

新株式発行並びに株式売出届出目論見書の訂正事項分

(平成19年 2月 第2回訂正分)

株式会社ウィル不動産販売

ブックビルディング方式による募集における発行価格及びブックビルディング方式による売出しにおける売価格等の決定に伴い、証券取引法第7条により有価証券届出書の訂正届出書を平成19年2月5日に近畿財務局長に提出し、平成19年2月6日にその届出の効力が生じております。

○ 新株式発行並びに株式売出届出目論見書の訂正理由

平成19年1月11日付をもって提出した有価証券届出書及び平成19年1月25日付をもって提出した有価証券届出書の訂正届出書の記載事項のうち、ブックビルディング方式による募集1,200株の募集の条件及びブックビルディング方式による売出し1,560株(引受人の買取引受による売出し1,200株、オーバーアロットメントによる売出し360株)の売出しの条件並びにこの募集及び売出しに関し必要な事項が、ブックビルディングの結果、平成19年2月2日に決定しましたので、これらに関連する事項を訂正するため、有価証券届出書の訂正届出書を提出いたしました。これに伴い、新株式発行並びに株式売出届出目論見書を訂正いたします。

○ 訂正箇所及び文書のみを記載してあります。なお、訂正部分には____を付し、ゴシック体で表記しております。

第一部【証券情報】

第1【募集要項】

1【新規発行株式】

<欄外注記の訂正>

2. 「第1 募集要項」に記載の募集(以下、「本募集」という。)並びに「第2 売出要項」の「1 売出株式(引受人の買取引受による売出し)」及び「2 売出しの条件(引受人の買取引受による売出し)」に記載の引受人の買取引受による売出しにあたっては、その需要状況を勘案した結果、オーバーアロットメントによる売出し360株を追加的に行います。

なお、オーバーアロットメントによる売出しについては、「第2 売出要項」の「3 売出株式(オーバーアロットメントによる売出し)」及び「4 売出しの条件(オーバーアロットメントによる売出し)」をご覧ください。

2【募集の方法】

平成19年2月2日に決定された引受価額(185,000円)にて当社と元引受契約を締結した後記「4 株式の引受け」欄記載の証券会社(以下「第1 募集要項」において「引受人」という。)は買取引受けを行い、当該引受価額と異なる価額(200,000円)で募集を行います。

引受人は払込期日に引受価額の総額を当社に払込み、本募集における発行価格の総額との差額は引受人の手取金といたします。当社は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

なお、本募集は、株式会社ジャスダック証券取引所(以下「取引所」という。)の定める「上場前の公募又は売出し等に関する規則」(以下「上場前公募等規則」という。)第3条の規定に定めるブックビルディング方式(株式の取得の申込みの勧誘時において発行価格又は売出価格に係る仮条件を投資家に提示し、株式に係る投資家の需要状況を把握したうえで発行価格等を決定する方法をいう。)により決定された価格で行います。

<欄内の記載の訂正>

「ブックビルディング方式」の「資本組入額の総額(円)」の欄:「114,000,000」を「111,000,000」に訂正。
「計(総発行株式)」の「資本組入額の総額(円)」の欄:「114,000,000」を「111,000,000」に訂正。

< 欄外注記の訂正 >

4. 資本組入額の総額は、資本金に組入れる額の総額であります。
(注) 5. の全文削除

3 【募集の条件】

(2) 【ブックビルディング方式】

< 欄内の記載の訂正 >

- 「発行価格 (円)」の欄：「未定 (注) 1. 」を「200,000」に訂正。
「引受価額 (円)」の欄：「未定 (注) 1. 」を「185,000」に訂正。
「資本組入額 (円)」の欄：「未定 (注) 3. 」を「92,500」に訂正。
「申込証拠金 (円)」の欄：「未定 (注) 4. 」を「1株につき200,000」に訂正。

< 欄外注記の訂正 >

1. 発行価格はブックビルディング方式によって決定いたしました。
公募増資等の価格の決定にあたりましては、180,000円以上200,000円以下の仮条件に基づいてブックビルディングを実施いたしました。当該ブックビルディングにおきましては、募集株式数1,200株、引受人による買取引受による売出し1,200株及びオーバーアロットメントによる売出株式数上限360株（以下総称して「公開株式数」という。）を目的に需要の申告を受付けました。その結果
① 申告された総需要株式数が、公開株式数を十分に上回る状況であったこと
② 申告された総需要件数が多数にわたっていたこと
③ 申告された需要の相当数が仮条件の上限価格であったこと
が特徴として見られ、現在の株式市場の状況、最近の新規公開株の株式市場における市場評価及び上場日までの期間における価格変動リスク等を総合的に勘案して、1株につき200,000円と決定いたしました。なお、引受価額は1株につき185,000円と決定いたしました。
2. 前記「2 募集の方法」の冒頭に記載のとおり、発行価格 (200,000円) と発行価額 (153,000円) 及び平成19年2月2日に決定した引受価額185,000円とは各々異なります。募集株式は全株を引受人が買取ることとしており、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。
3. 平成19年1月11日開催の取締役会において、増加する資本金及び資本準備金に関する事項として、増加する資本金の額は、会社計算規則第37条に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとする、及び増加する資本準備金の額は、当該資本金等増加限度額から増加する資本金の額を減じた額とすることを決議しております。この取締役会決議に基づき、平成19年2月2日に資本組入額（資本金に組入れる額）を1株につき92,500円に決定いたしました。
4. 申込証拠金には、利息をつけません。
申込証拠金のうち引受価額相当額 (1株につき185,000円) は、払込期日に新株式払込金に振替充当いたします。
7. 引受人及びその委託販売先証券会社は、各社の定める配分の基本方針及び社内規則等に従い販売を行う方針であります。配分の基本方針については各社の店頭における表示又はホームページにおける表示等をご確認ください。
- (注) 8. の全文削除

4 【株式の引受け】

< 欄内の記載の訂正 >

- 「引受けの条件」の欄：2. 引受人は新株式払込金として、平成19年2月13日までに払込取扱場所へ引受価額と同額 (1株につき185,000円) を払込むことといたします。
3. 引受手数料は支払われません。ただし、発行価格と引受価額との差額 (1株につき15,000円) の総額は引受人の手取金となります。

< 欄外注記の訂正 >

1. 上記引受人と平成19年2月2日に元引受契約を締結いたしました。ただし、同契約の解除条項に基づき、同契約を解除した場合、株式の募集を中止いたします。
2. 引受人は、上記引受株式数の一部を、引受人以外の証券会社に販売を委託する場合があります。また、これとは別に、引受人は、上記引受株式数のうち、28株について、全国の販売を希望する引受人以外の証券会社に委託販売いたします。

5【新規発行による手取金の使途】

(1)【新規発行による手取金の額】

<欄内の数値の訂正>

「払込金額の総額（円）」の欄：「210,900,000」を「222,000,000」に訂正。

「差引手取概算額（円）」の欄：「200,900,000」を「212,000,000」に訂正。

<欄外注記の訂正>

1. 発行諸費用の概算額には、消費税及び地方消費税（以下、「消費税等」という。）は含まれておりません。

2. 引受手数料は支払わないため、「発行諸費用の概算額」は、これ以外の費用を合計したものであります。

(注) 1. の全文削除及び2. 3. の番号変更

(2)【手取金の使途】

上記の手取概算額212,000千円については、本募集と同日付をもって決議された第三者割当増資の手取概算額上限65,600千円と合わせ、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2【売出要項】

1【売出株式（引受人の買取引受による売出し）】

平成19年2月2日に決定された引受価額（185,000円）にて当社と元引受契約を締結した後記「2 売出しの条件（2）ブックビルディング方式」欄記載の証券会社（以下「第2 売出要項」において「引受人」という。）は買取引受けを行い、当該引受価額と異なる価額（売出価格200,000円）で売出しを行います。引受人は株券受渡期日に引受価額の総額を売出人に支払い、引受人の買取引受による売出しにおける売出価格の総額との差額は引受人の手取金といたします。売出人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

<欄内の数値の訂正>

「ブックビルディング方式」の「売出価額の総額（円）」の欄：「228,000,000」を「240,000,000」に訂正。

「計（総売出株式）」の「売出価額の総額（円）」の欄：「228,000,000」を「240,000,000」に訂正。

<欄外注記の訂正>

3. 本募集並びに引受人の買取引受による売出しにあたっては、その需要状況を勘案した結果、オーバーアロットメントによる売出しを追加的に行います。

なお、オーバーアロットメントによる売出しについては、「3 売出株式（オーバーアロットメントによる売出し）」及び「4 売出しの条件（オーバーアロットメントによる売出し）」をご覧ください。

4. 本募集及び引受人の買取引受による売出しに関連して、ロックアップに関する合意がなされておりますが、その内容につきましては、「第3 募集又は売出しに関する特別記載事項 3 ロックアップについて」をご覧ください。

(注) 3. 4. の全文削除及び5. 6. の番号変更

2【売出しの条件（引受人の買取引受による売出し）】

(2)【ブックビルディング方式】

<欄内の記載の訂正>

「売出価格（円）」の欄：「未定（注）1.（注）2.」を「200,000」に訂正。

「引受価額（円）」の欄：「未定（注）2.」を「185,000」に訂正。

「申込証拠金（円）」の欄：「未定（注）2.」を「1株につき200,000」に訂正。

「元引受契約の内容」の欄：「未定（注）3.」を「(注) 3.」に訂正。

< 欄外注記の訂正 >

2. 売出価格、引受価額及び申込証拠金は、ブックビルディング方式による募集の発行価格、引受価額及び申込証拠金とそれぞれ同一の理由により決定いたしました。ただし、申込証拠金には、利息をつけません。
3. **元引受契約の内容**
証券会社の引受株数 大和証券エスエムビーシー株式会社 1,200株
引受人が全株買取引受を行います。
なお、元引受契約においては、引受手数料は支払われません。ただし、売出価格と引受価額との差額（1株につき15,000円）の総額は引受人の手取金となります。
4. 上記引受人と平成19年2月2日に元引受契約を締結いたしました。
ただし、同契約の解除条項に基づき、同契約を解除した場合、株式の売出しを中止いたします。
5. 引受人は、引受株式数の一部を、引受人以外の証券会社に販売を委託いたします。

3【売出株式（オーバーアロットメントによる売出し）】

< 欄内の数値の訂正 >

「ブックビルディング方式」の「売出価額の総額（円）」の欄：「68,400,000」を「72,000,000」に訂正。

「計（総売出株式）」の「売出価額の総額（円）」の欄：「68,400,000」を「72,000,000」に訂正。

< 欄外注記の訂正 >

1. オーバーアロットメントによる売出しは、「第1 募集要項」に記載の募集及び引受人の買取引受による売出しに伴い、その需要状況を勘案した結果行われる大和証券エスエムビーシー株式会社による売出しであります。
（注）5. の全文削除

4【売出しの条件（オーバーアロットメントによる売出し）】

(2) 【ブックビルディング方式】

< 欄内の記載の訂正 >

「売出価格（円）」の欄：「未定（注）1.」を「200,000」に訂正。

「申込証拠金（円）」の欄：「未定（注）1.」を「1株につき200,000」に訂正。

< 欄外注記の訂正 >

1. 売出価格及び申込証拠金については、引受人の買取引受による売出しにおける売出価格及び申込証拠金とそれぞれ同一の理由により決定いたしました。ただし、申込証拠金には利息をつけません。
2. 売出しに必要な条件については、平成19年2月2日において決定いたしました。

第3【募集又は売出しに関する特別記載事項】

2. 第三者割当増資とシンジケートカバー取引について

< 欄内の記載の訂正 >

「割当価格」の欄：「未定（「第1 募集要項」に記載の募集株式の引受価額と同一とする。）」を「「第1 募集要項」に記載の募集株式の引受価額と同一とする。（注）」に訂正。

< 欄外の記載の訂正 >

（注）割当価格は平成19年2月2日に1株につき185,000円に決定いたしました。

主幹事会社は、当社株主から借受けた株式を、本件第三者割当増資による株式の割当て及び下記のシンジケートカバー取引若しくはその双方により取得した株式により返還します。

また、主幹事会社は、上場日（売買開始日）から平成19年3月9日までの間、オーバーアロットメントによる売出しにかかる株式数（360株）を上限とするシンジケートカバー取引を行う場合があります。

主幹事会社は、シンジケートカバー取引により取得した株式については、当社株主から借受けている株式の返還に充当し、当該株式数について、割当てに応じない予定でありますので、その場合には、本件第三者割当増資における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当増資における最終的な発行数が減少する、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

また、シンジケートカバー取引期間内においても、主幹事会社の判断で、シンジケートカバー取引を全く行わないか、又は買い付けた株式数が上限株式数に達しなくともシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

新株式発行並びに株式売出届出目論見書の訂正事項分

(平成19年 1月 第1回訂正分)

株式会社ウィル不動産販売

ブックビルディング方式による募集の条件及びブックビルディング方式による売出しの条件等の決定に伴い、証券取引法第7条により有価証券届出書の訂正届出書を平成19年1月25日に近畿財務局長に提出しておりますが、その届出の効力は生じておりません。

○ 新株式発行並びに株式売出届出目論見書の訂正理由

平成19年1月11日付をもって提出した有価証券届出書の記載事項のうち、ブックビルディング方式による募集1,200株の募集の条件及びブックビルディング方式による売出し1,560株（引受人の買取引受による売出し1,200株、オーバーアロットメントによる売出し360株）の売出しの条件並びにこの募集及び売出しに関し必要な事項を、平成19年1月24日開催の取締役会において決定しましたので、これらに関連する事項及び記載内容の一部を訂正するため、有価証券届出書の訂正届出書を提出いたしましたので、新株式発行並びに株式売出届出目論見書を訂正いたします。

○ 訂正箇所及び文書のみを記載してあります。なお、訂正部分には____を付し、ゴシック体で表記しております。

第一部【証券情報】

第1【募集要項】

1【新規発行株式】

<欄外注記の訂正>

2. 「第1 募集要項」に記載の募集（以下、「本募集」という。）並びに「第2 売出要項」の「1 売出株式（引受人の買取引受による売出し）」及び「2 売出しの条件（引受人の買取引受による売出し）」に記載の引受人の買取引受による売出しにあたっては、その需要状況を勘案し、オーバーアロットメントによる売出しを追加的に行う場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しについては、「第2 売出要項」の「3 売出株式（オーバーアロットメントによる売出し）」及び「4 売出しの条件（オーバーアロットメントによる売出し）」をご覧ください。

3. オーバーアロットメントによる売出しに関連して、上記とは別に平成19年1月11日開催の取締役会において、大和証券エスエムビーシー株式会社を割当先とする第三者割当増資を行うことを決議しております。

なお、その内容については、「第3 募集又は売出しに関する特別記載事項 2 第三者割当増資とシンジケートカバー取引について」をご覧ください。

4. 本募集及び引受人の買取引受による売出しに関連して、ロックアップに関する合意がなされておりますが、その内容につきましては、「第3 募集又は売出しに関する特別記載事項 3 ロックアップについて」をご覧ください。

(注) 2. の全文削除及び3. 4. 5. の番号変更

2【募集の方法】

平成19年2月2日に決定される引受価額にて当社と元引受契約を締結する予定の後記「4 株式の引受け」欄記載の証券会社（以下「第1 募集要項」において「引受人」という。）は買取引受けを行い、当該引受価額と異なる価額（発行価格）で募集を行います。

引受価額は発行価額（平成19年1月24日開催の取締役会において決定された払込金額（153,000円）と同額）以上の価額となります。引受人は払込期日に引受価額の総額を当社に払込み、本募集における発行価格の総額との差額は引受人の手取金といたします。当社は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

（略）

<欄内の数値の訂正>

「ブックビルディング方式」の「発行価額の総額（円）」の欄：「204,000,000」を「183,600,000」に訂正。

「ブックビルディング方式」の「資本組入額の総額（円）」の欄：「120,000,000」を「114,000,000」に訂正。

「計（総発行株式）」の「発行価額の総額（円）」の欄：「204,000,000」を「183,600,000」に訂正。

「計（総発行株式）」の「資本組入額の総額（円）」の欄：「120,000,000」を「114,000,000」に訂正。

<欄外注記の訂正>

- 発行価額の総額は、会社法第199条第1項第2号所定の払込金額の総額であります。
- 資本組入額の総額は、資本金に組入れる額の総額であり、仮条件（180,000円～200,000円）の平均価格（190,000円）の2分の1相当額を資本金に組入れることを前提として算出した見込額であります。
- 仮条件（180,000円～200,000円）の平均価格（190,000円）で算出した場合、本募集における発行価格の総額（見込額）は、228,000,000円となります。

3【募集の条件】

(2) 【ブックビルディング方式】

<欄内の記載の訂正>

「発行価額（円）」の欄：「未定（注）2.」を「153,000」に訂正。

<欄外注記の訂正>

- 発行価格はブックビルディング方式によって決定いたします。
仮条件は180,000円以上200,000円以下の価格といたします。
当該仮条件は、当社の事業内容、経営成績及び財政状態、当社と事業内容等の類似性が高い上場会社との比較、価格算定能力が高いと推定される機関投資家等の意見及び需要見通し、現在の株式市場の状況、最近の新規上場株の株式市場における評価並びに上場日までの期間における価格変動リスク等を総合的に検討して決定いたしました。
なお、当該仮条件は変更されることがあります。
当該仮条件による需要状況、上場日までの価格変動リスク等を総合的に勘案した上で、平成19年2月2日に発行価格及び引受価額を決定する予定であります。
需要の申告の受付に当たり、引受人は、当社株式が市場において適正な評価を受けることを目的に、機関投資家等を中心に需要の申告を促す予定であります。
- 前記「2 募集の方法」の冒頭に記載のとおり、発行価格と発行価額（153,000円）及び平成19年2月2日に決定する予定の引受価額とは各々異なります。募集株式は全株を引受人が買取ることとしており、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。
- 引受価額が発行価額（153,000円）を下回る場合は株式の募集を中止いたします。

4【株式の引受け】

<欄内の記載の訂正>

「引受株式数(株)」の欄の各引受人の引受株式数：「未定」を「大和証券エスエムビーシー株式会社792株、新光証券株式会社240株、みずほインベスターズ証券株式会社48株、そしあず証券株式会社48株、SMBCフレンジ証券株式会社48株、SBIイー・トレード証券株式会社24株」に訂正。

<欄外注記の訂正>

1. 上記引受人と発行価格決定日(平成19年2月2日)に元引受契約を締結する予定であります。ただし、元引受契約の締結後、同契約の解除条項に基づき、同契約を解除した場合、株式の募集を中止いたします。
2. 引受人は、上記引受株式数の一部を、引受人以外の証券会社に販売を委託する場合があります。また、これとは別に、引受人は、上記引受株式数のうち、28株を上限として、全国の販売を希望する引受人以外の証券会社に委託販売する方針であります。

