀行株式会社 本店及び全国各支店 日本証券代行株式会社 本店及び全国各支店
名義書換手数料	無料
新券交付手数料	印紙税相当額
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 <a href="http://wills.co.jp/">http://wills.co.jp/</a>
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) 有価証券届出書（有償一般募集増資及び売出し）及びその添付資料  
平成19年1月11日近畿財務局長に提出。
- (2) 有価証券届出書の訂正届出書  
平成19年1月25日及び平成19年2月5日近畿財務局長に提出。  
平成19年1月11日提出の有価証券届出書に係る訂正届出書であります。
- (3) 有価証券報告書及びその添付資料  
事業年度（第12期）（自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日）平成19年3月30日近畿財務局長に提出。
- (4) 半期報告書  
（第13期中）（自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日）平成19年9月25日近畿財務局長に提出。

## 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19年3月30日

株式会社ウィル不動産販売

取締役会 御中

## 新日本監査法人

指定社員 公認会計士 川島 育也 印  
業務執行社員

指定社員 公認会計士 津田 多聞 印  
業務執行社員

当監査法人は、証券取引法第193条の2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不動産販売の平成18年1月1日から平成18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、株式会社ウィル不動産販売及び連結子会社の平成18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

重要な後発事象に記載されているとおり、提出会社は平成19年1月11日及び平成19年1月24日開催の取締役会において、一般募集及び第三者割当による新株式の発行決議を行い、一般公募については平成19年2月13日に、第三者割当については平成19年3月13日に新株式の発行を行った。

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

---

※ 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。



# 独立監査人の監査報告書

平成20年3月29日

株式会社ウィル不動産販売

取締役会 御中

## 新日本監査法人

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 川島 育也 印

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 津田 多聞 印

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 橋留 隆志 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不動産販売の平成19年1月1日から平成19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、株式会社ウィル不動産販売及び連結子会社の平成19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。

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

---

※ 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。

# 独立監査人の監査報告書

平成19年3月30日

株式会社ウィル不動産販売

取締役会 御中

## 新日本監査法人

指定社員 公認会計士 川島 育也 印  
業務執行社員

指定社員 公認会計士 津田 多聞 印  
業務執行社員

当監査法人は、証券取引法第193条の2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不動産販売の平成18年1月1日から平成18年12月31日までの第12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、株式会社ウィル不動産販売の平成18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

重要な後発事象に記載されているとおり、提出会社は平成19年1月11日及び平成19年1月24日開催の取締役会において、一般募集及び第三者割当による新株式の発行決議を行い、一般公募については平成19年2月13日に、第三者割当については平成19年3月13日に新株式の発行を行った。

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

---

※ 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。

# 独立監査人の監査報告書

平成20年3月29日

株式会社ウィル不動産販売

取締役会 御中

## 新日本監査法人

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 川島 育也 印

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 津田 多聞 印

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 橋留 隆志 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不動産販売の平成19年1月1日から平成19年12月31日までの第13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にあり、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、株式会社ウィル不動産販売の平成19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

---

※ 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。