

四半期報告書

(第15期第1四半期)

自 平成21年1月1日
至 平成21年3月31日

株式会社ウィル

兵庫県宝塚市逆瀬川一丁目14番6号

目 次

	頁
表 紙	1
第一部 企業情報	2
第1 企業の概況	2
1 主要な経営指標等の推移	2
2 事業の内容	3
3 関係会社の状況	3
4 従業員の状況	3
第2 事業の状況	
1 生産、受注及び販売の状況	4
2 経営上の重要な契約等	6
3 財政状態及び経営成績の分析	6
第3 設備の状況	8
第4 提出会社の状況	
1 株式等の状況	
(1) 株式の総数等	9
(2) 新株予約権等の状況	9
(3) ライツプランの内容	9
(4) 発行済株式総数、資本金等の推移	9
(5) 大株主の状況	9
(6) 議決権の状況	10
2 株価の推移	10
3 役員の状況	10
第5 経理の状況	11
1 四半期連結財務諸表	
(1) 四半期連結貸借対照表	12
(2) 四半期連結損益計算書	13
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	14
2 その他	20
第二部 提出会社の保証会社等の情報	21

[四半期レビュー報告書]

【表紙】

【提出書類】	四半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の7第1項
【提出先】	近畿財務局長
【提出日】	平成21年5月15日
【四半期会計期間】	第15期第1四半期（自平成21年1月1日至平成21年3月31日）
【会社名】	株式会社ウィル
【英訳名】	WILL, Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役 岡本 俊人
【本店の所在の場所】	兵庫県宝塚市逆瀬川一丁目14番6号
【電話番号】	0797-74-7272
【事務連絡者氏名】	取締役 総務グループマネージャー 栗野 泉
【最寄りの連絡場所】	兵庫県宝塚市逆瀬川一丁目14番6号
【電話番号】	0797-74-7272
【事務連絡者氏名】	取締役 総務グループマネージャー 栗野 泉
【縦覧に供する場所】	株式会社ジャスダック証券取引所 （東京都中央区日本橋茅場町一丁目5番8号）

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

回次	第15期 第1四半期連結 累計(会計)期間	第14期
会計期間	自平成21年1月1日 至平成21年3月31日	自平成20年1月1日 至平成20年12月31日
売上高(千円)	981,481	4,450,392
経常損失(△)(千円)	△71,796	△355,062
四半期(当期)純損失(△)(千円)	△123,888	△639,538
純資産額(千円)	294,372	418,261
総資産額(千円)	5,361,942	5,912,531
1株当たり純資産額(円)	26,032.23	36,988.10
1株当たり四半期(当期)純損失金額(△)(円)	△10,955.87	△56,556.32
潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益金額(円)	—	—
自己資本比率(%)	5.5	7.1
営業活動によるキャッシュ・フロー(千円)	428,809	995,500
投資活動によるキャッシュ・フロー(千円)	7,121	△12,063
財務活動によるキャッシュ・フロー(千円)	△554,138	△1,317,004
現金及び現金同等物の四半期末(期末)残高(千円)	62,141	180,348
従業員数(人)	95	103

(注) 1. 当社は四半期連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。

2. 売上高には、消費税等は含んでおりません。

3. 潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益金額については、1株当たり四半期(当期)純損失であり、また、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2 【事業の内容】

当第1四半期連結会計期間において、当社グループ（当社及び当社の関係会社）が営む事業の内容について、重要な変更はありません。また、主要な関係会社における異動もありません。

3 【関係会社の状況】

当第1四半期連結会計期間において、重要な関係会社の異動はありません。

4 【従業員の状況】

（1）連結会社の状況

平成21年3月31日現在

従業員数（人）	95
---------	----

（注）1．従業員数は就業人数であり、臨時従業員数につきましては、従業員数の100分の10未満のため、記載していません。

（2）提出会社の状況

平成21年3月31日現在

従業員数（人）	80
---------	----

（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．従業員数は就業人数であり、臨時従業員数につきましては、従業員数の100分の10未満のため、記載していません。

第2【事業の状況】

1【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。

当第1四半期連結会計期間におけるリノベーション事業の契約実績は次の通りです。

当第1四半期連結会計期間 (自 平成21年1月1日 至 平成21年3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)
1 (1)	23,093	—	—