(注) 1. の全文削除及び2. 3. の番号変更

5【新規発行による手取金の使途】

(1)【新規発行による手取金の額】

<欄内の数値の訂正>

「払込金額の総額(円)」の欄：「222,000,000」を「210,900,000」に訂正。

「差引手取概算額(円)」の欄：「212,000,000」を「200,900,000」に訂正。

<欄外注記の訂正>

1. 払込金額の総額は、引受価額の総額であり、仮条件(180,000円～200,000円)の平均価格(190,000円)を基礎として算出した見込額であります。平成19年1月24日開催の取締役会で決定された会社法第199条第1項第2号所定の払込金額とは異なります。

(2)【手取金の使途】

上記の手取概算額200,900千円については、本募集と同日付をもって決議された第三者割当増資の手取概算額上限62,270千円と合わせ、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2【売出要項】

1【売出株式(引受人の買取引受による売出し)】

<欄内の数値の訂正>

「ブックビルディング方式」の「売出価額の総額(円)」の欄：「240,000,000」を「228,000,000」に訂正。

「計(総売出株式)」の「売出価額の総額(円)」の欄：「240,000,000」を「228,000,000」に訂正。

<欄外注記の訂正>

3. 売出価額の総額は、仮条件(180,000円～200,000円)の平均価格(190,000円)で算出した見込額であります。

3【売出株式(オーバーアロットメントによる売出し)】

<欄内の数値の訂正>

「ブックビルディング方式」の「売出価額の総額(円)」の欄：「72,000,000」を「68,400,000」に訂正。

「計(総売出株式)」の「売出価額の総額(円)」の欄：「72,000,000」を「68,400,000」に訂正。

<欄外注記の訂正>

5. 売出価額の総額は、仮条件(180,000円～200,000円)の平均価格(190,000円)で算出した見込額であります。

第3【募集又は売出しに関する特別記載事項】

2. 第三者割当増資とシンジケートカバー取引について

オーバーアロットメントによる売出しの対象となる当社普通株式は、オーバーアロットメントによる売出しのために、主幹事会社が当社株主より借受ける株式であります。これに関連して、当社は、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、以下の内容の第三者割当増資による募集（以下、「本件第三者割当増資」という。）の決議を行っております。

<欄内の記載の訂正>

「払込金額」の欄：「未定（「第1 募集要項」に記載の募集株式の払込金額と同一とする）」を「1株につき153,000円」に訂正。

3. ロックアップについて

本募集及び引受人の買取引受による売出しに関連して、当社の大株主でありその所有する当社普通株式の一部を売り出す岡本俊人、吉川裕昭、花谷幸夫及び岡田洋子は、主幹事会社に対し、元引受契約締結日から上場後180日を経過する日（平成19年8月12日）までの期間（以下、「ロックアップ期間」という。）、主幹事会社の事前の書面による同意なしには、当社株式の一部の売却等（ただし、引受人の買取引受による売出し及びグリーンシュエアオプションに関する対象となる当社普通株式を主幹事会社が取得する等を除く。）を行わない旨を合意しております。これら株主の所有するロックアップの対象となる当社普通株式は、合計6,120株となります。

（略）

第二部【企業情報】

第5【経理の状況】

2【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

④【附属明細表】（平成17年12月31日現在）

【資本金等明細表】

区分		前期末残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
資本金（千円）（注）		100,000	10,388	—	110,388
資本金のうち 既発行株式	普通株式（注）（株）	(2,137)	(140)	(—)	(2,277)
	普通株式（千円）	100,000	10,388	—	110,388
	計（株）	(2,137)	(140)	(—)	(2,277)
	計（千円）	100,000	10,388	—	110,388
資本準備金及び その他資本 剰余金	（資本準備金）				
	株式払込剰余金（注） ¹ （千円）	20,392	10,388	—	30,780
	計（千円）	20,392	10,388	—	30,780

（注） 当期増加額は、第三者割当増資（新株発行）によるものです。

【引当金明細表】

該当事項はありません。

新株式発行並びに株式売出届出目論見書

平成19年1月



株式
会社

ウイル不動産販売

1. この届出目論見書により行うブックビルディング方式による株式204,000千円（見込額）の募集及び株式240,000千円（見込額）の売出し（引受人の買取引受による売出し）並びに株式72,000千円（見込額）の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）については、当社は証券取引法第5条により有価証券届出書を平成19年1月11日に近畿財務局長に提出しておりますが、その届出の効力は生じておりません。

したがって、募集の発行価格及び売出しの売出価格等については今後訂正が行われます。

なお、その他の記載内容についても訂正されることがあります。

2. この届出目論見書は、上記の有価証券届出書に記載されている内容のうち、「第三部 特別情報」を除いた内容と同一のものであります。

新株式発行並びに株式売出届出目論見書

株式
会社 **ウイル不動産販売**

兵庫県宝塚市逆瀬川一丁目14番6号

本ページ及びこれに続くカラー図表等は、当社の概況等を要約・作成したものであります。詳細は、本文の該当ページをご参照ください。

1. 業績等の推移

主要な経営指標等の推移

連結経営指標等

回	次	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
決	算	平成13年3月	平成14年3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
年	月						
売上高	(千円)	—	—	—	—	1,001,388	3,272,736
経常利益	(千円)	—	—	—	—	132,128	202,801
当期純利益	(千円)	—	—	—	—	37,600	108,646
純資産額	(千円)	—	—	—	—	354,605	484,028
総資産額	(千円)	—	—	—	—	1,583,311	2,868,393
1株当たり純資産額	(円)	—	—	—	—	165,936.34	212,572.91
1株当たり当期純利益金額	(円)	—	—	—	—	18,679.07	48,265.90
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
自己資本利益率	(%)	—	—	—	—	11.5	25.9
株価収益率	(倍)	—	—	—	—	—	—
営業活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	—	—	—	—	△111,224	△667,719
投資活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	—	—	—	—	△201,689	△472,542
財務活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	—	—	—	—	89,676	1,084,934
現金及び現金同等物の期末残高	(千円)	—	—	—	—	129,364	74,037
従業員数	(人)	—	—	—	—	74	74

- (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、当社株式は非上場でありますので、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期及び第11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、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。そこで、ジャスダック証券取引所の公開引受責任者宛通知「『上場申請のための有価証券報告書』における1株当たり指標の遡及修正数値の取扱いについて」(平成18年5月8日付JQ証(上審)18第32号)に基づき、当該株式分割に伴う影響を加味し、遡及修正を行った場合の1株当たり指標の推移を参考までに掲げると以下のとおりとなります。

回	次	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
決	算	平成13年3月	平成14年3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
年	月						
1株当たり純資産額	(円)	—	—	—	—	41,484.09	53,143.23
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額)	(円)	—	—	—	—	—	—
		(—)	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
1株当たり当期純利益金額	(円)	—	—	—	—	4,669.19	12,066.48
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	(円)	—	—	—	—	—	—

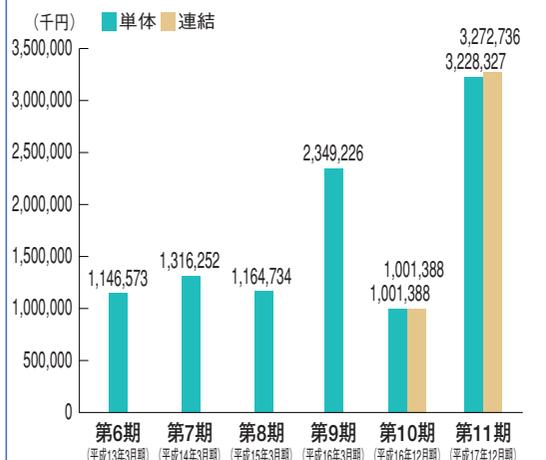
提出会社の経営指標等

回	次	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
決	算	平成13年3月	平成14年3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
年	月						
売上高	(千円)	1,146,573	1,316,252	1,164,734	2,349,226	1,001,388	3,228,327
経常利益	(千円)	62,314	130,447	86,622	124,173	132,128	206,235
当期純利益	(千円)	33,550	72,596	51,216	71,566	76,686	112,158
資本金	(千円)	25,000	25,000	25,000	100,000	100,000	110,388
発行済株式総数	(株)	500	500	500	2,000	2,137	2,277
純資産額	(千円)	99,013	171,609	222,826	296,612	393,691	526,625
総資産額	(千円)	334,896	741,612	1,179,032	1,478,930	1,537,294	2,850,041
1株当たり純資産額	(円)	198,026.45	343,219.48	445,652.24	148,306.24	184,226.33	231,280.63
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額)	(円)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)
1株当たり当期純利益金額	(円)	67,101.55	145,193.02	102,432.77	35,783.18	38,095.71	49,826.00
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	(%)	29.6	23.1	18.9	20.1	25.6	18.5
自己資本利益率	(%)	40.8	53.7	26.0	27.6	22.2	24.4
株価収益率	(倍)	—	—	—	—	—	—
配当性向	(%)	—	—	—	—	—	—
従業員数	(人)	38	43	47	54	69	67

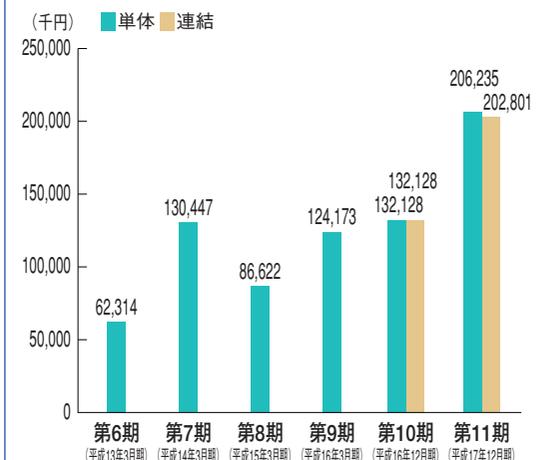
- (注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。
 2. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
 3. 株価収益率については、当社株式は非上場でありますので、記載しておりません。
 4. 第10期は、決算期の変更により平成16年4月1日から平成16年12月31日までの9ヶ月決算となっております。
 5. 第10期及び第11期の財務諸表については、証券取引法第193条の2の規定に基づき、新日本監査法人の監査を受けておりますが、第6期、第7期、第8期及び第9期の財務諸表については、監査を受けておりません。
 6. 第8期から、「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成14年9月25日 企業会計基準第2号)及び「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 平成14年9月25日 企業会計基準適用指針第4号)を適用しております。
 7. 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。そこで、ジャスダック証券取引所の公開引受責任者宛通知「[上場申請のための有価証券報告書]における1株当たり指標の遡及修正数値の取扱いについて」(平成18年5月8日付 JQ証(上審)18第32号)に基づき、当該株式分割に伴う影響を加味し、遡及修正を行った場合の1株当たり指標の推移を参考までに掲げると以下のとおりとなります。なお、第6期、第7期、第8期及び第9期の数値(1株当たり配当額については全ての数値)については新日本監査法人の監査を受けておりません。

回	次	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
決	算	平成13年3月	平成14年3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
年	月						
1株当たり純資産額	(円)	12,376.65	21,451.22	27,853.27	37,076.56	46,056.58	57,820.16
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額)	(円)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)
1株当たり当期純利益金額	(円)	4,193.85	9,074.56	6,402.05	8,945.79	9,522.75	12,456.50
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	(円)	—	—	—	—	—	—

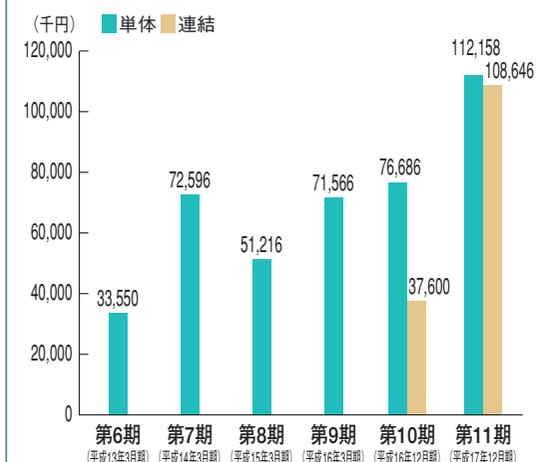
売上高



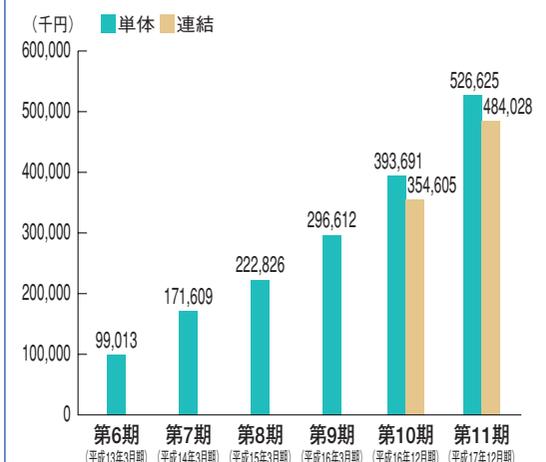
経常利益



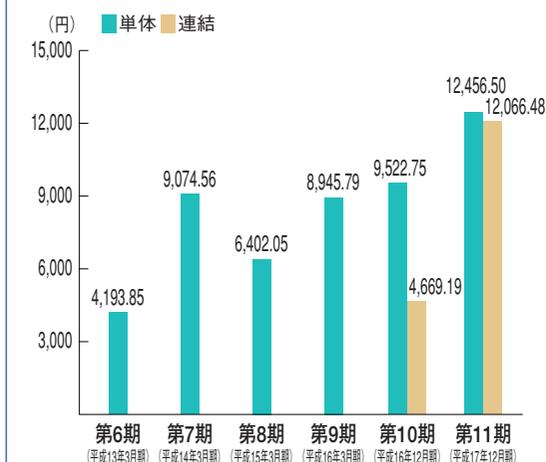
当期純利益



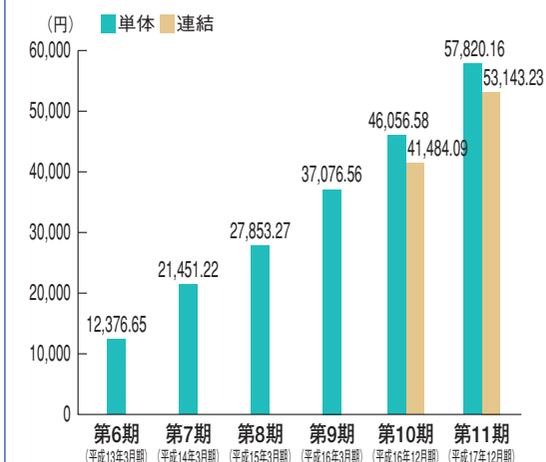
純資産額



1株当たり当期純利益金額



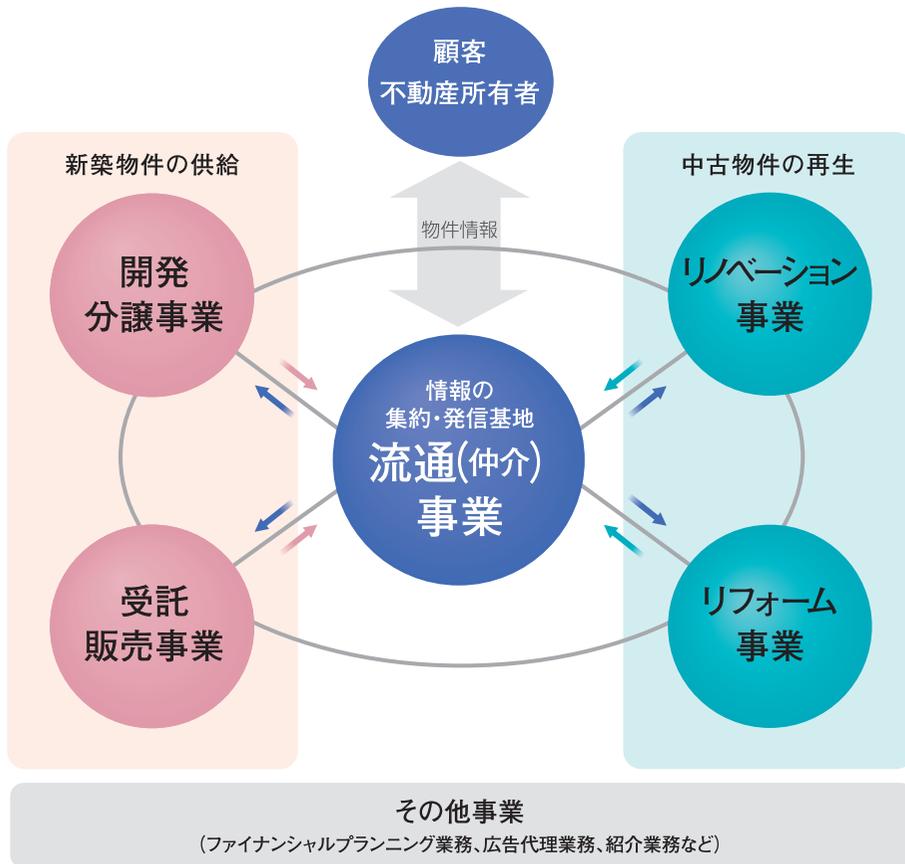
1株当たり純資産額



- (注) 1. 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。
 2. 平成15年5月25日付の株式1株につき4株の分割及び平成18年12月7日付の株式1株につき4株の分割を考慮した遡及修正による1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益金額を記載しております。

2. 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、次のとおりであります。



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）を中心とした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。

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、豊中営業所の6店舗を展開し、不動産売買の仲介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。



逆瀬川本店



川西営業所

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。

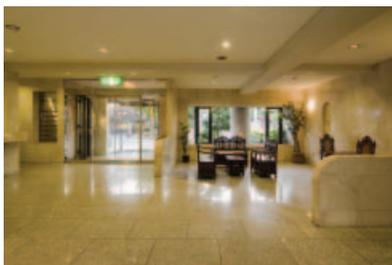


リフォーム事例
所在：大阪府豊中市上新田
平成18年6月引渡

リノベーション事業

株式会社リノウエストにおいて、中古物件を取得し、リフォーム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、主としてマンション（区分所有）及び戸建住宅の個別物件を対象としておりますが、小規模マンション等1棟全てを対象とする場合もあり、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、リフォーム工事は、株式会社ウィル空間デザインにおいて行っております。



リノベーション前 平成18年8月



リノベーション後 平成18年11月

リブレカーサ武庫之荘（平成元年築）
所在：兵庫県尼崎市武庫之荘

開発分譲事業



ウィル宝塚リヴェール（総44戸）
所在：兵庫県宝塚市中筋
平成15年12月引渡



ウィル伊丹リヴェール（総33戸）
所在：兵庫県伊丹市中央
平成17年2月引渡



箕面市稲新築戸建（総15戸）
所在：大阪府箕面市稲
平成18年6月引渡

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、戸建住宅であれば10～20戸程度の中小規模のプロジェクトを中心としており、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。

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。



パレ逆瀬川マスターズプレイス（総86戸）
所在：兵庫県宝塚市千種
平成16年1月引渡

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。

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合わ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。

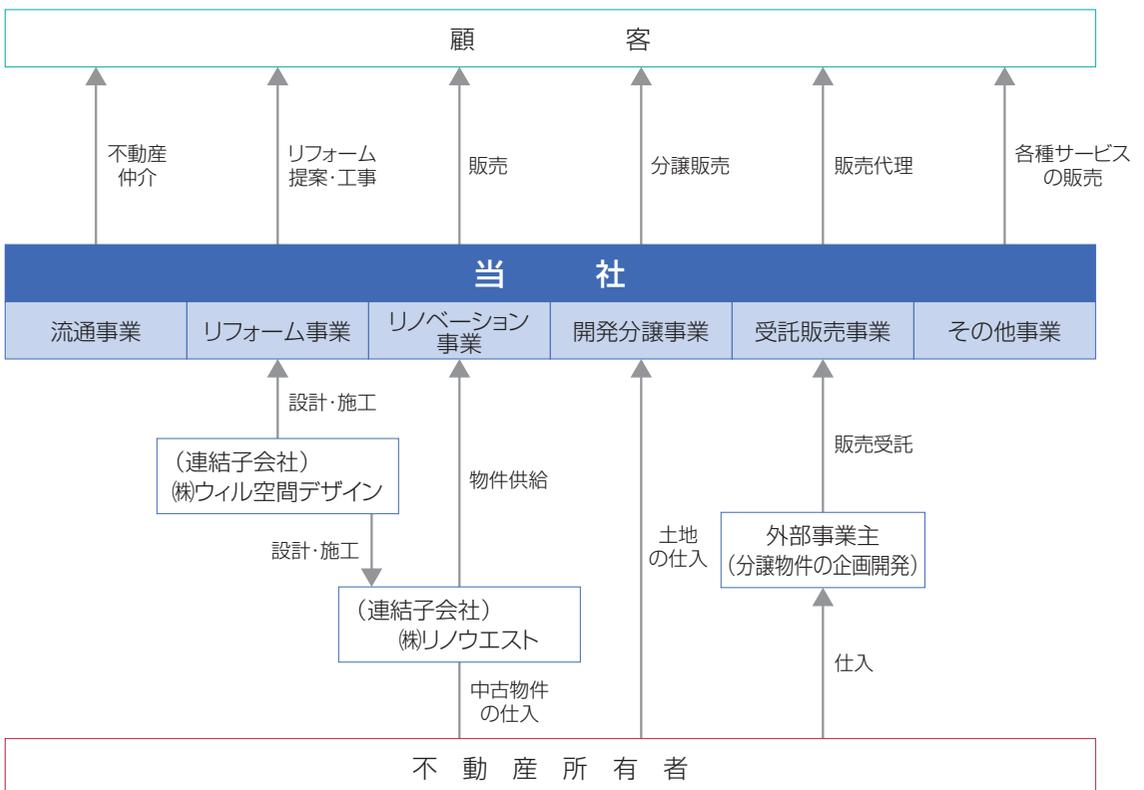
開発分譲事業及び受託販売事業における事業展開

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）、不動産情報等をもとに個別物件毎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。

〈事業系統図〉

当社グループの事業系統図は次のとおりであります。



目次

頁

表紙

第一部 証券情報	1
第1 募集要項	1
1. 新規発行株式	1
2. 募集の方法	1
3. 募集の条件	2
4. 株式の引受け	3
5. 新規発行による手取金の使途	4
第2 売出要項	5
1. 売出株式（引受人の買取引受による売出し）	5
2. 売出しの条件（引受人の買取引受による売出し）	6
3. 売出株式（オーバーアロットメントによる売出し）	7
4. 売出しの条件（オーバーアロットメントによる売出し）	8
第3 募集又は売出しに関する特別記載事項	9
第二部 企業情報	10
第1 企業の概況	10
1. 主要な経営指標等の推移	10
2. 沿革	12
3. 事業の内容	13
4. 関係会社の状況	16
5. 従業員の状況	17
第2 事業の状況	18
1. 業績等の概要	18
2. 生産、契約及び販売の状況	21
3. 対処すべき課題	23
4. 事業等のリスク	25
5. 経営上の重要な契約等	29
6. 研究開発活動	29
7. 財政状態及び経営成績の分析	30
第3 設備の状況	35
1. 設備投資等の概要	35
2. 主要な設備の状況	35
3. 設備の新設、除却等の計画	36
第4 提出会社の状況	37
1. 株式等の状況	37
2. 自己株式の取得等の状況	39
3. 配当政策	39
4. 株価の推移	39
5. 役員の状況	41
6. コーポレート・ガバナンスの状況	43

第5	経理の状況	46
1.	連結財務諸表等	47
(1)	連結財務諸表	47
(2)	その他	77
2.	財務諸表等	78
(1)	財務諸表	78
(2)	主な資産及び負債の内容	102
(3)	その他	104
第6	提出会社の株式事務の概要	105
第7	提出会社の参考情報	106
1.	提出会社の親会社等の情報	106
2.	その他の参考情報	106
第四部	株式公開情報	107
第1	特別利害関係者等の株式等の移動状況	107
第2	第三者割当等の概況	109
1.	第三者割当等による株式等の発行の内容	109
2.	取得者の概況	110
3.	取得者の株式等の移動状況	111
第3	株主の状況	112
	[監査報告書]	

【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	近畿財務局長
【提出日】	平成19年1月11日
【会社名】	株式会社ウィル不動産販売
【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
【届出の対象とした募集（売出）有価証券の種類】	株式
【届出の対象とした募集（売出）金額】	入札による募集 ー円
	入札によらない募集 ー円
	ブックビルディング方式による募集 204,000,000円
	（引受人の買取引受による売出し）
	入札による売出し ー円
	入札によらない売出し ー円
	ブックビルディング方式による売出し 240,000,000円
	（オーバーアロットメントによる売出し）
	入札による売出し ー円
	入札によらない売出し ー円
	ブックビルディング方式による売出し 72,000,000円
	（注） 募集金額は、有価証券届出書提出時における見込額 （会社法上の払込金額の総額）であり、売出金額 は、有価証券届出書提出時における見込額でありま す。
【縦覧に供する場所】	該当事項はありません。

第一部【証券情報】

第1【募集要項】

1【新規発行株式】

種類	発行数(株)
普通株式	1,200

- (注) 1. 平成19年1月11日開催の取締役会決議によっております。
2. 発行数については、平成19年1月24日開催予定の取締役会において変更される可能性があります。
3. 「第1 募集要項」に記載の募集(以下、「本募集」という。)並びに「第2 売出要項」の「1 売出株式(引受人の買取引受による売出し)」及び「2 売出しの条件(引受人の買取引受による売出し)」に記載の引受人の買取引受による売出しにあたっては、その需要状況を勘案し、オーバーアロットメントによる売出しを追加的に行う場合があります。
- なお、オーバーアロットメントによる売出しについては、「第2 売出要項」の「3 売出株式(オーバーアロットメントによる売出し)」及び「4 売出しの条件(オーバーアロットメントによる売出し)」をご覧ください。
4. オーバーアロットメントによる売出しに関連して、上記とは別に平成19年1月11日開催の取締役会において、大和証券エスエムビーシー株式会社を割当先とする第三者割当増資を行うことを決議しております。
- なお、その内容については、「第3 募集又は売出しに関する特別記載事項 2 第三者割当増資とシンジケートカバー取引について」をご覧ください。
5. 本募集及び引受人の買取引受による売出しに関連して、ロックアップに関する合意がなされておりますが、その内容につきましては、「第3 募集又は売出しに関する特別記載事項 3 ロックアップについて」をご覧ください。

2【募集の方法】

平成19年2月2日に決定される引受価額にて当社と元引受契約を締結する予定の後記「4 株式の引受け」欄記載の証券会社(以下「第1 募集要項」において「引受人」という。)は買取引受けを行い、当該引受価額と異なる価額(発行価格)で募集を行います。

引受価額は発行価額(平成19年1月24日開催予定の取締役会において決定される払込金額と同額)以上の価額となります。引受人は払込期日に引受価額の総額を当社に払込み、本募集における発行価格の総額との差額は引受人の手取金といたします。当社は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

なお、本募集は、株式会社ジャスダック証券取引所(以下「取引所」という。)の定める「上場前の公募又は売出し等に関する規則」(以下「上場前公募等規則」という。)第3条の規定に定めるブックビルディング方式(株式の取得の申込みの勧誘時において発行価格又は売出価格に係る仮条件を投資家に提示し、株式に係る投資家の需要状況を把握したうえで発行価格等を決定する方法をいう。)により決定する価格で行います。

区分	発行数(株)	発行価額の総額(円)	資本組入額の総額(円)
入札方式のうち入札による募集	—	—	—
入札方式のうち入札によらない募集	—	—	—
ブックビルディング方式	1,200	204,000,000	120,000,000
計(総発行株式)	1,200	204,000,000	120,000,000

- (注) 1. 全株式を引受人の買取引受けにより募集いたします。
2. 上場前の公募増資等を行うに際しての手続き等は、取引所の定める上場前公募等規則により規定されております。
3. 発行価額の総額は、会社法第199条第1項第2号所定の払込金額の総額であり、有価証券届出書提出時における見込額であります。

4. 資本組入額の総額は、資本金に組入れる額の総額であり、有価証券届出書提出時における想定発行価格（200,000円）の2分の1相当額を資本金に組入れることを前提として算出した見込額であります。
5. 有価証券届出書提出時における想定発行価格（200,000円）で算出した場合、本募集における発行価格の総額（見込額）は、240,000,000円となります。

3【募集の条件】

(1)【入札方式】

①【入札による募集】

該当事項はありません。

②【入札によらない募集】

該当事項はありません。

(2)【ブックビルディング方式】

発行価格 (円)	引受価額 (円)	発行価額 (円)	資本組入 額 (円)	申込株 数単位 (株)	申込期間	申込証拠 金 (円)	払込期日
未定 (注) 1.	未定 (注) 1.	未定 (注) 2.	未定 (注) 3.	1	自 平成19年2月6日(火) 至 平成19年2月9日(金)	未定 (注) 4.	平成19年2月13日(火)

- (注) 1. 発行価格はブックビルディング方式によって決定いたします。
発行価格の決定に当たり、平成19年1月24日に、仮条件を決定する予定であります。
当該仮条件による需要状況、上場日までの価格変動リスク等を総合的に勘案した上で、平成19年2月2日に発行価格及び引受価額を決定する予定であります。
仮条件は、事業内容、経営成績及び財政状態、事業内容等の類似性が高い上場会社との比較、価格算定能力が高いと推定される機関投資家等の意見その他を総合的に勘案して決定する予定であります。
需要の申告の受付に当たり、引受人は、当社株式が市場において適正な評価を受けることを目的に、機関投資家等を中心に需要の申告を促す予定であります。
2. 平成19年1月24日開催予定の取締役会において、発行価額を決定する予定であります。また、前記「2募集の方法」の冒頭に記載のとおり、発行価格と発行価額及び平成19年2月2日に決定する予定の引受価額とは各々異なります。募集株式は全株を引受人が買取ることとしており、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。
 3. 平成19年1月11日開催の取締役会において、増加する資本金及び資本準備金に関する事項として、増加する資本金の額は、会社計算規則第37条に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとする、及び増加する資本準備金の額は、当該資本金等増加限度額から増加する資本金の額を減じた額とすることを決議しております。この取締役会決議に基づき、平成19年2月2日に資本組入額（資本金に組入れる額）を決定する予定であります。
 4. 申込証拠金は発行価格と同一の金額とし、利息をつけません。
申込証拠金のうち引受価額相当額は、払込期日に新株式払込金に振替充当いたします。
 5. 株券受渡期日は、平成19年2月14日（以下「上場（売買開始）日」という。）の予定であります。株券は株式会社証券保管振替機構（以下「機構」という。）の株券等に関する業務規程第42条に従い、一括して機構に預託されますので、上場（売買開始）日から売買を行うことができます。なお、株券の交付を希望する旨を事前に証券会社に通知された方には、上場（売買開始）日以降に証券会社を通じて株券が交付されます。
 6. 申込みの方法は、申込期間内に後記申込取扱場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものといたします。
 7. 引受人及びその委託販売先証券会社は、各社の定める配分の基本方針及び社内規則等に従い販売を行う方針であります。配分の基本方針については各社の店頭における表示又はホームページにおける表示等をご確認ください。なお、申込み在先立ち、引受人もしくはその委託販売先証券会社に対して、当該仮条件を参考として需要の申告を行う場合、その期間は平成19年1月26日から平成19年2月1日までの予定であります。当該需要の申告は変更又は撤回することが可能であります。
 8. 引受価額が発行価額を下回る場合は株式の募集を中止いたします。

①【申込取扱場所】

後記「4 株式の引受け」欄の引受人の全国の本支店及び営業所で申込みの取扱いをいたします。

②【払込取扱場所】

店名	所在地
尼崎信用金庫 逆瀬川支店	兵庫県宝塚市逆瀬川二丁目5番17号

(注) 上記の払込取扱場所での申込みの取扱いは行いません。

4【株式の引受け】

引受人の氏名又は名称	住所	引受株式数 (株)	引受けの条件
大和証券エスエムビー シー株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目8番1号	未定	1. 買取引受けによります。 2. 引受人は新株式払込金として、平成19年2月13日までに払込取扱場所へ引受価額と同額を払込むことといたします。 3. 引受手数料は支払われません。ただし、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。
新光証券株式会社	東京都中央区八重洲二丁目4番1号		
みずほインベスターズ証券株式会社	東京都中央区日本橋茅場町一丁目13番16号		
そしあす証券株式会社	東京都中央区日本橋室町三丁目2番15号		
SMB Cフレンド証券株式会社	東京都中央区日本橋兜町7番12号		
SBIイー・トレード証券株式会社	東京都港区六本木一丁目6番1号		
計	—	1,200	—

(注) 1. 引受株式数は、平成19年1月24日開催予定の取締役会において決定する予定であります。

2. 上記引受人と発行価格決定日(平成19年2月2日)に元引受契約を締結する予定であります。ただし、元引受契約の締結後、同契約の解除条項に基づき、同契約を解除した場合、株式の募集を中止いたします。

3. 引受人は、上記引受株式数の一部を、引受人以外の証券会社に販売を委託する場合があります。また、これとは別に、引受人は、上記引受株式数のうち、28株を上限として、全国の販売を希望する引受人以外の証券会社に委託販売する方針であります。

5【新規発行による手取金の使途】

(1)【新規発行による手取金の額】

払込金額の総額（円）	発行諸費用の概算額（円）	差引手取概算額（円）
222,000,000	10,000,000	212,000,000

- (注) 1. 払込金額の総額は、引受価額の総額であり、有価証券届出書提出時における想定発行価格（200,000円）を基礎として算出した見込額であります。平成19年1月24日開催予定の取締役会で決定予定の会社法第199条第1項第2号所定の払込金額とは異なります。
2. 発行諸費用の概算額には、消費税及び地方消費税（以下、「消費税等」という。）は含まれておりません。
3. 引受手数料は支払わないため、「発行諸費用の概算額」は、これ以外の費用を合計したものであります。

(2)【手取金の使途】

上記の手取概算額212,000千円については、本募集と同日付をもって決議された第三者割当増資の手取概算額上限65,600千円と合わせ、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2【売出要項】

1【売出株式（引受人の買取引受による売出し）】

平成19年2月2日に決定される引受価額にて当社と元引受契約を締結する予定の後記「2 売出しの条件 (2) ブックビルディング方式」欄記載の証券会社（以下「第2 売出要項」において「引受人」という。）は買取引受けを行い、当該引受価額と異なる価額（売出価格、発行価格と同一の価格）で売出しを行います。引受人は株券受渡期日に引受価額の総額を売出人に支払い、引受人の買取引受による売出しにおける売出価格の総額との差額は引受人の手取金といたします。売出人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

種類	売出数（株）		売出価額の総額 （円）	売出しに係る株式の所有者の住所及び氏名又は名称
普通株式	入札方式のうち入札による売出し	—	—	—
	入札方式のうち入札によらない売出し	—	—	—
	ブックビルディング方式	1,200	240,000,000	兵庫県尼崎市常吉1丁目3-15-408 岡本 俊人 1,080株
				兵庫県西宮市甲子園口1丁目9-18 吉川 裕昭 40株
			兵庫県宝塚市千種1丁目2番5-E-506 花谷 幸夫 40株	
			兵庫県尼崎市武庫之荘1丁目33-1-1106 岡田 洋子 40株	
計(総売出株式)	—	1,200	240,000,000	—

- (注) 1. 上場前の売出しを行うに際しての手続き等は、取引所の定める上場前公募等規則により規定されております。
2. 「第1 募集要項」における株式の募集を中止した場合には、引受人の買取引受による売出しも中止いたします。
3. 売出価額の総額は、有価証券届出書提出時における想定売出価格（200,000円）で算出した見込額であります。
4. 売出数等については今後変更される可能性があります。
5. 本募集並びに引受人の買取引受による売出しにあたっては、その需要状況を勘案し、オーバーアロットメントによる売出しを追加的に行う場合があります。
なお、オーバーアロットメントによる売出しについては、「3 売出株式（オーバーアロットメントによる売出し）」及び「4 売出しの条件（オーバーアロットメントによる売出し）」をご覧ください。
6. 本募集及び引受人の買取引受による売出しに関連して、ロックアップに関する合意がなされておりますが、その内容につきましては、「第3 募集又は売出しに関する特別記載事項 3 ロックアップについて」をご覧ください。

2【売出しの条件（引受人の買取引受による売出し）】

(1) 【入札方式】

①【入札による売出し】

該当事項はありません。

②【入札によらない売出し】

該当事項はありません。

(2) 【ブックビルディング方式】

売出価格 (円)	引受価額 (円)	申込期間	申込株数単位 (株)	申込証拠金 (円)	申込受付場所	引受人の住所及び氏名又は名称	元引受契約の内容
未定 (注) 1. (注) 2.	未定 (注) 2.	自 平成19年 2月6日(火) 至 平成19年 2月9日(金)	1	未定 (注) 2.	引受人の本 支店及び営 業所	東京都千代田区丸の内一丁目8番1 号 大和証券エスエムビーシー 株式会社	未定 (注) 3.