(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。

当第1四半期連結会計期間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。

当第1四半期連結会計期間 (自 平成21年1月1日 至 平成21年3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)
27 (1)	1,038,554	8 (—)	276,081

(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

当第1四半期連結会計期間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	当第1四半期連結会計期間 (自 平成21年1月1日 至 平成21年3月31日)		
	販売高 (千円)	構成比 (%)	前年同期比 (%)
流通事業 (千円)	67,480	6.9	—
リフォーム事業 (千円)	48,009	4.9	—
リノベーション事業 (千円)	23,093	2.3	—
開発分譲事業 (千円)	796,333	81.1	—
受託販売事業 (千円)	28,318	2.9	—
その他事業 (千円)	18,245	1.9	—
合計 (千円)	981,481	100.0	—

(注) 1. 平成20年12月期第1四半期については、四半期決算を行っていないため、前年同期比の記載を省略しております。

2. 上記の金額には消費税は含まれておりません。

3. セグメント間の取引については相殺消去しております。

4. 当第1四半期連結会計期間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			当第1四半期連結会計期間 (自 平成21年1月1日 至 平成21年3月31日)
種類	物件名	戸数 (戸)	販売高 (千円)
マンション分譲プロジェクト	リブレカーサ逆瀬川	— (1)	1,689
	小計	— (1)	1,689
その他		1	21,403
合計		1 (1)	23,093

5. 当第1四半期連結会計期間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			当第1四半期連結会計期間 (自 平成21年1月1日 至 平成21年3月31日)
種類	物件名	戸数 (戸)	販売高 (千円)
マンション分譲プロジェクト	ウィル宝塚旭町リヴェール	2 (1)	81,510
	小計	2 (1)	81,510
宅地分譲プロジェクト	川西市鼓が滝	10	371,218
	神戸市垂水区小東山	6	245,933
	小計	16	617,152
その他		2	97,670
合計		20 (1)	796,333

2【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

3【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) 業績の状況

当第1四半期連結会計期間における我が国経済は、世界経済の深刻な景気悪化の影響により、輸出関連企業等の業績は急速に失速し、設備投資の縮小並びに内外需要の減少に伴う在庫調整圧力を背景に、生産量が大幅に落ち込む等の形で景気の悪化が深刻化してまいりました。さらに、企業業績の低迷による雇用環境の悪化並びに賃金、賞与の減少を背景に、景気浮上の見通しは依然として不透明であり、消費マインドは一層冷え込みを見せるにいたりました。

当社グループが属する不動産業界におきましては、長引く個人消費の低迷により、保有する在庫物件数の増加が収益環境並びに資金繰りを圧迫し、新規発売の抑制並びに急激な価格調整による在庫物件の圧縮を急ぐ企業が増加してまいりました。また一部では、過去最大規模の住宅借入金等特別控除を始めとする住宅税制の優遇、並びに価格調整による割安感が増した物件が市場に流通し始めたことにより、買い控え及び様子見の姿勢であった顧客の潜在的な住宅需要を後押しするケースが見られました。しかしながら、本格的な住宅市場の回復には今しばらく時間を要するものと予想されます。

このような環境の中で当社グループにおきましては、激変する経営環境に順応すべく、ビジネスモデルである「住まいのワンストップサービス」の体制強化に取り組んでまいりました。まず、流通事業における営業所展開を含めた人員の再配置等、組織の在り方から抜本的に見直し、収益力の向上にむけた体制の強化に努めてまいりました。さらに、戸建開発に注力する戦略を継続して推進し、たな卸資産の健全化及び財務状態におけるリスクの低減を実現する取り組みも行ってまいりました。具体的には、前期中に契約済の住戸を含めて、契約を締結した住戸に対して建物の建築を着工することにより、建築代金の支払いを物件引渡しと連動させることができ、資金の先行支出による負担を軽減し、キャッシュフローの改善につなげてまいりました。また、建物完成後、順次引渡しに連動する形で借入金を返済しており、有利子負債圧縮等、財務体質も強化してまいりました。また、昨今の不動産市況を鑑み、繰延税金資産52,194千円を取り崩しております。

この結果、当社グループの当第1四半期連結会計期間における業績は、売上高981,481千円、営業損失46,451千円、経常損失71,796千円、第1四半期純損失123,888千円となりました。