(注) 1. 売出価格の決定方法は、「第1 募集要項 3 募集の条件 (2) ブックビルディング方式」の(注) 1. と同様であります。

2. 売出価格、引受価額及び申込証拠金は、ブックビルディング方式による募集の発行価格、引受価額及び申込証拠金とそれぞれ同一といたします。ただし、申込証拠金には、利息をつけません。

3. 引受人の引受価額による買取引受によることとし、その他元引受契約の内容、売出しに必要な条件は、売出価格決定日(平成19年2月2日)に決定いたします。

なお、元引受契約においては、引受手数料は支払われません。ただし、売出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。

4. 上記引受人と平成19年2月2日に元引受契約を締結する予定であります。

ただし、元引受契約の締結後、同契約の解除条項に基づき、同契約を解除した場合、株式の売出しを中止いたします。

5. 引受人は、引受株式数の一部を、引受人以外の証券会社に販売を委託する場合があります。

6. 株券受渡期日は、上場(売買開始)日(平成19年2月14日)であります。株券は機構の株券等に関する業務規程第42条に従い、一括して機構に預託されますので、上場(売買開始)日から売買を行うことができます。

なお、株券の交付を希望する旨を事前に証券会社に通知された方には、上場(売買開始)日以降に証券会社を通じて株券が交付されます。

7. 申込みの方法は、申込期間内に上記申込受付場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものといたします。

8. 上記引受人の販売方針は、「第1 募集要項 3 募集の条件 (2) ブックビルディング方式」の(注) 7. に記載した販売方針と同様であります。

3【売出株式（オーバーアロットメントによる売出し）】

種類	売出数（株）		売出価額の総額（円）	売出しに係る株式の所有者の住所及び氏名又は名称
—	入札方式のうち入札による売出し	—	—	—
—	入札方式のうち入札によらない売出し	—	—	—
普通株式	ブックビルディング方式	360	72,000,000	東京都千代田区丸の内一丁目8番1号 大和証券エスエムビーシー株式会社
計 (総売出株式)	—	360	72,000,000	—

- (注) 1. オーバーアロットメントによる売出しは、「第1 募集要項」に記載の募集及び引受人の買取引受による売出しに伴い、その需要状況を勘案して行われる大和証券エスエムビーシー株式会社による売出しであります。売出数は上限株式数を示したものであり、需要状況により減少し、又は全く行わない場合があります。
2. オーバーアロットメントによる売出しに関連して、大和証券エスエムビーシー株式会社は、平成19年2月14日から平成19年3月9日までの期間（以下「シンジケートカバー取引期間」という。）、取引所においてオーバーアロットメントによる売出しにかかる株式数を上限とする当社普通株式の買付け（以下「シンジケートカバー取引」という。）を行う場合があります。その内容につきましては、「第3 募集又は売出しに関する特別記載事項 2 第三者割当増資とシンジケートカバー取引について」をご覧ください。
3. 上場前の売出しを行うに際しての手続き等は、取引所の定める上場前公募等規則により規定されております。
4. 「第1 募集要項」における株式の募集を中止した場合には、引受人の買取引受による売出し及びオーバーアロットメントによる売出しも中止いたします。
5. 売出価額の総額は、有価証券届出書提出時における想定売出価格（200,000円）で算出した見込額であります。

4【売出しの条件（オーバーアロットメントによる売出し）】

(1) 【入札方式】

①【入札による売出し】

該当事項はありません。

②【入札によらない売出し】

該当事項はありません。

(2) 【ブックビルディング方式】

売出価格 (円)	申込期間	申込株数 単位(株)	申込証拠 金(円)	申込受付場所	引受人の住所及び氏 名又は名称	元引受契約 の内容
未定 (注) 1.	自 平成19年 2月6日(火) 至 平成19年 2月9日(金)	1	未定 (注) 1.	大和証券エスエムビー シー株式会社の本支店 及び営業所	—	—

(注) 1. 売出価格及び申込証拠金については、引受人の買取引受による売出しにおける売出価格及び申込証拠金とそれぞれ同一といたします。ただし、申込証拠金には利息をつけません。

2. 売出しに必要な条件については、売出価格決定日（平成19年2月2日）において決定する予定であります。

3. 大和証券エスエムビーシー株式会社は、売出株式数の一部を、大和証券エスエムビーシー株式会社以外の証券会社に販売を委託する場合があります。

4. 株券受渡期日は、引受人の買取引受による売出しにおける株券受渡期日と同じ上場（売買開始）日（平成19年2月14日）の予定であります。株券は機構の株券等に関する業務規程第42条に従い、一括して機構に預託されますので、上場（売買開始）日から売買を行うことができます。なお、株券の交付を希望する旨を事前に証券会社に通知された方には、上場（売買開始）日以降に証券会社を通じて株券が交付されます。

5. 申込みの方法は、申込期間内に上記申込受付場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものといたします。

6. 大和証券エスエムビーシー株式会社の販売方針は、「第1 募集要項 3 募集の条件 (2) ブックビルディング方式」の(注) 7. に記載した販売方針と同様であります。

第3【募集又は売出しに関する特別記載事項】

1. ジャスダック証券取引所への上場について

当社普通株式は、「第1 募集要項」における募集株式及び「第2 売出要項」における売出株式を含め、大和証券エスエムビーシー株式会社を主幹事証券会社として（以下「主幹事会社」という。）、平成19年2月14日にジャスダック証券取引所へ上場される予定であります。

2. 第三者割当増資とシンジケートカバー取引について

オーバーアロットメントによる売出しの対象となる当社普通株式は、オーバーアロットメントによる売出しのために、主幹事会社が当社株主より借受ける株式であります。これに関連して、当社は、平成19年1月11日開催の取締役会において、以下の内容の第三者割当増資による募集（以下、「本件第三者割当増資」という。）の決議を行っております。

募集株式数	発行する普通株式 360株
払込金額	未定（「第1 募集要項」に記載の募集株式の払込金額と同一とする。）
割当価格	未定（「第1 募集要項」に記載の募集株式の引受価額と同一とする。）
払込期日	平成19年3月13日
増加資本金及び資本準備金に関する事項	増加する資本金の額は、会社計算規則第37条に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとする。また、増加する資本準備金の額は、当該資本金等増加限度額から増加する資本金の額を減じた額とする。
払込取扱場所	兵庫県宝塚市逆瀬川二丁目5番17号 尼崎信用金庫 逆瀬川支店

主幹事会社は、当社株主から借受けた株式を、本件第三者割当増資による株式の割当て及び下記のシンジケートカバー取引若しくはその双方により取得した株式により返還します。

また、主幹事会社は、上場日（売買開始日）から平成19年3月9日までの間、オーバーアロットメントによる売出しにかかる株式数を上限とするシンジケートカバー取引を行う場合があります。

主幹事会社は、シンジケートカバー取引により取得した株式については、当社株主から借受けている株式の返還に充当し、当該株式数について、割当てに応じない予定でありますので、その場合には、本件第三者割当増資における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当増資における最終的な発行数が減少する、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

また、シンジケートカバー取引期間内においても、主幹事会社の判断で、シンジケートカバー取引を全く行わないか、又は買い付けた株式数が上限株式数に達しなくともシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

3. ロックアップについて

本募集及び引受人の買取引受による売出しに関連して、当社の大株主でありその所有する当社普通株式の一部を売り出す岡本俊人、吉川裕昭、花谷幸夫及び岡田洋子は、主幹事会社に対し、元引受契約締結日から上場後180日を経過する日（平成19年8月12日）までの期間（以下、「ロックアップ期間」という。）、主幹事会社の事前の書面による同意なしには、当社株式の売却等（ただし、引受人の買取引受による売出し及びグリーンシューオプションに関しての対象となる当社普通株式を主幹事会社が取得する等を除く。）を行わない旨を合意しております。

また、当社は主幹事会社に対し、ロックアップ期間中は主幹事会社の事前の書面による同意なしに、当社株式の発行、当社株式に転換もしくは変換される有価証券の発行又は当社株式を取得もしくは受領する権利を付与された有価証券の発行等（ただし、本募集、グリーンシューオプション、株式分割及びストックオプションにかかわる発行等を除く。）を行わない旨合意しております。

ロックアップ期間終了後には上記取引が可能となりますが、当該取引が行われた場合には、当社株式の市場価格に影響が及ぶ可能性があります。

第二部【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6期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
決算年月		平成13年3月	平成14年3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
売上高	(千円)	—	—	—	—	1,001,388	3,272,736
経常利益	(千円)	—	—	—	—	132,128	202,801
当期純利益	(千円)	—	—	—	—	37,600	108,646
純資産額	(千円)	—	—	—	—	354,605	484,028
総資産額	(千円)	—	—	—	—	1,583,311	2,868,393
1株当たり純資産額	(円)	—	—	—	—	165,936.34	212,572.91
1株当たり当期純利益金額	(円)	—	—	—	—	18,679.07	48,265.90
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
自己資本利益率	(%)	—	—	—	—	11.5	25.9
株価収益率	(倍)	—	—	—	—	—	—
営業活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	—	—	—	—	△111,224	△667,719
投資活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	—	—	—	—	△201,689	△472,542
財務活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	—	—	—	—	89,676	1,084,934
現金及び現金同等物の期末残高	(千円)	—	—	—	—	129,364	74,037
従業員数	(人)	—	—	—	—	74	74

- (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、当社株式は非上場でありますので、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期及び第11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、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。そこで、ジャスダック証券取引所の公開引受責任者宛通知「『上場申請のための有価証券報告書』における1株当たり指標の遡及修正数値の取扱いについて」（平成18年5月8日付JQ証（上審）18第32号）に基づき、当該株式分割に伴う影響を加味し、遡及修正を行った場合の1株当たり指標の推移を参考までに掲げると以下のとおりとなります。

回次		第6期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
決算年月		平成13年3月	平成14年3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
1株当たり純資産額	(円)	—	—	—	—	41,484.09	53,143.23
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額)	(円)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)
1株当たり当期純利益金額	(円)	—	—	—	—	4,669.19	12,066.48
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額	(円)	—	—	—	—	—	—

(2) 提出会社の経営指標等

回次		第6期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
決算年月		平成13年3月	平成14年3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
売上高	(千円)	1,146,573	1,316,252	1,164,734	2,349,226	1,001,388	3,228,327
経常利益	(千円)	62,314	130,447	86,622	124,173	132,128	206,235
当期純利益	(千円)	33,550	72,596	51,216	71,566	76,686	112,158
資本金	(千円)	25,000	25,000	25,000	100,000	100,000	110,388
発行済株式総数	(株)	500	500	500	2,000	2,137	2,277
純資産額	(千円)	99,013	171,609	222,826	296,612	393,691	526,625
総資産額	(千円)	334,896	741,612	1,179,032	1,478,930	1,537,294	2,850,041
1株当たり純資産額	(円)	198,026.45	343,219.48	445,652.24	148,306.24	184,226.33	231,280.63
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額)	(円)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)
1株当たり当期純利益金額	(円)	67,101.55	145,193.02	102,432.77	35,783.18	38,095.71	49,826.00
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	(%)	29.6	23.1	18.9	20.1	25.6	18.5
自己資本利益率	(%)	40.8	53.7	26.0	27.6	22.2	24.4
株価収益率	(倍)	—	—	—	—	—	—
配当性向	(%)	—	—	—	—	—	—
従業員数	(人)	38	43	47	54	69	67

(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、当社株式は非上場でありますので、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期及び第11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、新日本監査法人の監査を受けておりますが、第6期、第7期、第8期及び第9期の財務諸表については、監査を受けておりません。

6. 第8期から、「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成14年9月25日 企業会計基準第2号)及び「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 平成14年9月25日 企業会計基準適用指針第4号)を適用しております。

7. 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。そこで、ジャスダック証券取引所の公開引受責任者宛通知「『上場申請のための有価証券報告書』における1株当たり指標の遡及修正数値の取扱いについて」(平成18年5月8日付JQ証(上審)18第32号)に基づき、当該株式分割に伴う影響を加味し、遡及修正を行った場合の1株当たり指標の推移を参考までに掲げると以下のとおりとなります。なお、第6期、第7期、第8期及び第9期の数値(1株当たり配当額については全ての数値)については新日本監査法人の監査を受けておりません。

回次		第6期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
決算年月		平成13年3月	平成14年3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
1株当たり純資産額	(円)	12,376.65	21,451.22	27,853.27	37,076.56	46,056.58	57,820.16
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額)	(円)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)
1株当たり当期純利益金額	(円)	4,193.85	9,074.56	6,402.05	8,945.79	9,522.75	12,456.50
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	(円)	—	—	—	—	—	—

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致しました。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）。

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、次のとおりであります。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、豊中営業所の6店舗を展開し、不動産売買の仲介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行において、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

株式会社リノエストにおいて、中古物件を取得し、リフォーム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、主としてマンション（区分所有）及び戸建住宅の個別物件を対象としておりますが、小規模マンション等1棟全てを対象とする場合もあり、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れ、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、リフォーム工事は、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、戸建住宅であれば10～20戸程度の中小規模のプロジェクトを中心としており、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）を中心とした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合わ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。

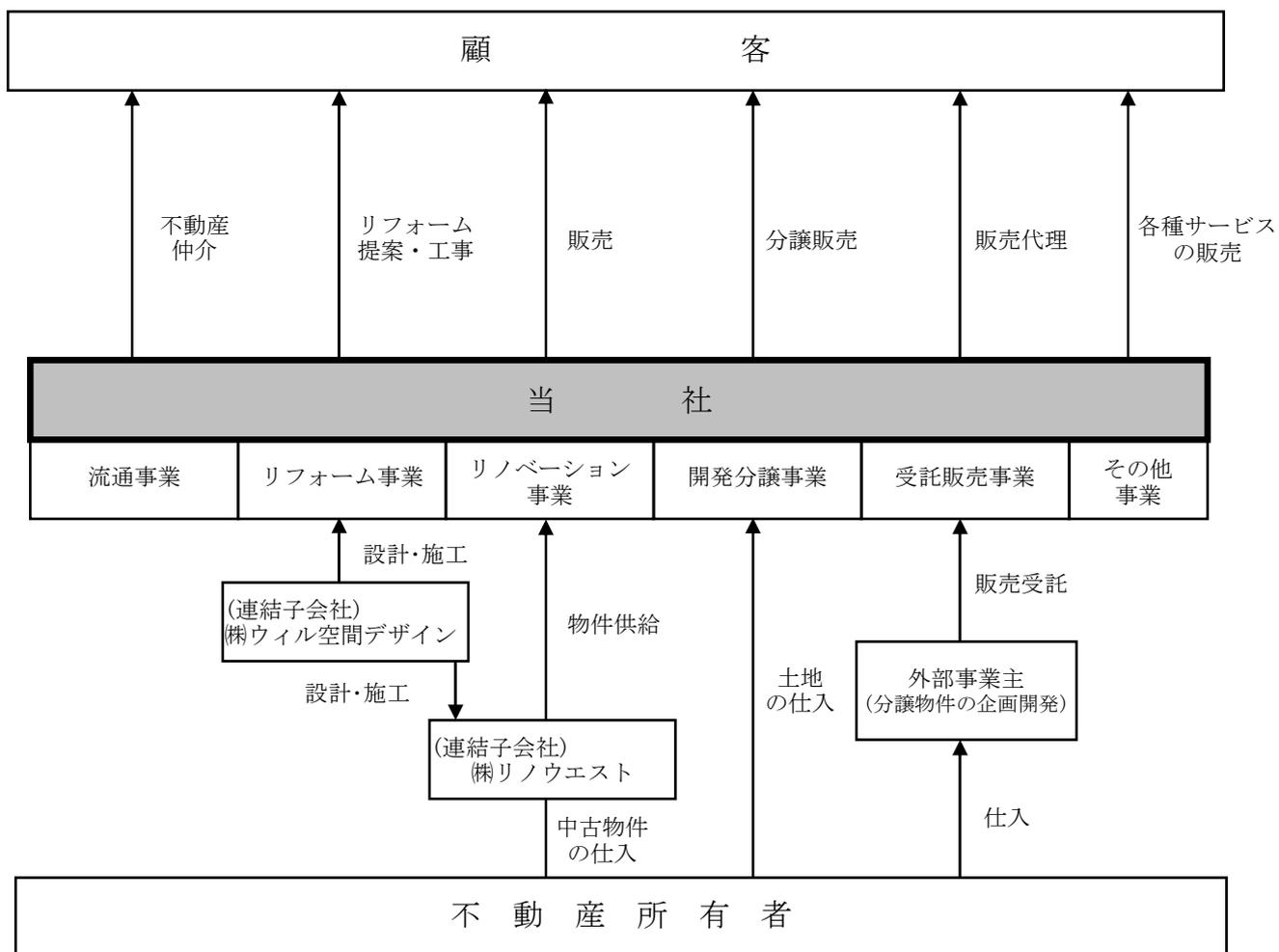
これらの事業展開により、リフォーム事業及びリノベーション事業の事業拡大を図るとともに、流通事業における取扱商品拡充及び差別化を図ることにより中核事業としての事業基盤強化を図っております。

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）、不動産情報等をもとに個別物件毎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とおりであります。



4 【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (千円)	主要な事業の内容	議決権の 所有割合 (%)	関係内容
(連結子会社) 株式会社ウィル空間デザイン	兵庫県宝塚市	10,000	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	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) 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。

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

(平成18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	38
リフォーム事業	12
リノベーション事業	1
開発分譲事業	6
受託販売事業	13
その他事業	3
全社（共通）	15
合計	88

- (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. 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。
3. 従業員数が最近1年間において、14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18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）
79	27.3	3.5	4,313,531

- (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. 従業員数が最近1年間において、12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

第11期連結会計年度（自 平成17年1月1日 至 平成17年12月31日）

当連結会計年度は、平成17年8月に原油価格の指標（WTI）が過去最高値を記録し、原油価格の高騰による海外景気の減速が懸念されましたが、雇用・所得環境の改善を背景に、企業の設備投資・個人消費という内需の二本柱が堅調に推移し、平成16年度半ばより続いていた踊り場局面を脱しました。日本銀行による「経済・物価情勢の展望」によると、消費者物価については前年比からゼロないし若干のプラスに転じると予想されており、日本経済の長期低迷の一因ともなってきたデフレからの脱却も、視野に入りつつあります。

当不動産業界におきましては、住宅ローン減税規模縮小による駆け込み需要や、低金利の持続、住宅用地供給の増加、地価の下げ止まり傾向等により、住宅着工戸数、販売状況ともにおおむね堅調に推移いたしました。しかしその一方で、平成17年11月に発覚した耐震強度偽装問題が大きな社会問題となり、今後、行政による法規制の厳格化が予想されています。

このような状況の中、当社グループにおきましては、豊中営業所の開設、流通店舗併設のリフォームモデル新設（箕面営業所・豊中営業所併設）、本社ビル開設により、当社グループ事業の基盤である店舗展開とともに管理事務拠点の確立を行いました。また、開発分譲においてマンション・戸建の販売に取り組んだ結果、売上高3,272,736千円、営業利益224,419千円、経常利益202,801千円、当期純利益108,646千円を計上しました。

尚、当社は平成16年11月15日開催の臨時株主総会の決議により、決算期を従来の3月31日から12月31日に変更致しており、第10期連結会計年度は、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。従いまして、前期比は記載を省略しております。（以下同じ。）