事業の種類別セグメントの概況は、次の通りであります。

(流通事業)

流通事業におきましては、7営業所体制から4営業所に集約することにより、店舗運営に関わる固定費を削減してまいりました。これによって営業地域の範囲を狭めることなく、1営業所当りの担当地域を広げ、従来と同じ営業範囲をカバーできる体制を構築することで、1営業所当りの収益性を高める取り組みを行ってまいりました。また、従来の人員配置のあり方を抜本的に見直し、地域特性、人口構成などを鑑み、その営業所ごとに必要なスキルを有した人材や最適な年齢層の人材の配置を実施してまいりました。これにより、顧客と営業スタッフのミスマッチを失くし、成約率を高めることにも取り組んでまいりました。また、集約させた4営業所当りの売上高及び利益率は前年同期と比較し向上しておりますので、今回の戦略における成果は第2四半期以降の業績に寄与してまいると考えております。

この結果、売上高は67,480千円、営業利益は2,607千円となりました。

(リフォーム事業)

リフォーム事業におきましては、従来の中古住宅購入希望者に対するリフォームの提案に加え、理想とする「住まい方」や「夢」のイメージを形にできるリフォームを住まい探しの入口にし、それらを実現させるための中古住宅を探すという、リフォームを前提とした「住まい探し」を提案する等、ワンストップサービスにおける新たな顧客集客窓口の確立を目指し、事業間シナジーの最大化にも努めてまいりました。この取り組みによる顧客集客数は増加傾向であり、リフォーム志向の顧客をターゲットに集客できるため、成約率の向上並びに請負金額の単価上昇につながっており、今後、リフォーム工事完了後に順次引渡しを行うことにより、業績へ寄与してまいると考えております。なお、工事現場数の増加に伴い、人員を手厚く配置したことにより、第1四半期においては利益を圧迫することになりました。

この結果、売上高は48,009千円、営業損失は5,481千円となりました。

(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、マンションなど一住戸ごとに一度取得し、リノベーション工事を施して販売

しておりますが、新規の仕入に対しては、現在の不動産市況が価格下落局面であることから、一時的にでも在庫を保有するリスクについては、物件を厳選した上で、利益率の確保等を慎重に判断せざるを得ない状況となりました。また、当第1四半期末において、販売予定物件の売買価額とたな卸資産計上額との差額6,074千円をたな卸資産評価損として原価計上しております。

この結果、売上高は23,093千円、営業損失は4,543千円となりました。

(開発分譲事業)

開発分譲事業におきましては、前期中に契約済で建物完成後の引渡しを予定していた戸建物件を含めて、ほぼ計画通りに建物建築は進捗し、順次引渡しを行ってまいりました。また、戸建開発へ経営資源を集中させる戦略を推進してきたことにより、販売期間の短縮による投資回収の早期化につながり、事業効率が向上してまいりました。さらに、物件引渡しの進捗が有利子負債の圧縮につながり、仕入代金の支払いを物件売却代金の回収と合わせることで、キャッシュフローにおける資金負担の軽減に寄与しております。

この結果、売上高は796,333千円、営業利益は39,972千円となりました。

(受託販売事業)

受託販売事業におきましては、完成在庫圧縮を目的とした大幅な価格調整並びに新規発売の延期等による供給数の減少により、新築マンション市場での顧客の買い控え及び様子見の姿勢等が特に目立ち、受託物件の販売は苦戦を強いられました。

この結果、売上高は28,318千円、営業利益は2,287千円となりました。

(その他事業)

その他事業におきましては、ファイナンシャルプランニング業務、損害保険代理業務、住宅ローン事務代理業務等を行うことを目的とした子会社である株式会社ウィルフィナンシャルコミュニケーションズにおいて、当社以外の顧客への販売拡大のため、損害保険並びに各種紹介商品の提携代理店数を増加させるべく取り組んでまいりました。事業開始後、着実に提携代理店数は増加しており、また、このビジネスモデルは利益率が高いため、今後におきましても提携代理店数に比例する形で業績へ寄与してまいると予測しております。

この結果、売上高は18,245千円、営業利益は11,265千円となりました。

(2) キャッシュ・フローの状況

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動によるキャッシュ・フローにつきましては、税金等調整前四半期純損失71,796千円に対し、たな卸物件の販売が進んだことに伴うたな卸資産の減少による365,876千円、未払金の増加47,402千円、仕入債務の増加70,111千円、賞与引当金の増加20,313千円等により資金がそれぞれ増加したことを主な要因として、428,809千円の資金増加となりました。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動によるキャッシュ・フローにつきましては、定期預金の払戻により7,226千円の資金が増加したことを主たる要因として、7,121千円の資金増加となりました。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動によるキャッシュ・フローにつきましては、開発物件の引渡しに連動した借入金返済として短期借入金283,800千円及び長期借入金（1年内返済予定の長期借入金を含む）150,328千円、社債の償還による120,000千円の資金がそれぞれ減少したことを主な要因として、554,138千円の資金減少となりました。

(3) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当第1四半期連結会計期間において、当社グループが対処すべき課題にについて重要な変更はありません。

(4) 研究開発活動

該当事項はありません。

第3【設備の状況】

(1) 主要な設備の状況

当第1四半期連結会計期間において、主要な設備に重要な異動はありません。

(2) 設備の新設、除却等の計画

当第1四半期連結会計期間において、前連結会計年度末において計画中であった重要な設備の新設、除却等について、重要な変更はありません。また、新たに確定した重要な設備の新設、拡充、改修、除却、売却等の計画はありません。

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	第1四半期会計期間末 現在発行数（株） （平成21年3月31日）	提出日現在発行数（株） （平成21年5月15日）	上場金融商品取引所名又は 登録認可金融商品取引 業協会名	内容
普通株式	11,308	11,308	ジャスダック証券取引所	当社は単元株制度を採用しておりません。
計	11,308	11,308	—	—

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

(2)【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【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21年1月1日～ 平成21年3月31日	—	11,308	—	269,677	—	190,070

(5)【大株主の状況】

大量保有報告書等の写しの送付等がなく、当第1四半期会計期間において、大株主の異動は把握しておりません。

(6) 【議決権の状況】

当第1四半期会計期間末日現在の「議決権の状況」については、株主名簿の記載内容が確認できないため、記載することができないことから、直前の基準日（平成20年12月31日）に基づく株主名簿による記載をしております。

① 【発行済株式】

(平成21年3月31日現在)

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

② 【自己株式等】

(平成21年3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	—	—	—	—	—

2 【株価の推移】

【当該四半期累計期間における月別最高・最低株価】

月別	平成21年 1月	平成21年 2月	平成21年 3月
最高 (円)	36,000	36,000	38,400
最低 (円)	20,520	27,500	16,400

(注) 最高・最低株価は、ジャスダック証券取引所におけるものであります。

3 【役員】の状況】

前事業年度の有価証券報告書の提出日後、当四半期報告書の提出日までにおいて、役員の変動はありません。

第5【経理の状況】

1. 四半期連結財務諸表の作成方法について

当社の四半期連結財務諸表は、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（平成19年内閣府令第64号。以下「四半期連結財務諸表規則」という。）に基づいて作成しております。

2. 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、当第1四半期連結累計期間（平成21年1月1日から平成21年3月31日まで）に係る四半期連結財務諸表について、堂島監査法人による四半期レビューを受けております。

1 【四半期連結財務諸表】
 (1) 【四半期連結貸借対照表】

(単位：千円)

	当第1四半期連結会計期間末 (平成21年3月31日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成20年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	62,141	187,574
受取手形及び売掛金	25,689	15,886
たな卸資産	※1, ※2 3,913,210	※1, ※2 4,279,086
繰延税金資産	3,722	55,917
その他	29,779	32,946
流動資産合計	4,034,543	4,571,411
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	※1 517,838	※1 517,838
土地	※1 852,342	※1 852,342
その他	83,055	84,032
減価償却累計額	△203,131	△196,420
有形固定資産合計	1,250,104	1,257,793
無形固定資産	7,935	8,571
投資その他の資産	68,658	73,822
固定資産合計	1,326,699	1,340,186
繰延資産	699	933
資産合計	5,361,942	5,912,531
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	308,112	238,000
短期借入金	※1 1,581,200	※1 1,865,000
1年内返済予定の長期借入金	※1 1,939,512	※1 2,038,218
未払法人税等	2,266	5,640
賞与引当金	20,313	—
その他	430,862	490,485
流動負債合計	4,282,266	4,637,344
固定負債		
社債	10,000	30,000
長期借入金	※1 775,304	※1 826,926
固定負債合計	785,304	856,926
負債合計	5,067,570	5,494,270
純資産の部		
株主資本		
資本金	269,677	269,677
資本剰余金	190,070	190,070
利益剰余金	△165,375	△41,486
株主資本合計	294,372	418,261
純資産合計	294,372	418,261
負債純資産合計	5,361,942	5,912,531