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)

当社グループの基盤である流通事業におきましては、既存の営業所の展開に加え、豊中営業所を新設した結果、売上高476,458千円、営業利益136,759千円となりました。

(リフォーム事業)

リフォーム事業におきましては、流通事業との連携による中古物件購入とリフォームを併せた営業活動の強化を図るとともに、これまで異なる場所に所在した当社リフォーム営業部門と当該事業の設計・施工管理を行う100%子会社(株)ウィル空間デザインの事務拠点を当社グループ本社とすることで連携強化を図った結果、売上高355,844千円、営業利益79,424千円となりました。

(開発分譲事業)

開発分譲事業におきましては、分譲マンション「ウィル伊丹リヴェール（33戸）」、分譲戸建て「箕面市稲プロジェクト（15戸）」「宝塚市野上プロジェクト（8戸）」等の販売・引渡しが進み、売上高2,186,557千円、営業利益245,734千円となりました。

(受託販売事業)

受託販売事業におきましては、「コナ・ヴィレッジ町田」「マークス夙川松園町」「東急セレクトスクエア千北槇塚台」「ロイヤルグラン逆瀬川」等の販売・引渡しを行った結果、売上高140,341千円、営業利益58,988千円となりました。

(その他事業)

その他事業におきましては、保険代理業務・受託販売事業顧客へのローン事務代行業務等で堅調に業績を伸ばし、売上高113,535千円、営業利益50,058千円となりました。

第12期中間連結会計期間（自 平成18年1月1日 至 平成18年6月30日）

当中間連結会計期間における我が国の経済は、企業収益や雇用情勢の改善、設備投資の増加、個人消費の回復等に見られるように景気が着実に回復し、デフレ脱却も確実となる一方、不安定な国際情勢、原油価格の上昇も生じております。金融市場においては、量的緩和政策終結およびゼロ金利政策解除の動きを受け、金利が上昇し、法人の資金調達をはじめ、一般家庭の住宅ローン等借入負担増といった不安要素が懸念されます。

当不動産業界におきましては、景気回復に伴う金利先高感や地価下げ止まり傾向等に牽引され、住宅需要は好調に推移致しました。中古住宅市場では、築浅物件や収益物件等の取引が増加し、平均成約価格が首都圏、関西圏ともに上昇し、さらに、雇用環境の改善や所得水準の回復を受け、取引件数も増加傾向にあります。新築マンション取引におきましても、200戸以上の大規模物件や20階以上の高層物件が数多く供給され、好調に推移しております。一方、首都圏を中心とした不動産価格の上昇、原油高に伴う資材・建築費の高騰、顧客ニーズの多様化、金利上昇と、不動産業界を取り巻く外部環境は大きく変化している状況にあります。

このような状況の中、当社グループにおきましては、事業基盤である流通事業の更なる顧客満足および利益向上に取り組み、競争力増強、収益力拡大を図ってまいりました。また、当社ホームページの改善をはじめとしたインターネット環境の整備を実施し、ホームページを経由した問い合わせが増加しております。当中間連結会計期間から稼動いたしましたリノベーション事業についても、新築分譲物件の価格上昇傾向による中古物件に対する需要増加の影響も受けて好調なすべり出しを見せております。

この結果、当社グループの当中間連結会計期間の業績は、売上高は1,698,844千円、営業利益は66,874千円、経常利益は58,379千円となり、当中間純利益は28,464千円となりました。

事業の種類別セグメントの業績は次の通りであります。

（流通事業）

当社グループの基盤である流通事業におきましては、引き続き阪神間・北摂地域において営業を展開した結果、売上高216,232千円、営業利益59,406千円となりました。

（リフォーム事業）

リフォーム事業におきましては、リフォーム案件の成約単価が向上した結果、売上高200,057千円、営業利益33,141千円となりました。

（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、リノベーション物件「宝塚市中州」「宝塚市山本西」等の引渡しを行った結果、売上高230,902千円、営業利益24,727千円となりました。

（開発分譲事業）

開発分譲事業におきましては、分譲マンション「ウィルグランデ甲子園」等の引渡しを行った結果、売上高913,252千円、営業利益88,897千円となりました。

（受託販売事業）

受託販売事業におきましては、「パレ芦屋西蔵」「ロイヤルグラン宝塚武庫山」「グラン・スフィア宝塚せせらぎの街」等の販売・引渡しを行った結果、売上高62,138千円、営業利益17,601千円となりました。

（その他事業）

その他事業におきましては、ロイヤルグラン逆瀬川等の販売受託に伴う広告代理業務が好調に推移し、売上高76,260千円、営業利益20,476千円となりました。

(2) キャッシュ・フローの状況

第11期連結会計年度（自 平成17年1月1日 至 平成17年12月31日）

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667,719千円減少、投資活動により472,542千円減少、財務活動により1,084,934千円増加し74,037千円となりました。

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が202,801千円、仕入債務の増加により93,188千円、前渡金の減少により51,815千円の資金が増加いたしましたが、開発分譲用地の仕入等に伴うたな卸資産の増加により912,924千円、前受金の減少により56,153千円、売上債権の増加により50,252千円の資金が減少したこと等により667,719千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、本社ビルの完成や豊中営業所の新設をはじめとする有形固定資産の取得により資金が390,474千円減少したこと等により472,542千円の資金減少となりました。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動によるキャッシュ・フローにつきましては、短期借入金の増加により103,318千円、長期借入による収入により1,270,000千円、社債発行により194,055千円、新株発行により20,776千円の資金が増加いたしましたことから、長期借入金の返済により493,215千円の資金が減少したものの1,084,934千円の資金増加となりました。

第12期中間連結会計期間（自 平成18年1月1日 至 平成18年6月30日）

当中間連結会計期間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2,056,227千円減少、投資活動により6,312千円減少、財務活動により2,516,118千円増加し527,615千円となりました。

当中間連結会計期間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、税金等調整前中間純利益が58,379千円、売上債権の回収に伴い21,763千円の資金が増加した一方で、リノベーション物件仕入・開発分譲用地仕入等に伴うたな卸資産の増加により2,109,629千円、また新規のリノベーション物件仕入・開発分譲用地取得等に伴う前渡金の増加により25,083千円の資金が減少したこと等により2,056,227千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、定期預金の払戻により資金が114,061千円増加した一方で、伊丹営業所の用地・建物の取得をはじめとする有形固定資産の取得により資金が115,873千円減少したこと等により、6,312千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資金が444,866千円減少した一方で、短期借入金の増加により604,650千円、長期借入金による収入により2,250,000千円、社債の発行により96,354千円、株式の発行により29,979千円の資金が増加したこと等により、2,516,118千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、リノベーション事業、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、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。

第11期連結会計年度及び第12期中間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。

第11期連結会計年度 (自 平成17年1月1日 至 平成17年12月31日)				第12期中間連結会計期間 (自 平成18年1月1日 至 平成18年6月30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)
34	1,351,377	10	409,497	19	595,483	3	94,664

- (注) 1. 上記の金額には消費税は含まれておりません。
2. 第10期連結会計年度は9ヶ月決算であることから、前年同期比の記載を省略しております。

(3) 販売実績

第11期連結会計年度及び第12期中間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	第11期連結会計年度 (自 平成17年1月1日 至 平成17年12月31日)	第12期中間連結会計期間 (自 平成18年1月1日 至 平成18年6月30日)
	販売高 (千円)	販売高 (千円)
流通事業 (千円)	476,458	216,232
リフォーム事業 (千円)	355,844	200,057
リノベーション事業 (千円)	—	230,902
開発分譲事業 (千円)	2,186,557	913,252
受託販売事業 (千円)	140,341	62,138
その他事業 (千円)	113,535	76,260
合計 (千円)	3,272,736	1,698,844

- (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. 第10期連結会計年度は9ヶ月決算であることから、前年同期比の記載を省略しております。

4. 第11期連結会計年度及び第12期中間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			第11期連結会計年度 (自 平成17年1月1日 至 平成17年12月31日)
種類	物件名	戸数 (戸)	販売高 (千円)
マンション分譲プロジェクト	ウィル伊丹リヴェール	33	1,038,327
戸建分譲プロジェクト	箕面市稲5丁目	15	579,337
	宝塚市野上5丁目	8	307,277
	西宮市甲子園口1丁目	1	59,385
	小計	24	946,000
宅地分譲プロジェクト	芦屋市東芦屋町	1	201,119
その他		—	1,110
合計		58	2,186,557

区分			第12期中間連結会計期間 (自 平成18年1月1日 至 平成18年6月30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	ウィルグランデ甲子園	15	731,672
戸建分譲プロジェクト	宝塚市野上5丁目	2	80,500
	箕面市稲5丁目	2	54,137
	小計	4	134,637
その他		1	46,942
合計		20	913,252

5. 主な相手先別の販売実績及び当該販売実績に対する割合は次の通りであります。

相手先	第10期連結会計年度 (自平成16年4月1日 至平成16年12月31日)		第11期連結会計年度 (自平成17年1月1日 至平成17年12月31日)		第12期中間連結会計期間 (自平成18年1月1日 至平成18年6月30日)	
	金額 (千円)	割合 (%)	金額 (千円)	割合 (%)	金額 (千円)	割合 (%)
ハイエリア株式会社	196,411	19.6	57,537	1.8	37,266	2.2

3【対処すべき課題】

今後の見通しにつきましては、世界経済の緩やかな回復が続く中で日本国内においても上場企業の収益力が向上していることや、雇用・所得環境の改善が家計部門への消費意欲の増加に波及しており、景気は底堅く推移してい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参ります。

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参ります。

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、継続的且つ安定的な収益構造の構築による事業基盤の安定を図って参ります。

(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参ります。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はおりませんが、将来、何らかの理由により、当該許認可等が取消され又はそれらの更新が認められない場合には、当社の事業活動に支障をきたすとともに、業績に重大な影響を及ぼす可能性があります。

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

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ます。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る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6店舗展開しております。当社グループは、当該店舗において収集・蓄積した地域特性・市場動向・顧客ニーズ等の情報及び集客をグループ全体で総合的に活用することにより、地域密着型店舗を基盤とした事業を展開しております。

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

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

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、販売状況が不振で販売価格を下げざるを得ない場合や、地価の下落により当社グループのたな卸資産の評価が下落した場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

また、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16年12月期は40.2%、平成17年12月期は54.0%、平成18年6月中間期は66.6%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又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、土壌汚染及びアスベスト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18年12月31日現在、従業員が88名となっており、内部管理体制も現在の組織規模に合わせ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、当社グループ経営成績及び財政状態に影響を与える可能性があります。

(4) 財政状態および経営成績の変動について

① 物件の引渡時期等による業績の変動について

平成17年12月期及び平成18年12月期中における当社グループの四半期ごとの売上高及び経常利益の推移は下表の通りであります。

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18年12月期においては、開発分譲物件の多くが第4四半期において引渡しを予定していることから、当該四半期に業績が偏重する見込みとなっております。また、平成19年12月期の事業計画においても同様に第4四半期における物件引渡しの集中を想定しております。

また、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。

なお、下表の各四半期の業績については、証券取引法193条の2の規定に基づく新日本監査法人の監査を受けておりません。

(単位：千円)

	平成17年12月期			
	第1四半期 自平成17年1月1日 至平成17年3月31日	第2四半期 自平成17年4月1日 至平成17年6月30日	第3四半期 自平成17年7月1日 至平成17年9月30日	第4四半期 自平成17年10月1日 至平成17年12月31日
売上高	1,452,501	304,526	254,148	1,261,561
経常利益	114,716	-47,268	-19,050	154,403

	平成18年12月期		
	第1四半期 自平成18年1月1日 至平成18年3月31日	第2四半期 自平成18年4月1日 至平成18年6月30日	第3四半期 自平成18年7月1日 至平成18年9月30日
売上高	317,156	1,381,687	577,616
経常利益	-54,202	112,582	-12,959

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、当社グループの過去2期間及び当中間期における有利子負債残高の推移は下表の通りであります。

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16年12月期：59.2%、平成17年12月期：70.0%、平成18年6月中間期：81.9%と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あります。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。

		平成16年12月期末	平成17年12月期末	平成18年6月中間期末
総資産額（千円）	(A)	1,583,311	2,868,393	5,491,352
有利子負債残高（千円）	(B)	938,203	2,008,306	4,498,090
有利子負債依存度	(B/A)	59.2%	70.0%	81.9%
純資産額（千円）	(C)	354,605	484,028	542,473
自己資本比率	(C/A)	22.4%	16.9%	9.9%

(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又は仲介物件等に起因したクレームトラブル等が発生する場合があります。当社グループにおいては、弁護士等の関与のもと必要と考えられる相手先との協議・対応を行っており、現在、重大な訴訟事件等は生じておりません。

しかしながら、今後においてこれらクレーム・トラブル等に起因して重大な訴訟等が提起された場合には、当社グループにおける顧客からの信頼性低下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。なお、第11期連結会計年度は連結2年度目となりますが、決算期変更により、第10期連結会計年度が9ヶ月決算となっておりますので、前連結会計年度との比較は行っておりません。

(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。

尚、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

第11期連結会計年度（自 平成17年1月1日 至 平成17年12月31日）

(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1,285,082千円増加し、2,868,393千円となりました。

流動資産につきましては、前連結会計年度末より930,202千円増加し、1,835,240千円となりました。主な要因といたしましては、前渡金が51,815千円減少したのに対し、たな卸資産としての開発分譲用地・建物が

912,924千円増加したことであります。

固定資産につきましては、前連結会計年度末より350,917千円増加し、1,029,189千円となりました。主な要因といたしましては、本社建物、豊中営業所及びリフォームモデルルーム等、有形固定資産を取得したことあります。

(負債)

当連結会計年度末の負債の残高は、前連結会計年度末より1,155,659千円増加し、2,384,365千円となりました。

流動負債につきましては、前連結会計年度末より386,410千円増加し、1,248,529千円となりました。主な要因といたしましては、リフォーム事業及び開発分譲事業の売上高増加に伴い買掛金が93,188千円増加したこと、運転資金74,692千円、開発分譲プロジェクト資金148,000千円の返済に対し、開発分譲プロジェクト資金326,000千円を借入れた為、短期借入金が103,318千円増加したことであります。

固定負債につきましては、前連結会計年度末より769,249千円増加し、1,135,836千円となりました。主な要因といたしましては、開発分譲用地仕入及び本社ビルと営業所等の設備投資に伴い長期借入金（1年以内返済予定を含む）が776,785千円増加したことであります。

(資本)

当連結会計年度末の資本合計は、前連結会計年度末より129,422千円増加し、484,028千円となりました。資本増加の主な要因は、新株発行による増資20,776千円、当期純利益による増加108,646千円によるものであります。

第12期中間連結会計期間（自 平成18年1月1日 至 平成18年6月30日）

(資産)

当中間連結会計期間末における総資産の残高は、前連結会計年度末より2,622,958千円増加し、5,491,352千円となりました。

流動資産につきましては、前連結会計年度末より2,509,069千円増加し、4,344,310千円となりました。主な要因といたしましては、たな卸資産としてのリノベーション物件及び開発分譲用地が2,109,629千円増加したこと、開発分譲用地取得のための前渡金が25,083千円増加したことであります。

固定資産につきましては、前連結会計年度末より111,720千円増加し、1,140,910千円となりました。主な要因といたしましては、伊丹営業所の用地・建物をはじめとする有形固定資産を取得したことあります。

(負債)

当中間連結会計期間末の負債の残高は、前連結会計年度末より2,564,514千円増加し、4,948,879千円となりました。

流動負債につきましては、前連結会計年度末より731,439千円増加し、1,979,968千円となりました。主な要因といたしましては、リフォーム事業及び開発分譲事業の売上高増加に伴い、買掛金が125,184千円増加したこと、開発分譲プロジェクト資金40,000千円返済したのに対し、運転資金318,150千円、開発分譲プロジェクト資金180,000千円、リノベーションプロジェクト資金146,500千円を借入れた為、短期借入金604,650千円増加したことであります。

固定負債につきましては、前連結会計年度末より1,833,074千円増加し、2,968,910千円となりました。主な要因といたしましては、開発分譲用地仕入及び営業所の設備投資に伴い、長期借入金（1年以内返済予定を含む）が1,805,134千円増加したことであります。

(純資産)

当中間連結会計期間末の純資産合計は、前連結会計年度末より58,444千円増加し、542,473千円となりました。純資産増加の主な要因は、新株発行による増資29,979千円、中間純利益による増加28,464千円によるものであります。

(3) 経営成績の分析

第11期連結会計年度（自 平成17年1月1日 至 平成17年12月31日）

当連結会計年度における売上高は3,272,736千円、売上総利益は570,956千円、営業利益は224,419千円、経常利益は202,801千円、当期純利益は108,646千円となり、大幅な増収増益となりました。

（売上高）

当連結会計年度における売上高は、3,272,736千円となりました。流通事業におきましては、豊中営業所の開設が売上に寄与し、売上高は476,458千円（売上構成比14.5%）となりました。リフォーム事業におきましては、リフォーム提案営業の強化により、売上高は355,844千円（売上構成比10.9%）となりました。開発分譲事業におきましては、分譲マンション（ウィル伊丹リヴェール）、分譲戸建（箕面市稲プロジェクト、宝塚市野上プロジェクト）の引渡が順調に推移し、売上高は2,186,557千円（売上構成比66.8%）となりました。受託販売事業におきましては、自社の開発分譲物件販売に寄与したことから、売上高は140,341千円（売上構成比4.3%）となりました。

（売上原価）

当連結会計年度における売上原価は、2,701,770千円となりました。これは、売上高の増加、特に開発分譲事業における販売用不動産の販売の増加によるものであります。

（営業損益）

営業損益は、事業拡大に伴う人員増強による人件費の増加、広告宣伝費の増加等により、販売費及び一般管理費が346,546千円となった結果、営業利益224,419千円となりました。

（経常損益）

経常損益につきましては、受取手数料等により営業外収益が2,302千円、借入金増加に伴う支払利息の増加及び本社ビルへの移転に伴う固定資産除却損の発生等により営業外費用が23,921千円となった結果、経常利益202,801千円となりました。

（当期純利益）

当期純利益は108,646千円となり、1株当たり当期純利益は48,265.90円となりました。

第12期中間連結会計期間（自 平成18年1月1日 至 平成18年6月30日）

当中間連結会計期間における売上高は1,698,844千円、売上総利益は244,251千円、営業利益は66,874千円、経常利益は58,379千円となり、当中間純利益は28,464千円となりました。