(2) 【四半期連結損益計算書】
【第1四半期連結累計期間】

(単位：千円)

	当第1四半期連結累計期間 (自 平成21年1月1日 至 平成21年3月31日)
売上高	981,481
売上原価	905,806
売上総利益	75,674
販売費及び一般管理費	※1 122,126
営業損失(△)	△46,451
営業外収益	
受取利息	40
その他	253
営業外収益合計	293
営業外費用	
支払利息	23,929
その他	1,709
営業外費用合計	25,638
経常損失(△)	△71,796
税金等調整前四半期純損失(△)	△71,796
法人税、住民税及び事業税	1,417
法人税等還付税額	△1,519
法人税等調整額	52,194
法人税等合計	52,092
四半期純損失(△)	△123,888

(3) 【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

当第1四半期連結累計期間
 (自 平成21年1月1日
 至 平成21年3月31日)

営業活動によるキャッシュ・フロー	
税金等調整前四半期純損失(△)	△71,796
減価償却費	7,851
株式交付費償却	233
賞与引当金の増減額(△は減少)	20,313
受取利息及び受取配当金	△40
支払利息	23,929
長期前払費用除却損	559
長期前払費用償却額	581
固定資産除却損	576
売上債権の増減額(△は増加)	△9,802
たな卸資産の増減額(△は増加)	365,876
前払費用の増減額(△は増加)	4,093
仕入債務の増減額(△は減少)	70,111
未払金の増減額(△は減少)	47,402
未払費用の増減額(△は減少)	△5,214
前受金の増減額(△は減少)	△4,187
預り金の増減額(△は減少)	5,242
未払消費税等の増減額(△は減少)	△1,339
その他	2,584
小計	456,975
利息及び配当金の受取額	40
利息の支払額	△23,071
法人税等の支払額	△5,134
営業活動によるキャッシュ・フロー	428,809
投資活動によるキャッシュ・フロー	
定期預金の払戻による収入	7,226
有形固定資産の取得による支出	△104
投資活動によるキャッシュ・フロー	7,121
財務活動によるキャッシュ・フロー	
短期借入金の純増減額(△は減少)	△283,800
長期借入金の返済による支出	△150,328
社債の償還による支出	△120,000
配当金の支払額	△10
財務活動によるキャッシュ・フロー	△554,138
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△118,206
現金及び現金同等物の期首残高	180,348
現金及び現金同等物の四半期末残高	※1 62,141

【継続企業の前提に重要な疑義を抱かせる事象又は状況】

当社グループを取り巻く経営環境は、世界的な金融市場の混乱から信用収縮が拡大し、金融機関の不動産会社に対する融資姿勢厳格化などの影響により、資金調達に関する環境は厳しい状況となっております。

そのような中、当社グループは前連結会計年度において、業界を取り巻く環境の激変を鑑み、特に新築マンション市場の低迷は当面回復の可能性が低いものと判断した結果、新築マンションプロジェクトの共同開発物件2棟において、当社事業シェアを共同事業主へ売却し、特別損失を計上しました。また同時に、その他の個別プロジェクトにおきましても、その事業計画について全面的に見直しを行った結果、一部の物件においてたな卸評価損を計上すべきと判断し、前述の売却に伴う損失と合わせて304,018千円の特別損失を計上するにいたしました。この結果、営業損失は313,373千円、経常損失は355,062千円、当期純損失は639,538千円となっております。

また、当第1四半期連結会計期間におきましても、激変する経営環境に順応すべく、ビジネスモデルである「住まいのワンストップサービス」の体制強化に取り組んでまいりましたが、営業損失は46,451千円、経常損失は71,796千円、第1四半期純損失は123,888千円となっております。

このような厳しい経営環境のもと、当社グループにおいては、金融機関に対する完成物件についてのプロジェクト等の返済及び営業債務等の支払いにおいて、今後の販売進捗に応じて実施する方法への条件変更並びに期日の延長を実行してまいりました。

当該状況により、当社グループは、継続企業の前提に関する重要な疑義が存在しておりますが、当該状況をいち早く解消し資金繰りの安定化を実現すべく、以下の経営改善策を実行してまいります。

1. マンション開発から撤退し、戸建開発への経営資源をシフト

現在の新築マンション市況を鑑み、当面の間はマンション開発からは撤退し、戸建開発に経営資源をシフトする戦略をとってまいります。これにより、販売期間を短縮し、投資回収の早期化を図り、事業活動の効率を高めてまいります。

2. キャッシュ・フローの改善策

① 融資返済条件の緩和

返済期限が到来したプロジェクト資金等において、当初一括返済予定であったものを完成物件の販売の進捗に合わせた形での返済を行う条件に見直しを行っております。既に現有するプロジェクトに関する金融機関の返済状況については、販売戸数に応じた返済となっております。今後は見直し後の返済条件に従い、返済を実施してまいります。

② 販売の進捗に合わせた建築費用の支払い

現在販売中の戸建物件につきましては、顧客との売買契約締結が完了した物件のみ建物建築の発注を行っております。これにより販売代金の回収と建築代金の支払時期を同じ月に調整することができ、建物を建築してから販売する建売事業のケースのように、先行する資金の支出を生じないようにし、資金の回転効率を上げてまいります。

3. 営業効率の改善と固定費の削減

① 店舗の集約

当期において7営業所体制であった流通事業において、4営業所に集約し店舗運営に関わる固定費の削減を図りました。これによって営業地域の範囲を狭めることなく、1営業所当りの担当地域を広げ、従来と同じ営業範囲をカバーできる体制を構築することで、1営業所当りの収益性を高めてまいります。

② 人員の再配置

従来的人员配置のあり方を抜本的に見直し、地域特性、人口構成などを鑑み、その営業所ごとに必要なスキルを有した人材や最適な年齢層の人材の配置を実施してまいります。これにより、顧客と営業スタッフのミスマッチを失くし、成約率を高めてまいります。

③ その他固定費削減

販売費及び一般管理費については、制作物等について外注の廃止を一部実行し、その他各費目の費用対効果を再考し経費を抑制することで、支出の削減を図ってまいります。

このような取組みを確実に実施していくことにより、継続企業の前提に関する疑義は解消されるものと判断しております。

四半期連結財務諸表は、継続企業を前提として作成されており、このような重要な疑義の影響を四半期連結財務諸表には反映しておりません。

【四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項等の変更】

	当第1四半期連結会計期間 (自 平成21年1月1日 至 平成21年3月31日)
会計処理基準に関する事項の変更	<p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法の変更 たな卸資産</p> <p>通常の販売目的で保有するたな卸資産については、従来、主として個別法による原価法によっておりましたが、当第1四半期連結会計期間より「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号 平成18年7月5日)が適用されたことに伴い、主として個別法による原価法(貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法)により算定しております。</p> <p>この変更による損益に与える影響は、営業利益が△6,074千円、経常利益が△6,074千円、当期純利益が△6,967千円であります。</p> <p>(2) リース取引に関する会計基準の適用</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっておりましたが、当第1四半期連結会計期間より「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号(平成5年6月17日(企業会計審議会第一部会)、平成19年3月30日改正))及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第16号(平成6年1月18日(日本公認会計士協会 会計制度委員会)、平成19年3月30日改正))を適用しております。</p> <p>また、所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産の減価償却の方法については、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。</p> <p>なお、平成20年12月31日以前に契約を行ったリース契約につきましては、通常の賃貸借処理に準じた方法によっております。</p> <p>この変更による損益に与える影響はありません。</p>

【簡便な会計処理】

	当第1四半期連結会計期間 (自 平成21年1月1日 至 平成21年3月31日)
たな卸資産の評価方法	たな卸資産の簿価切下げに関しては、収益性の低下が明らかなものについてのみ正味売却価額を見積り、簿価切下げを行う方法によっております。

【四半期連結財務諸表の作成にあたり適用した特有の会計処理】

該当事項はありません。

【注記事項】

(四半期連結貸借対照表関係)