（売上高）

当中間連結会計期間における売上高は1,698,844千円となりました。流通事業におきましては、売上高216,232千円（売上構成比12.7%）となりました。リフォーム事業におきましては、流通事業との連携による中古物件購入とリフォームを併せた営業スタイルの構築を進め、売上高200,057千円（売上構成比11.8%）となりました。リノベーション事業におきましては、リノベーション物件「宝塚市中州」「宝塚市山本西」等の引渡しを行った結果、売上高230,902千円（売上構成比13.6%）となりました。開発分譲事業におきましては、分譲マンション「ウィルグランデ甲子園」等の引渡しを行った結果、売上高913,252千円（売上構成比53.7%）となりました。受託販売事業におきましては、「パレ芦屋西蔵」「ロイヤルグラン宝塚武庫山」「グラン・スフィア宝塚せせらぎの街」等の販売・引渡しを行った結果、売上高62,138千円（売上構成比3.7%）となりました。

（売上原価）

当中間連結会計期間における売上原価は、1,454,592千円となりました。

(営業損益)

営業損益は、販売費及び一般管理費が177,376千円となり、営業利益は66,874千円となりました。

(経常損益)

経常損益につきましては、受取保険金等により営業外収益が4,545千円、借入金増加に伴う支払利息の増加及び社債発行に伴う社債利息や社債発行費償却の増加等により営業外費用が13,040千円となった結果、経常利益は58,379千円となりました。

(当期純利益)

当中間純利益は28,464千円となり、1株当たり中間純利益は11,960.00円となりました。

(4) キャッシュ・フロー

第11期連結会計年度(自平成17年1月1日至平成17年12月31日)

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667,719千円減少、投資活動により472,542千円減少、財務活動により1,084,934千円増加し74,037千円となりました。

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が202,801千円、仕入債務の増加により93,188千円、前渡金の減少により51,815千円の資金が増加いたしました。また、開発分譲用地の仕入等に伴うたな卸資産の増加により912,924千円、前受金の減少により56,153千円、売上債権の増加により50,252千円の資金が減少したこと等により667,719千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、本社ビルの完成や豊中営業所の新設をはじめとする有形固定資産の取得により資金が390,474千円減少したこと等により472,542千円の資金減少となりました。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動によるキャッシュ・フローにつきましては、短期借入金の増加により103,318千円、開発分譲用地の取得資金支払い等に伴う長期借入による収入により1,270,000千円、社債発行により194,055千円、新株発行により20,776千円の資金が増加いたしましたことから、長期借入金の返済により493,215千円の資金が減少したものの1,084,934千円の資金増加となりました。

第12期中間連結会計期間(自平成18年1月1日至平成18年6月30日)

当中間連結会計期間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2,056,227千円減少、投資活動により6,312千円減少、財務活動により2,516,118千円増加し527,615千円となりました。

当中間連結会計期間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、税金等調整前中間純利益が58,379千円、売上債権の回収に伴い21,763千円の資金が増加した一方で、リノベーション物件仕入・開発分譲用地仕入等に伴うたな卸資産の増加により2,109,629千円、また新規のリノベーション物件仕入・開発分譲用地取得等に伴う前渡金の増加により25,083千円の資金が減少したこと等により2,056,227千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、定期預金の払戻により資金が114,061千円増加した一方で、伊丹営業所の用地・建物の取得をはじめとする有形固定資産の取得により資金が115,873千円減少したこと等により6,312千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、リノベーション物件・開発分譲物件の引渡しに伴う長期借入金の返済により資金が444,866千円減少した一方で、主にリノベーション物件の取得資金支払い等に伴う短期借入金の増加により604,650千円、主に開発分譲用地の取得資金支払い等に伴う長期借入による収入により2,250,000千円、社債の発行により96,354千円、株式の発行により29,979千円の資金が増加したこと等により、2,516,118千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16年12月末：59.2%、平成17年12月末：70.0%、18年6月中間期：81.9%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】

第11期連結会計年度（自 平成17年1月1日 至 平成17年12月31日）

当社グループでは、営業拠点の増設やリフォームモデル増設、本社ビル建設など当連結会計年度において390,474千円の設備投資を行いました。

業容拡大に合わせ、本社ビル建設198,087千円（本社新社屋用地は前連結会計年度中に購入済み）の投資を行いました。

流通事業においては、阪神間・北摂地域における店舗展開をさらに推し進めるために、豊中営業所（土地・建物等）157,763千円の投資を行いました。

リフォーム事業においては、流通事業における顧客へのリフォーム提案の強化のため、流通店舗併設モデルルーム27,274千円の投資を行いました。

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。

第12期中間連結会計期間（自 平成18年1月1日 至 平成18年6月30日）

当社グループでは、営業拠点の増設としての伊丹営業所購入等、当中間連結会計期間において115,873千円の設備投資を行いました。

なお、当中間連結会計期間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、以下のとおりであります。

(1) 提出会社

(平成18年6月30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	225,302	6,890	1,271	3,809	7,191	168,705 (641.93)	—	413,171	52
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	2,529	84	—	116	12	—	—	2,744	6
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	4,080	41	—	157	192	—	—	4,471	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	35,646	2,065	—	86	782	212,022 (448.41)	—	250,603	9
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	30,608	636	—	103	481	107,206 (380.07)	—	139,035	8
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	67,782	1,398	—	640	3,474	97,116 (338.34)	—	170,411	5
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 (土地、建設 仮勘定)	—	—	—	—	—	49,073 (321.13)	63,313	112,387	—

(注) 塚口営業所、西宮営業所の店舗用建物については賃借しており、年間賃借料はそれぞれ3,657千円、5,400千円であります。

(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18年12月31日現在）

- (1) 重要な設備の新設等
該当事項はありません。

- (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

(注) 平成18年11月20日開催の取締役会決議により、株式分割に伴う定款変更が行われ、会社が発行する株式の総数は30,000株増加し、40,000株となっております。

②【発行済株式】

種類	発行数(株)	上場証券取引所名
普通株式	9,748	非上場
計	9,748	—

(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18年12月7日付をもって1株を4株に分割し、発行済株式総数が7,311株増加しております。

(2)【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【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	—	500	75,000	100,000	—	—
平成15年5月25日 (注) 2	1,500	2,000	—	—	—	—
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

- (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。

(4) 【所有者別状況】

(平成18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	証券会社	その他の法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数 (人)	—	—	—	1	—	—	12	13	—
所有株式数 (株)	—	—	—	40	—	—	9,708	9,748	—
所有株式数の 割合 (%)	—	—	—	0.4	—	—	99.6	100	—

(5) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

(平成18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 9,748	9,748	—
単元未満株式	—	—	—
発行済株式総数	9,748	—	—
総株主の議決権	—	9,748	—

② 【自己株式等】

(平成18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	—	—	—	—	—

(6) 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 該当事項はありません。

- (1) 【株主総会決議による取得の状況】
該当事項はありません。
- (2) 【取締役会決議による取得の状況】
該当事項はありません。
- (3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】
該当事項はありません。
- (4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】
該当事項はありません。

3 【配当政策】

当社は、株主に対する利益還元を経営の重要課題の一つと認識しておりますが、同時に財務基盤確立及び営業基盤拡大のための内部留保充実にも重点を置く必要があると考えています。

現在は、成長過程にあると考えており、内部留保を図り、なお一層の業容の拡大を目指すことが株主に対する最大の利益還元につながるとの認識から、過去においては配当を実施しておりません。今後は、将来の事業拡大と経営体質の強化のために必要な内部留保を確保しつつ、安定的かつ継続的な配当を実施することを基本方針とし、業績等に応じて柔軟な利益還元策を実施して参ります。

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。

4 【株価の推移】

当社株式は非上場でありますので、該当事項はありません。

5 【役員の状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	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)	8,308
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 平成17年1月 当社取締役 内部監査室長就任 (現任)	168
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)	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)	44
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)	40
取締役	流通第2グループマネージャー(営業統括)	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 (現任) 平成18年8月 当社取締役就任(現任)	40

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	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)	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(現みすず監査法人)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)	4
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)	—
計					8,612

(注) 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】

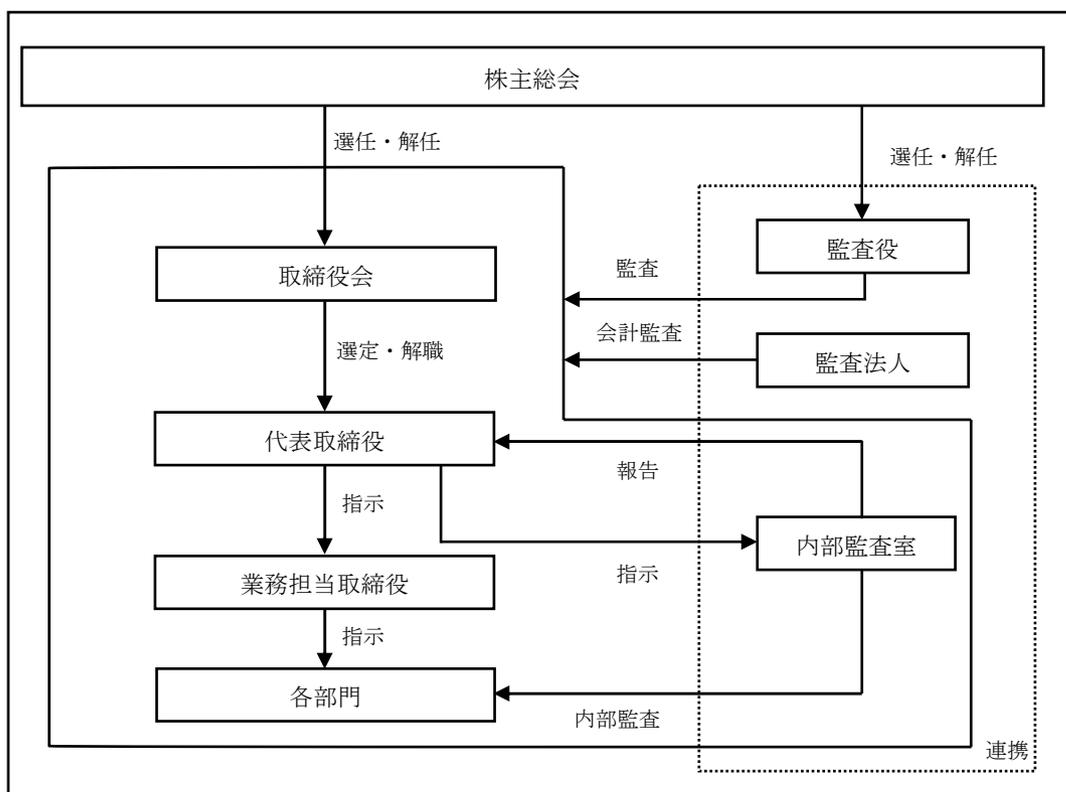
(1) コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

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・機能を確認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く所存であります。

(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。

尚、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4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

業務執行社員： 川島育也・津田多聞
監査業務に係る補助者の構成： 公認会計士3名及び会計士補3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18年12月期においては、当社代表取締役 岡本俊人との間に、子会社株式会社リノウエストが保有する戸建住宅物件の売買取引（取引金額70,120千円）及び当該取引にかかる仲介取引（取引金額2,160千円）が、また、取締役 坂根勝幸及びその親族との間に、同様の戸建住宅・マンション物件の取引2件（取引金額 計47,511千円）及び仲介取引（同1,545千円）が、それぞれ生じております。これら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17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	3名	43,200千円
（うち、社外取締役	一名	一千円）
監査役を支払った報酬	2名	5,225千円
（うち、社外監査役	1名	1,200千円）
計		48,425千円

(注) 有価証券届出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 7,000千円

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はありません。

第5【経理の状況】

1. 連結財務諸表及び中間連結財務諸表並びに財務諸表及び中間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。

ただし、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」（平成16年1月30日内閣府令第5号）附則第2項のただし書きにより、改正前の連結財務諸表規則に基づいて作成しております。

(2) 当社の中間連結財務諸表は、「中間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11年大蔵省令第24号。以下「中間連結財務諸表規則」という。）に基づいて作成しております。

(3) 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。

ただし、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」（平成16年1月30日内閣府令第5号）附則第2項のただし書きにより、改正前の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

(4) 当社の中間財務諸表は、「中間財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和52年大蔵省令第38号。以下「中間財務諸表等規則」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

(1) 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16年4月1日から平成16年12月31日まで）及び当連結会計年度（平成17年1月1日から平成17年12月31日まで）の連結財務諸表並びに第12期中間連結会計期間（平成18年1月1日から平成18年6月30日まで）の中間連結財務諸表について、新日本監査法人により監査及び中間監査を受けております。

(2) 当社は、証券取引法第193条の2の規定に基づき、前事業年度（平成16年4月1日から平成16年12月31日まで）及び当事業年度（平成17年1月1日から平成17年12月31日まで）の財務諸表並びに第12期中間会計期間（平成18年1月1日から平成18年6月30日まで）の中間財務諸表について、新日本監査法人により監査及び中間監査を受けております。

3. 決算期変更について

平成16年11月15日開催の臨時株主総会において定款の一部変更が決議され、決算期を3月31日から12月31日に変更しております。これに伴い、前連結会計年度及び前事業年度は平成16年4月1日から平成16年12月31日までの9か月決算となっております。

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16年12月31日)		当連結会計年度 (平成17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		161,447		188,098		
2. 受取手形及び売掛金		20,189		70,441		
3. たな卸資産	※1	636,495		1,549,419		
4. 前渡金		53,600		1,785		
5. 前払費用		22,656		15,040		
6. 繰延税金資産		800		5,050		
7. その他		9,850		5,405		
流動資産合計		905,038	57.2	1,835,240	64.0	
II 固定資産						
1. 有形固定資産						
(1) 建物及び構築物	※1	143,569		437,589		
減価償却累計額		44,167	99,402	55,035	382,554	
(2) 機械装置及び運搬具		25,111		26,448		
減価償却累計額		14,810	10,300	18,698	7,750	
(3) 土地	※1		487,934		585,051	
(4) 建設仮勘定			30,333		—	
(5) その他		11,536		24,635		
減価償却累計額		8,558	2,978	11,898	12,737	
有形固定資産合計			630,949	39.8	988,093	34.5
2. 無形固定資産						
(1) 電話加入権			1,219		1,219	
(2) その他			232		120	
無形固定資産合計			1,452	0.1	1,340	0.0

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成16年12月31日)		当連結会計年度 (平成17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		290		380	
(2) 長期前払費用		15,872		8,634	
(3) 差入保証金		29,348		25,245	
(4) その他		359		5,497	
投資その他の資産合計		45,870	2.9	39,756	1.4
固定資産合計		678,272	42.8	1,029,189	35.9
Ⅲ 繰延資産					
1. 社債発行費		—		3,962	
繰延資産合計		—	—	3,962	0.1
資産合計		1,583,311	100.0	2,868,393	100.0
(負債の部)					
I 流動負債					
1. 買掛金		28,366		121,555	
2. 短期借入金	※1	242,682		346,000	
3. 一年以内返済予定長期 借入金	※1	330,692		487,500	
4. 一年以内償還予定社債		—		40,000	
5. 未払金		43,243		26,483	
6. 未払費用		43,049		58,512	
7. 未払法人税等		10,400		75,088	
8. 未払消費税等		16,122		3,671	
9. 前受金		120,435		64,281	
10. その他		27,127		25,436	
流動負債合計		862,119	54.4	1,248,529	43.5
II 固定負債					
1. 社債		—		150,000	
2. 長期借入金	※1	364,829		984,806	
3. その他		1,757		1,030	
固定負債合計		366,586	23.2	1,135,836	39.6
負債合計		1,228,705	77.6	2,384,365	83.1

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成16年12月31日)		当連結会計年度 (平成17年12月31日)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
(資本の部)					
I 資本金	※2	100,000	6.3	110,388	3.8
II 資本剰余金		20,392	1.3	30,780	1.1
III 利益剰余金		234,213	14.8	342,859	12.0
資本合計		354,605	22.4	484,028	16.9
負債及び資本合計		1,583,311	100.0	2,868,393	100.0

中間連結貸借対照表

		第12期中間連結会計期間末 (平成18年6月30日)		
区分	注記 番号	金額 (千円)		構成比 (%)
(資産の部)				
I 流動資産				
1. 現金及び預金			527,615	
2. 受取手形及び売掛金			48,678	
3. たな卸資産	※2		3,659,048	
4. その他			108,967	
流動資産合計			4,344,310	79.1
II 固定資産				
1. 有形固定資産				
(1) 建物及び構築物	※1,2	368,920		
(2) 土地	※2	634,125		
(3) その他	※1,2	83,199	1,086,245	
2. 無形固定資産			5,498	
3. 投資その他の資産			49,167	
固定資産合計			1,140,910	20.8
III 繰延資産				
繰延資産			6,131	0.1
資産合計			5,491,352	100.0

		第12期中間連結会計期間末 (平成18年6月30日)	
区分	注記 番号	金額 (千円)	構成比 (%)
(負債の部)			
I 流動負債			
1. 買掛金		246,739	
2. 短期借入金	※2	950,650	
3. 一年以内返済予定長期 借入金	※2	539,196	
4. その他		243,383	
流動負債合計		1,979,968	36.0
II 固定負債			
1. 社債		230,000	
2. 長期借入金	※2	2,738,244	
3. その他		666	
固定負債合計		2,968,910	54.1
負債合計		4,948,879	90.1
(純資産の部)			
I 株主資本			
1. 資本金		125,377	2.3
2. 資本剰余金		45,770	0.8
3. 利益剰余金		371,324	6.8
株主資本合計		542,473	9.9
純資産合計		542,473	9.9
負債純資産合計		5,491,352	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16年4月1日 至 平成16年12月31日)			当連結会計年度 (自 平成17年1月1日 至 平成17年12月31日)		
		金額 (千円)		百分比 (%)	金額 (千円)		百分比 (%)
I 売上高	※1		1,001,388	100.0		3,272,736	100.0
II 売上原価			711,411	71.1		2,701,770	82.6
売上総利益			289,976	28.9		570,965	17.4
III 販売費及び一般管理費			152,473	15.2		346,546	10.6
営業利益			137,503	13.7		224,419	6.8
IV 営業外収益							
1. 受取利息			3			14	
2. 受取配当金			2			8	
3. 受取保険金			113			27	
4. 受入助成金			413			19	
5. 受取手数料		1,436			1,521		
6. 祝金収入		—			340		
7. 雑収入		708	2,677	0.3	370	2,302	0.1
V 営業外費用							
1. 支払利息		5,754			11,295		
2. 社債利息		—			839		
3. 支払保証料		1,141			3,147		
4. 創立費償却		—			271		
5. 社債発行費償却		—			1,981		
6. 新株発行費償却		—			54		
7. 長期前払費用除却損		853			2,450		
8. 固定資産除却損		302	8,052	0.8	3,880	23,921	0.7
経常利益			132,128	13.2		202,801	6.2
VI 特別損失	※2						
1. 連結調整勘定償却額		39,085	39,085	3.9	—	—	—
税金等調整前当期純利益			93,042	9.3		202,801	6.2
法人税、住民税及び事業税		42,041			98,404		
法人税等調整額		13,400	55,441	5.5	△4,250	94,154	2.9
当期純利益			37,600	3.8		108,646	3.3