当第1四半期連結会計年度末 (平成21年3月31日)	前連結会計年度 (平成20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;">3,529,800千円</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">303,188千円</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;">4,685,330千円</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;">1,254,000千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">2,432,228千円</td> </tr> <tr> <td>(うち一年内返済予定)</td> <td style="text-align: right;">1,832,324千円)</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,686,228千円</td> </tr> </table> <p>※2. たな卸資産の内訳</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;">995,797千円</td> </tr> <tr> <td>未成工事支出金</td> <td style="text-align: right;">2,848,779千円</td> </tr> <tr> <td>未成業務支出金</td> <td style="text-align: right;">68,632千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,913,210千円</td> </tr> </table>	たな卸資産	3,529,800千円	建物及び構築物	303,188千円	土地	852,342千円	計	4,685,330千円	短期借入金	1,254,000千円	長期借入金	2,432,228千円	(うち一年内返済予定)	1,832,324千円)	計	3,686,228千円	販売用不動産	995,797千円	未成工事支出金	2,848,779千円	未成業務支出金	68,632千円	計	3,913,210千円	<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;">4,202,723千円</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">305,195千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">852,342千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">5,360,260千円</td> </tr> </table> <p>上記に対応する債務は次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">1,602,000千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">2,555,434千円</td> </tr> <tr> <td>(うち一年内返済予定)</td> <td style="text-align: right;">1,931,324千円)</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">4,157,434千円</td> </tr> </table> <p>※2. たな卸資産の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">1,288,201千円</td> </tr> <tr> <td>未成工事支出金</td> <td style="text-align: right;">2,933,343千円</td> </tr> <tr> <td>未成業務支出金</td> <td style="text-align: right;">57,541千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">4,279,086千円</td> </tr> </table>	たな卸資産	4,202,723千円	建物及び構築物	305,195千円	土地	852,342千円	計	5,360,260千円	短期借入金	1,602,000千円	長期借入金	2,555,434千円	(うち一年内返済予定)	1,931,324千円)	計	4,157,434千円	販売用不動産	1,288,201千円	未成工事支出金	2,933,343千円	未成業務支出金	57,541千円	計	4,279,086千円
たな卸資産	3,529,800千円																																																
建物及び構築物	303,188千円																																																
土地	852,342千円																																																
計	4,685,330千円																																																
短期借入金	1,254,000千円																																																
長期借入金	2,432,228千円																																																
(うち一年内返済予定)	1,832,324千円)																																																
計	3,686,228千円																																																
販売用不動産	995,797千円																																																
未成工事支出金	2,848,779千円																																																
未成業務支出金	68,632千円																																																
計	3,913,210千円																																																
たな卸資産	4,202,723千円																																																
建物及び構築物	305,195千円																																																
土地	852,342千円																																																
計	5,360,260千円																																																
短期借入金	1,602,000千円																																																
長期借入金	2,555,434千円																																																
(うち一年内返済予定)	1,931,324千円)																																																
計	4,157,434千円																																																
販売用不動産	1,288,201千円																																																
未成工事支出金	2,933,343千円																																																
未成業務支出金	57,541千円																																																
計	4,279,086千円																																																

(四半期連結損益計算書関係)

当第1四半期連結累計会計期間 (自 平成21年1月1日 至 平成21年3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;">23,450千円</td> </tr> <tr> <td>給料手当</td> <td style="text-align: right;">34,192千円</td> </tr> <tr> <td>広告宣伝費</td> <td style="text-align: right;">23,164千円</td> </tr> </table>	役員報酬	23,450千円	給料手当	34,192千円	広告宣伝費	23,164千円
役員報酬	23,450千円					
給料手当	34,192千円					
広告宣伝費	23,164千円					

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当第1四半期連結累計期間 (自 平成21年1月1日 至 平成21年3月31日)				
<p>※1. 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成21年3月31日現在) (千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">62,141</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">62,141</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	62,141	現金及び現金同等物	62,141
現金及び預金勘定	62,141			
現金及び現金同等物	62,141			

(株主資本等関係)

当第1四半期連結会計期間末(平成21年3月31日)及び当第1四半期連結累計期間(自平成21年1月1日至平成21年3月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数

株式の種類	当第1四半期 連結会計期間末
普通株式(株)	11,308

2. 自己株式の種類及び株式数

該当事項はありません。

3. 新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

4. 配当に関する事項

該当事項はありません。

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

当第1四半期連結累計期間(自平成21年1月1日至平成21年3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)
売上高									
(1) 外部顧客に対する 売上高	67,480	48,009	23,093	796,333	28,318	18,245	981,481	—	981,481
(2) セグメント間の内 部売上高又は振替 高	4,861	—	—	—	—	—	4,861	△4,861	—
計	72,342	48,009	23,093	796,333	28,318	18,245	986,342	△4,861	981,481
営業利益又は営業損 失(△)	2,607	△5,481	△4,543	39,972	2,287	11,265	46,108	△92,560	△46,451

(注) 1. 事業区分の方法

事業区分は、事業の性質及び市場の類似性を考慮して区分しております。

2. 各区分に属する主要な事業

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

3. 会計処理の方法の変更

「四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項等の変更」(1)に記載のとおり、「たな卸資産の評価に関する会計基準」企業会計基準第9号(平成18年7月5日)が適用されたことに伴い、主として個別法による原価法(貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法)により算定しております。

この変更により、従来の方法によった場合と比べて、リノベーション事業の営業利益が6,074千円減少しております。

4. 営業費用のうち消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は92,560千円であり、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。

【所在地別セグメント情報】

当第1四半期連結累計期間(自平成21年1月1日至平成21年3月31日)において本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び在外支店がないため、該当事項はありません。

【海外売上高】

当第1四半期連結累計期間(自平成21年1月1日至平成21年3月31日)において海外売上高がないため、該当事項はありません。

(有価証券関係)

該当事項はありません。

(デリバティブ取引関係)
該当事項はありません。

(ストック・オプション等関係)
該当事項はありません。

(企業結合等関係)
該当事項はありません。

(1株当たり情報)

1. 1株当たり純資産額

当第1四半期連結会計期間末 (平成21年3月31日)		前連結会計年度末 (平成20年12月31日)	
1株当たり純資産額	26,032.23円	1株当たり純資産額	36,988.10円

2. 1株当たり四半期純損失金額等

当第1四半期連結累計期間 (自平成21年1月1日 至平成21年3月31日)	
1株当たり四半期純損失金額	10,955.87円
なお、潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額については、1株当たり四半期純損失であり、また、潜在株式が存在しないため記載しておりません。	

(注) 1株当たり四半期純損失の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	当第1四半期連結累計期間 (自平成21年1月1日 至平成21年3月31日)
1株当たり四半期純損失金額	
四半期純損失(千円)	123,888
普通株主に帰属しない金額(千円)	—
普通株式に係る四半期純損失(千円)	123,888
期中平均株式数(千株)	11,308

(重要な後発事象)
該当事項はありません。

(リース取引関係)
該当事項はありません。

2【その他】

該当事項はありません。

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。

独立監査人の四半期レビュー報告書

平成21年5月15日

株式会社ウィル

取締役会 御中

堂島監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 中川 翼 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 山口 裕義 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている株式会社ウィルの平成21年1月1日から平成21年12月31日までの連結会計年度の第1四半期連結累計期間（平成21年1月1日から平成21年3月31日まで）に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書及び四半期連結キャッシュ・フロー計算書について四半期レビューを行った。この四半期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四半期連結財務諸表に対する結論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四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。四半期レビューは、主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対して実施される質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続により行われており、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実施される年度の財務諸表の監査に比べ限定された手続により行われた。

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、株式会社ウィル及び連結子会社の平成21年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する第1四半期連結累計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項がすべての重要な点において認められなかった。

追記情報

1. 継続企業の前提に重要な疑義を抱かせる事象又は状況に記載されているとおり、営業損失は46,451千円、経常損失は71,796千円、当期純損失は123,888千円となっている。当該状況により、企業の継続性に関する重要な疑義が存在している。当該状況に対する経営計画等は当該注記に記載されている。四半期連結財務諸表は継続企業を前提として作成されており、このような重要な疑義の影響を四半期連結財務諸表には反映していない。
2. 四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項等の変更に記載されているとおり、会社は第1四半期連結会計期間より棚卸資産の評価に関する会計基準を適用している。

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

以上

-
- (注) 1 上記は、四半期レビュー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(四半期報告書提出会社)が別途保管しております
- 2 四半期連結財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。