中間連結損益計算書

		第12期中間連結会計期間 (自 平成18年1月1日 至 平成18年6月30日)		
区分	注記 番号	金額 (千円)		百分比 (%)
I 売上高			1,698,844	100.0
II 売上原価			1,454,592	85.6
売上総利益			244,251	14.4
III 販売費及び一般管理費	※1		177,376	10.5
営業利益			66,874	3.9
IV 営業外収益				
1. 受取利息		23		
2. 受取配当金		8		
3. 受取保険金		3,138		
4. 受入助成金		89		
5. 受取手数料		1,232		
6. 雑収入		54	4,545	0.3
V 営業外費用				
1. 支払利息		9,284		
2. 社債利息		1,229		
3. 支払保証料		365		
4. 社債発行費償却		1,476		
5. 新株発行費償却		78		
6. 長期前払費用除却損		552		
7. 固定資産除却損		53	13,040	0.8
經常利益			58,379	3.4
税金等調整前中間純利益			58,379	3.4
法人税、住民税及び事業税		28,470		
法人税等調整額		1,444	29,914	1.7
中間純利益			28,464	1.7

③【連結剰余金計算書及び中間連結株主資本等変動計算書】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成16年12月31日)		当連結会計年度 (自 平成17年1月1日 至 平成17年12月31日)	
		金額 (千円)		金額 (千円)	
(資本剰余金の部)					
I 資本剰余金期首残高			—		20,392
II 資本剰余金増加高					
1. 株式交換による新株発行		20,392		—	
2. 第三者割当による新株発行		—	20,392	10,388	10,388
III 資本剰余金期末残高			20,392		30,780
(利益剰余金の部)					
I 利益剰余金期首残高			196,612		234,213
II 利益剰余金増加高					
1. 当期純利益		37,600	37,600	108,646	108,646
III 利益剰余金期末残高			234,213		342,859

中間連結株主資本等変動計算書

第12期中間連結会計期間 (自 平成18年1月1日 至 平成18年6月30日)

	株主資本				純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計	
平成17年12月31日残高(千円)	110,388	30,780	342,859	484,028	484,028
中間連結会計期間中の変動額					
新株の発行	14,989	14,989		29,979	29,979
中間純利益			28,464	28,464	28,464
中間連結会計期間中の変動額合計	14,989	14,989	28,464	58,444	58,444
平成18年6月30日残高(千円)	125,377	45,770	371,324	542,473	542,473

④【連結キャッシュ・フロー計算書】

		前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成16年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年1月1日 至 平成17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		93,042	202,801
減価償却費		12,874	29,562
社債発行費償却		—	1,981
連結調整勘定償却額		39,085	—
賞与引当金の増減額 (△: 減少額)		△18,155	—
受取利息及び受取配当金		△5	△23
支払利息		5,754	12,135
長期前払費用除却損		853	2,450
長期前払費用償却額		3,545	3,341
有形固定資産除却損		302	3,880
売上債権の増減額 (△: 増加額)		7,995	△50,252
たな卸資産の増減額 (△: 増加額)		△34,375	△912,924
前渡金の増減額 (△: 増加額)		△53,600	51,815
前払費用の増減額 (△: 増加額)		△14,950	6,771
仕入債務の増減額 (△: 減少額)		105	93,188
未払金の増減額 (△: 減少額)		43,348	△16,760
未払費用の増減額 (△: 減少額)		△86,699	14,662
前受金の増減額 (△: 減少額)		17,253	△56,153
預り金の増減額 (△: 減少額)		△36,504	△1,659
未払消費税等の増減額 (△: 減少額)		5,886	△12,451
その他		3,915	7,113
小計		△10,328	△620,521
利息及び配当金の受取額		5	23
利息の支払額		△5,216	△10,490
法人税等の支払額		△95,684	△36,731
営業活動によるキャッシュ・フロー		△111,224	△667,719

		前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成16年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年1月1日 至 平成17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		△6,017	△512,016
定期預金の払戻による収入		6,016	430,038
有形固定資産の取得による支出		△201,688	△390,474
その他		—	△90
投資活動によるキャッシュ・フロー		△201,689	△472,542
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)		33,371	103,318
長期借入れによる収入		135,000	1,270,000
長期借入金の返済による支出		△78,695	△493,215
社債の発行による収入		—	194,055
社債の償還による支出		—	△10,000
株式の発行による収入		—	20,776
財務活動によるキャッシュ・フロー		89,676	1,084,934
IV 現金及び現金同等物の増加額 (又は減少額)		△223,238	△55,327
V 現金及び現金同等物の期首残高		326,267	129,364
VI 株式交換による現金及び現金同等物の増加額		26,335	—
VII 現金及び現金同等物の期末残高	※1	129,364	74,037

中間連結キャッシュ・フロー計算書

		第12期中間連結会計期間 (自 平成18年1月1日 至 平成18年6月30日)
区分	注記 番号	金額 (千円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前中間純利益		58,379
減価償却費		17,710
受取利息及び受取配当金		△31
支払利息		10,513
社債発行費償却		1,476
有形固定資産除却損		53
長期前払費用除却損		552
長期前払費用償却額		1,720
売上債権の増減額 (△:増加額)		21,763
たな卸資産の増減額 (△:増加額)		△2,109,629
前渡金の増減額 (△:増加額)		△25,083
前払費用の増減額 (△:増加額)		△7,890
仕入債務の増減額 (△:減少額)		125,184
未払金の増減額 (△:減少額)		3,974
未払費用の増減額 (△:減少額)		11,386
前受金の増減額 (△:減少額)		△19,276
預り金の増減額 (△:減少額)		3,669
未払消費税等の増減額 (△:減少額)		△14,580
その他		△54,130
小計		△1,974,238
利息及び配当金の受取額		31
利息の支払額		△8,450
法人税等の支払額		△73,570
営業活動によるキャッシュ・フロー		△2,056,227
II 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		114,061
有形固定資産の取得による支出		△115,873
無形固定資産の取得による支出		△4,200
その他		△300
投資活動によるキャッシュ・フロー		△6,312

		第12期中間連結会計期間 (自 平成18年1月1日 至 平成18年6月30日)
区分	注記 番号	金額 (千円)
III 財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△: 減少額)		604,650
長期借入れによる収入		2,250,000
長期借入金の返済による支出		△444,866
社債の発行による収入		96,354
社債の償還による支出		△20,000
株式の発行による収入		29,979
財務活動によるキャッシュ・フロー		2,516,118
IV 現金及び現金同等物の増加額 (又は減少額)		453,578
V 現金及び現金同等物の期首残高		74,037
VI 現金及び現金同等物の中間期末残高	※1	527,615

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

項目	前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成16年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年1月1日 至 平成17年12月31日)
1. 連結の範囲に関する事項	(1) 連結子会社の数 1社 株式会社ウィル空間デザイン 上記、株式会社ウィル空間デザインについては、平成16年12月5日に株式取得したため、平成16年12月31日現在の貸借対照表のみを連結しております。 (2) 非連結子会社はありません。	(1) 連結子会社の数 2社 株式会社ウィル空間デザイン 株式会社リノウエスト 上記のうち、株式会社リノウエストについては、平成17年11月30日に新たに設立したため、連結の範囲に含めております。 (2) 非連結子会社はありません。
2. 持分法の適用に関する事項	非連結子会社及び関連会社はありません。	同左
3. 連結子会社の事業年度等に関する事項	連結子会社の事業年度の末日は、連結決算日と一致しております。	同左
4. 会計処理基準に関する事項 (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法 (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法 (3) 繰延資産の処理方法 (4) 重要なリース取引の処理方法	<p>たな卸資産 販売用不動産・未成工事支出金・未成業務支出金は、個別法による原価法を採用しております。</p> <p>イ. 有形固定資産 建物（建物附属設備を除く）に関しては、定額法によっております。 建物以外に関しては、定率法によっております。 なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。 建物 5年～50年 構築物 10年～15年</p> <p>ロ. 無形固定資産 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>リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p>	<p>同左</p> <p>同左</p> <p>同左</p> <p>社債発行費 3年間で每期均等額を償却しております。</p> <p>同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成16年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年1月1日 至 平成17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、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 10,554千円	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、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 11,035千円
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. 連結調整勘定の償却に 関する事項	連結調整勘定の償却については、そ の効果の発現する期間を合理的に見積 むことが困難であるため、発生時に 一括償却しております。	—————
7. 利益処分項目等の取扱 いに関する事項	連結剰余金計算書は、連結会社の利 益処分について、連結会計年度中に確 定した利益処分に基づいて作成してお ります。	同左
8. 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りスクしか負 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

注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成16年12月31日)	当連結会計年度 (平成17年12月31日)																																		
<p>※1. 担保資産及び担保付債務</p> <p>担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">未成工事支出金</td> <td style="text-align: right;">589,746千円</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">67,694千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">477,475千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,134,916千円</td> </tr> </table> <p>上記に対応する債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">148,000千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">641,112千円</td> </tr> <tr> <td>(うち一年以内返済予定)</td> <td style="text-align: right;">313,508千円)</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">789,112千円</td> </tr> </table>	未成工事支出金	589,746千円	建物及び構築物	67,694千円	土地	477,475千円	計	1,134,916千円	短期借入金	148,000千円	長期借入金	641,112千円	(うち一年以内返済予定)	313,508千円)	計	789,112千円	<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とおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">68,251千円</td> </tr> <tr> <td>未成工事支出金</td> <td style="text-align: right;">1,362,655千円</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">271,155千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">565,322千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,267,385千円</td> </tr> </table> <p>上記に対応する債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">326,000千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">1,442,924千円</td> </tr> <tr> <td>(うち一年以内返済予定)</td> <td style="text-align: right;">475,128千円)</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,768,924千円</td> </tr> </table>	販売用不動産	68,251千円	未成工事支出金	1,362,655千円	建物及び構築物	271,155千円	土地	565,322千円	計	2,267,385千円	短期借入金	326,000千円	長期借入金	1,442,924千円	(うち一年以内返済予定)	475,128千円)	計	1,768,924千円
未成工事支出金	589,746千円																																		
建物及び構築物	67,694千円																																		
土地	477,475千円																																		
計	1,134,916千円																																		
短期借入金	148,000千円																																		
長期借入金	641,112千円																																		
(うち一年以内返済予定)	313,508千円)																																		
計	789,112千円																																		
販売用不動産	68,251千円																																		
未成工事支出金	1,362,655千円																																		
建物及び構築物	271,155千円																																		
土地	565,322千円																																		
計	2,267,385千円																																		
短期借入金	326,000千円																																		
長期借入金	1,442,924千円																																		
(うち一年以内返済予定)	475,128千円)																																		
計	1,768,924千円																																		
<p>※2. 発行済株式総数</p> <p>当社の発行済株式総数は普通株式2,137株であります。</p>	<p>※2. 発行済株式総数</p> <p>当社の発行済株式総数は普通株式2,277株であります。</p>																																		

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成16年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年1月1日 至 平成17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とおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">役員報酬</td> <td style="text-align: right;">24,603千円</td> </tr> <tr> <td>給料手当</td> <td style="text-align: right;">26,719千円</td> </tr> <tr> <td>広告宣伝費</td> <td style="text-align: right;">30,522千円</td> </tr> </table>	役員報酬	24,603千円	給料手当	26,719千円	広告宣伝費	30,522千円	<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とおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">役員報酬</td> <td style="text-align: right;">67,325千円</td> </tr> <tr> <td>給料手当</td> <td style="text-align: right;">65,451千円</td> </tr> <tr> <td>広告宣伝費</td> <td style="text-align: right;">66,902千円</td> </tr> </table>	役員報酬	67,325千円	給料手当	65,451千円	広告宣伝費	66,902千円
役員報酬	24,603千円												
給料手当	26,719千円												
広告宣伝費	30,522千円												
役員報酬	67,325千円												
給料手当	65,451千円												
広告宣伝費	66,902千円												
<p>※2. 当連結会計年度において、株式交換によって連結子会社となった株式会社ウィル空間デザインに係る連結調整勘定を、その効果の発現する期間を合理的に見積もることが困難であることから、特別損失において一括償却しております。</p>	<p>—————</p>												

(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16年4月1日 至 平成16年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年1月1日 至 平成17年12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</p> <p style="text-align: right;">(平成16年12月31日現在) (千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">161,447</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を超える 定期預金</td> <td style="text-align: right;">△32,083</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;">129,364</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	161,447	預入期間が3ヶ月を超える 定期預金	△32,083	現金及び現金同等物	129,364	<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</p> <p style="text-align: right;">(平成17年12月31日現在) (千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">188,098</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を超える 定期預金</td> <td style="text-align: right;">△114,061</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;">74,037</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	188,098	預入期間が3ヶ月を超える 定期預金	△114,061	現金及び現金同等物	74,037
現金及び預金勘定	161,447												
預入期間が3ヶ月を超える 定期預金	△32,083												
現金及び現金同等物	129,364												
現金及び預金勘定	188,098												
預入期間が3ヶ月を超える 定期預金	△114,061												
現金及び現金同等物	74,037												
<p>2. 重要な非資金取引の内容</p> <p>当連結会計年度に、(株)ウィル空間デザインを株式交換により完全子会社とするため新株式を137株発行しております。新株発行による資本剰余金増加額は20,392千円であります。</p>	<p>—————</p>												

(リース取引関係)

前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成16年12月31日)				当連結会計年度 (自 平成17年1月1日 至 平成17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 額及び期末残高相当額			
	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)		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	8,565	2,176	6,388	その他	8,565	3,758	4,807
合計	8,565	2,176	6,388	合計	8,565	3,758	4,807
(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				2. 未経過リース料期末残高相当額			
1年内			1,581千円	1年内			1,581千円
1年超			4,807千円	1年超			3,225千円
合計			6,388千円	合計			4,807千円
(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. 支払リース料及び減価償却費相当額				3. 支払リース料及び減価償却費相当額			
支払リース料			1,021千円	支払リース料			1,581千円
減価償却費相当額			1,021千円	減価償却費相当額			1,581千円
4. 減価償却費相当額の算定方法				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。				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。

(税効果会計関係)

前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成16年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年1月1日 至 平成17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 (千円)	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)
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
800	5,050
繰延税金資産計	連結会社間の未実現損益消去
800	4,856
繰延税金資産の純額	繰延税金資産小計
800	9,906
	評価性引当額
	△4,856
	繰延税金資産合計
	5,050
	繰延税金資産計
	5,050
	繰延税金資産の純額
	5,050
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
42.0	41.0
連結調整勘定償却	税効果を認識していない連結会社間の未実現損益
17.6	2.3
その他	交際費等永久に損金に算入されない項目
0.0	0.5
税効果会計適用後の法人税の負担率	留保金課税
59.6	3.4
	その他
	△0.8
	税効果会計適用後の法人税の負担率
	46.4

(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とおりであります。

前連結会計年度（自平成16年4月1日 至平成16年12月31日）

	流通事業 (千円)	リフォーム 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								
外部顧客に対する売上 高	353,173	119,696	228,469	230,236	69,812	1,001,388	—	1,001,388
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—
計	353,173	119,696	228,469	230,236	69,812	1,001,388	—	1,001,388
営業費用	241,228	110,782	223,845	96,273	39,280	711,411	152,473	863,884
営業利益	111,945	8,914	4,623	133,962	30,531	289,976	△152,473	137,503
II 資産、減価償却費及び 資本的支出								
資産	402,142	108,598	686,586	7,515	5,332	1,210,174	373,136	1,583,311
減価償却費	9,851	846	270	79	—	11,048	1,826	12,874
資本的支出	13,149	18,108	373	—	—	31,630	170,057	201,688

(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。
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、損害保険代理業務、引越業者等の紹介業務、受託販売事業顧客へのローン事務代行業務を行っております。また、販売物件の広告代理業務を行っております。

3. 営業費用のうち消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は152,473千円であり、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. 資産のうち消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は373,136千円であり、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17年1月1日 至平成17年12月31日）

	流通事業 (千円)	リフォーム 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	476,458	355,844	2,186,557	140,341	113,535	3,272,736	—	3,272,736
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	1,231	—	—	—	—	1,231	△1,231	—
計	477,689	355,844	2,186,557	140,341	113,535	3,273,968	△1,231	3,272,736
営業費用	340,930	276,419	1,940,823	81,352	63,476	2,703,002	345,314	3,048,317
営業利益	136,759	79,424	245,734	58,988	50,058	570,965	△346,546	224,419
II 資産、減価償却費及び 資本的支出								
資産	690,425	128,172	1,523,645	2,848	59,146	2,404,238	464,154	2,868,393
減価償却費	17,590	3,306	1,454	61	895	23,307	6,255	29,562
資本的支出	261,445	126	1,116	—	—	262,688	158,321	421,009

(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。
開発分譲事業	マンション、戸建住宅の企画・開発・販売を一貫して行っております。
受託販売事業	外部事業主の代理として販売活動、契約締結等を行っております。
その他事業	上記事業における不動産購入者に対し、ファイナンシャルプランニング業務（損害保険代理業務、生命保険募集業務）、引越業者等の紹介業務、受託販売事業顧客へのローン事務代行業務を行っております。また、販売物件の広告代理業務を行っております。

3. 営業費用のうち消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は346,546千円であり、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. 資産のうち消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は464,154千円であり、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、本邦以外の国又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16年4月1日 至 平成16年12月31日）

(1) 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100.0	-	-	金融機関借入債務被保証 (注2)	825,097	-	-
								資金借入 (注3)	18,690	-	-
								不動産賃貸被保証 (注2)	-	-	-
								リース契約被保証 (注2)	3,280	-	-
								保険代理契約被保証 (注2)	-	-	-
								株式交換 (注4)	20,392	-	-
役員	吉川裕昭	-	-	当社取締役	-	-	-	金融機関借入債務被保証 (注2)	143,543	-	-
								不動産賃貸被保証 (注2)	-	-	-

(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、代表取締役社長岡本俊人及び取締役吉川裕昭より保証を受けております。なお、保証料等の支払いは行っておりません。取締役吉川裕昭による不動産賃貸被保証については平成16年5月をもって解消しております。

3 当社は代表取締役より金銭を借り入れておりました。なお、利息の支払いは行っておりません。本取引につきましては平成16年6月をもって解消しております。

4 株式会社ウィル空間デザインを子会社化する株式交換による資本準備金の増加額を取引金額としております。交換比率は、両者の企業価値の算定等を行い、簿価純資産価額方式に基づき株式交換当事者間において決定したものであります。

(2) 子会社等

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				
子会社	株式会社 ウィル空間 デザイン	大阪市 西区江戸堀	10,000	建設業	所有 直接100.0	兼任 3名	当社リ フォーム工 事の外注 等	リフォーム 工事等の外 注 (注2)	99,154	未払金	15,009
								仲介取引に おける事務 代行手数料 の受領 (注3)	3,612	-	-

- (注) 1 取引金額には消費税等が含まれておりません。
 2 リフォーム工事等については、市場価格を勘案して協議の上、決定しております。
 3 仲介取引における事務代行手数料については、両者協議の上、決定しております。
 4 株式会社ウィル空間デザインは、当社代表取締役岡本俊人が議決権の100.0%を所有する会社でありましたが、当社が平成16年12月5日の株式取得により連結の範囲に含めております。なお、貸借対照表のみを連結しているため、開示対象としております。

当連結会計年度(自 平成17年1月1日 至 平成17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91.2	-	-	金融機関借 入債務被保 証 (注2)	-	-	-
								リース契約 被保証 (注2)	2,258	-	-
								保険代理契 約被保証 (注2)	-	-	-
								不動産賃貸 被保証 (注2)	-	-	-
役員	吉川裕昭	-	-	当社取締役	-	-	-	金融機関借 入債務被保 証 (注2)	-	-	-

- (注) 1 取引金額には消費税等が含まれておりません。
 2 上記各保証については、代表取締役社長岡本俊人及び取締役吉川裕昭より保証を受けております。なお、保証料等の支払いは行っておりません。代表取締役岡本俊人による不動産賃貸被保証については平成17年8月、金融機関借入債務被保証及び保険代理契約被保証については平成17年9月、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、取締役吉川裕昭による金融機関借入債務被保証については平成17年2月をもって解消しております。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成16年12月31日)		当連結会計年度 (自 平成17年1月1日 至 平成17年12月31日)	
1株当たり純資産額	165,936.34円	1株当たり純資産額	212,572.91円
1株当たり当期純利益金額	18,679.07円	1株当たり当期純利益金額	48,265.90円
なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。		同左	

(注) 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成16年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年1月1日 至 平成17年12月31日)
当期純利益 (千円)	37,600	108,646
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)	37,600	108,646
期中平均株式数 (株)	2,013	2,251

(重要な後発事象)

前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成16年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年1月1日 至 平成17年12月31日)						
該当事項はありません。	<p>(株式分割)</p> <p>当社は、平成18年11月20日開催の取締役会の決議に基づき、次のように株式分割による新株式を発行しております。</p> <p>平成18年12月7日付をもって普通株式1株を4株に分割いたしました。</p> <p>① 分割により増加する株式数 普通株式 7,311株</p> <p>② 分割方法 平成18年12月6日の株主名簿に記載又は記録された株主の所有株式数を、1株につき4株の割合をもって分割する。</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における1株当たり情報及び当期首に行われたと仮定した場合の当連結会計年度における1株当たり情報については、以下のとおりであります。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>前連結会計年度</th> <th>当連結会計年度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1株当たり純資産額 41,484.09円</td> <td>1株当たり純資産額 53,143.23円</td> </tr> <tr> <td>1株当たり当期純利益金額 4,669.19円</td> <td>1株当たり当期純利益金額 12,066.48円</td> </tr> </tbody> </table> <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、潜在株式がないため記載しておりません。</p>	前連結会計年度	当連結会計年度	1株当たり純資産額 41,484.09円	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 4,669.19円	1株当たり当期純利益金額 12,066.48円
前連結会計年度	当連結会計年度						
1株当たり純資産額 41,484.09円	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 4,669.19円	1株当たり当期純利益金額 12,066.48円						

中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

項目	第12期中間連結会計期間 (自 平成18年1月1日 至 平成18年6月30日)
1. 連結の範囲に関する事項	(1) 連結子会社の数 2社 株式会社ウィル空間デザイン 株式会社リノウエスト (2) 非連結子会社はありません。
2. 持分法の適用に関する事項	非連結子会社及び関連会社はありません。
3. 連結子会社の中間決算日等に関する事項	連結子会社の中間決算日は、すべて中間連結決算日と一致しております。
<p>4. 会計処理基準に関する事項</p> <p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <p>(3) 繰延資産の処理方法</p> <p>(4) 重要なリース取引の処理方法</p> <p>(5) その他中間連結財務諸表作成のための重要な事項</p>	<p>たな卸資産 販売用不動産・未成工事支出金・未成業務支出金は、個別法による原価法を採用しております。</p> <p>イ. 有形固定資産 建物（建物附属設備を除く）に関しては、定額法によっております。 建物以外に関しては、定率法によっております。 なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。 建物 5年～50年 構築物 10年～15年</p> <p>ロ. 無形固定資産 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>社債発行費 3年間で每期均等額を償却しております。</p> <p>リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>イ. 消費税等の会計処理 税抜方式によっております。</p> <p>ロ. 支払利息の原価算入 当社は、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。 当中間連結会計期間算入額 7,310千円</p>

項目	第12期中間連結会計期間 (自 平成18年1月1日 至 平成18年6月30日)
5. 中間連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	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。

中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更

第12期中間連結会計期間 (自 平成18年1月1日 至 平成18年6月30日)
<p>(固定資産の減損に係る会計基準)</p> <p>当中間連結会計期間より「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。</p> <p>これによる損益に与える影響はありません。</p>
<p>(貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等)</p> <p>当中間連結会計期間より「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。</p> <p>これによる損益に与える影響はありません。</p> <p>なお、従来の「資本の部」の合計に相当する金額は542,473千円であります。</p> <p>なお、中間連結財務諸表規則の改正により、当中間連結会計期間における中間連結貸借対照表の純資産の部については、改正後の中間連結財務諸表規則により作成しております。</p>

注記事項

(中間連結貸借対照表関係)

第12期中間連結会計期間末 (平成18年6月30日)	
※1. 有形固定資産の減価償却累計額	102,290千円
※2. 担保資産及び担保付債務	
担保に供している資産は次のとおりであります。	
たな卸資産	2,840,623千円
建物及び構築物	264,710千円
土地	614,396千円
その他	65,958千円
計	3,785,689千円
上記に対応する債務は次のとおりであります。	
短期借入金	466,000千円
長期借入金	2,954,244千円
(うち一年以内返済予定)	466,824千円)
計	3,420,244千円

(中間連結損益計算書関係)

第12期中間連結会計期間 (自 平成18年1月1日 至 平成18年6月30日)	
※1. 販売費及び一般管理費のうち、主要な費目及び金額は次のとおりであります。	
役員報酬	36,850千円
給料手当	39,142千円
広告宣伝費	18,587千円

(中間連結株主資本等変動計算書関係)

第12期中間連結会計期間 (自 平成18年1月1日 至 平成18年6月30日)				
発行済株式の種類及び総数に関する事項				
	前連結会計年度末株式数(株)	当中間連結会計期間増加株式数(株)	当中間連結会計期間減少株式数(株)	当中間連結会計期間末株式数(株)
発行済株式				
普通株式	2,277	160	—	2,437
合計	2,277	160	—	2,437

(注) 普通株式の発行済株式総数の増加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。

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

第12期中間連結会計期間
(自 平成18年1月1日
至 平成18年6月30日)

1. 現金及び現金同等物の中間期末残高と中間連結貸借
対照表に掲記されている科目の金額との関係

(平成18年6月30日現在)

(千円)

現金及び預金勘定	527,615
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	—
現金及び現金同等物	<u>527,615</u>

(リース取引関係)

第12期中間連結会計期間
(自 平成18年1月1日
至 平成18年6月30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

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中間期末残高相当額

	取得価額 相当額 (千円)	減価償却 累計額相 当額 (千円)	中間期末 残高相当 額 (千円)
その他	8,565	4,549	4,016
合計	8,565	4,549	4,016

(注) 取得価額相当額は、未経過リース料中間期末残高
が有形固定資産の中間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。

2. 未経過リース料中間期末残高相当額等
未経過リース料中間期末残高相当額

1年内	1,581千円
1年超	2,434千円
合計	4,016千円

(注) 未経過リース料中間期末残高相当額は、未経過
リース料中間期末残高が有形固定資産の中間期末
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。

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	790千円
減価償却費相当額	790千円

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。

(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。

(有価証券関係)

第12期中間連結会計期間末(平成18年6月30日)において、該当事項はありません。

(デリバティブ取引関係)

第12期中間連結会計期間末(平成18年6月30日)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)

第12期中間連結会計期間末(平成18年6月30日)において、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】

第12期中間連結会計期間（自 平成18年1月1日 至 平成18年6月30日）

	流通事業 (千円)	リフォーム事業 (千円)	リノベーション事業 (千円)	開発分譲事業 (千円)	受託販売事業 (千円)	その他事業 (千円)	計 (千円)	消去又は 全社 (千円)	連結 (千円)
I 売上高									
(1) 外部顧客に対する 売上高	216,232	200,057	230,902	913,252	62,138	76,260	1,698,844	—	1,698,844
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	14,176	—	—	—	—	—	14,176	△14,176	—
計	230,408	200,057	230,902	913,252	62,138	76,260	1,713,020	△14,176	1,698,844
営業費用	171,002	166,915	206,175	824,354	44,536	55,784	1,468,768	163,200	1,631,969
営業利益	59,406	33,141	24,727	88,897	17,601	20,476	244,251	△177,376	66,874

(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. 当中間連結会計期間より、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。

3. 各区分に属する主要な事業

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

3. 営業費用のうち消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は177,376千円であり、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】

第12期中間連結会計期間において、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】

第12期中間連結会計期間において、海外売上高がないため、該当事項はありません。

(1株当たり情報)

第12期中間連結会計期間 (自 平成18年1月1日 至 平成18年6月30日)	
1株当たり純資産額	222,598.69円
1株当たり中間純利益金額	11,960.00円

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

(注) 1株当たり中間純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	第12期中間連結会計期間 (自 平成18年1月1日 至 平成18年6月30日)
中間純利益(千円)	28,464
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)	(—)
普通株式に係る中間純利益(千円)	28,464
期中平均株式数(株)	2,380

(重要な後発事象)

第12期中間連結会計期間 (自 平成18年1月1日 至 平成18年6月30日)	
(株式分割)	
当社は、平成18年11月20日開催の取締役会の決議に基づき、次のように株式分割による新株式を発行しております。	
平成18年12月7日付をもって普通株式1株を4株に分割いたしました。	
① 分割により増加する株式数 普通株式 7,311株	
② 分割方法 平成18年12月6日の株主名簿に記載又は記録された株主の所有株式数を、1株につき4株の割合をもって分割する。	
なお、当該株式分割が当期首に行われたと仮定した場合の第12期中間連結会計期間における1株当たり情報は、以下のとおりであります。	
第12期中間連結会計期間	
1株当たり純資産額	55,649.67円
1株当たり中間純利益金額	2,990.63円

なお、潜在株式調整後1株当たり中間純利益金額については、潜在株式がないため記載しておりません。

⑤【連結附属明細表】（平成17年12月31日現在）

【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	—	90,000 (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	—	100,000 (20,000)	0.81	なし	平成22年9月24日
合計	—	—	—	190,000 (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とおりであります。

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	40,000	40,000	40,000	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	242,682	346,000	1.277	—
1年以内に返済予定の長期借入金	330,692	487,500	2.808	—
長期借入金（1年以内に返済予定のものを除く。）	364,829	984,806	1.798	平成18年～平成32年
その他の有利子負債	—	—	—	—
計	938,203	1,818,306	—	—

(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とおりであります。

	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	86,410	463,706	77,278	60,128

(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16年12月31日)		当事業年度 (平成17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		121,054		144,114		
2. 売掛金		12,548		64,342		
3. 販売用不動産	※1	—		116,172		
4. 未成工事支出金	※1	630,341		1,396,002		
5. 未成業務支出金		643		29,762		
6. 前渡金		53,600		—		
7. 前払費用		22,422		14,725		
8. 繰延税金資産		800		5,050		
9. その他		2,380		12,188		
流動資産合計		843,791	54.9	1,782,357	62.5	
II 固定資産						
(1) 有形固定資産						
1. 建物	※1	137,135		430,024		
減価償却累計額		41,354	95,781	50,954	379,069	
2. 構築物		6,434		16,404		
減価償却累計額		2,813	3,621	4,368	12,036	
3. 機械装置		—		1,532		
減価償却累計額		—	—	163	1,368	
4. 車両運搬具		19,940		21,015		
減価償却累計額		11,945	7,995	15,738	5,276	
5. 工具器具備品		11,098		24,617		
減価償却累計額		8,339	2,759	11,880	12,737	
6. 土地	※1		487,934		585,051	
7. 建設仮勘定			30,333		—	
有形固定資産合計			628,425	40.9	995,539	34.9

区分	注記 番号	前事業年度 (平成16年12月31日)		当事業年度 (平成17年12月31日)	
		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		1,170		1,184	
2. ソフトウェア		153		54	
3. その他		79		66	
無形固定資産合計		1,403	0.1	1,304	0.1
(3) 投資その他の資産					
1. 関係会社株式		20,392		30,392	
2. 出資金		130		230	
3. 長期前払費用		14,593		6,183	
4. 差入保証金		28,200		24,573	
5. その他		359		5,497	
投資その他の資産合計		63,674	4.1	66,876	2.3
固定資産合計		693,503	45.1	1,063,721	37.3
III 繰延資産					
1. 社債発行費		—		3,962	
繰延資産合計		—	—	3,962	0.1
資産合計		1,537,294	100.0	2,850,041	100.0
(負債の部)					
I 流動負債					
1. 買掛金		105		79,486	
2. 短期借入金	※1	221,330		326,000	
3. 一年以内返済予定長期 借入金	※1	318,320		475,128	
4. 一年以内償還予定社債		—		40,000	
5. 未払金		43,348		66,645	
6. 未払費用		54,512		54,499	
7. 未払法人税等		10,330		75,000	
8. 未払消費税等		16,122		503	
9. 前受金		118,777		64,596	
10. 預り金		25,277		23,761	
11. その他		31		—	
流動負債合計		808,155	52.6	1,205,619	42.3

区分	注記 番号	前事業年度 (平成16年12月31日)		当事業年度 (平成17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. 社債			—		150,000
2. 長期借入金	※1		335,447		967,796
固定負債合計			335,447	21.8	1,117,796
負債合計			1,143,602	74.4	2,323,415
(資本の部)					
I 資本金	※2		100,000	6.5	110,388
II 資本剰余金					
1. 資本準備金		20,392			30,780
資本剰余金合計			20,392	1.3	30,780
III 利益剰余金					
1. 当期末処分利益		273,299			385,457
利益剰余金合計			273,299	17.8	385,457
資本合計			393,691	25.6	526,625
負債・資本合計			1,537,294	100.0	2,850,041

中間貸借対照表

		第12期中間会計期間末 (平成18年6月30日)		
区分	注記 番号	金額 (千円)		構成比 (%)
(資産の部)				
I 流動資産				
1. 現金及び預金		355,771		
2. 売掛金		47,660		
3. たな卸資産	※2	3,367,820		
4. その他		280,317		
流動資産合計			4,051,569	77.5
II 固定資産				
1. 有形固定資産				
(1) 建物	※1,2	365,949		
(2) 土地	※2	634,125		
(3) その他	※1,2	92,750		
計		1,092,825		
2. 無形固定資産		5,462		
3. 投資その他の資産		74,584		
固定資産合計			1,172,873	22.4
III 繰延資産				
繰延資産			6,131	0.1
資産合計			5,230,575	100.0

		第12期中間会計期間末 (平成18年6月30日)		
区分	注記 番号	金額 (千円)		構成比 (%)
(負債の部)				
I 流動負債				
1. 買掛金		201,493		
2. 短期借入金	※2	684,150		
3. 一年以内返済予定長期 借入金	※2	526,824		
4. その他		274,167		
流動負債合計			1,686,635	32.3
II 固定負債				
1. 社債		230,000		
2. 長期借入金	※2	2,727,420		
固定負債合計			2,957,420	56.5
負債合計			4,644,055	88.8
(純資産の部)				
I 株主資本				
1. 資本金			125,377	2.4
2. 資本剰余金				
(1) 資本準備金		45,770		
資本剰余金合計			45,770	0.9
3. 利益剰余金				
(1) その他利益剰余金				
繰越利益剰余金		415,371		
利益剰余金合計			415,371	7.9
株主資本合計			586,519	11.2
純資産合計			586,519	11.2
負債純資産合計			5,230,575	100.0

②【損益計算書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成16年12月31日)			当事業年度 (自 平成17年1月1日 至 平成17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		353,173			478,154		
2. リフォーム		119,696			309,737		
3. 開発分譲		228,469			2,186,557		
4. 受託販売		230,236			140,341		
5. その他		69,812	1,001,388	100.0	113,535	3,228,327	100.0
II 売上原価							
1. 流通		241,228			341,202		
2. リフォーム		110,782			275,809		
3. 開発分譲		223,845			1,940,823		
4. 受託販売		96,273			81,352		
5. その他		39,280	711,411	71.1	68,311	2,707,499	83.9
売上総利益			289,976	28.9		520,827	16.1
III 販売費及び一般管理費	※1		152,473	15.2		306,645	9.5
営業利益			137,503	13.7		214,182	6.6

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成16年12月31日)		当事業年度 (自 平成17年1月1日 至 平成17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		3		16	
2. 受取配当金		2		2	
3. 受取家賃	※2	—		2,730	
4. 受取保険金		113		27	
5. 受入助成金		413		19	
6. 受取手数料	※2	1,436		10,093	
7. 祝金収入		—		340	
8. 雑収入		708	2,677	172	13,400
			0.3		0.4
V 営業外費用					
1. 支払利息		5,754		9,474	
2. 社債利息		—		839	
3. 支払保証料		1,141		3,147	
4. 社債発行費償却		—		1,981	
5. 新株発行費償却		—		54	
6. 長期前払費用除却損		853		2,450	
7. 固定資産除却損		302	8,052	3,397	21,347
			0.8		0.6
経常利益			132,128		206,235
			13.2		6.4
税引前当期純利益			132,128		206,235
			13.2		6.4
法人税、住民税及び事業税		42,041		98,327	
法人税等調整額		13,400	55,441	△4,250	94,077
			5.5		2.9
当期純利益			76,686		112,158
			7.7		3.5
前期繰越利益			196,612		273,299
当期未処分利益			273,299		385,457

売上原価報告書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成16年12月31日)		当事業年度 (自 平成17年1月1日 至 平成17年12月31日)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
I 仕入		288,873	40.6	2,067,538	76.4
II 労務費		250,058	35.2	321,939	11.9
III 経費		172,478	24.2	318,021	11.7
売上原価計		711,411	100.0	2,707,499	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。

中間損益計算書

		第12期中間会計期間 (自 平成18年 1月 1日 至 平成18年 6月30日)		
区分	注記 番号	金額 (千円)		百分比 (%)
I 売上高			1,466,795	100.0
II 売上原価			1,257,406	85.7
売上総利益			209,388	14.3
III 販売費及び一般管理費			153,987	10.5
営業利益			55,400	3.8
IV 営業外収益				
1. 受取利息		658		
2. 受取配当金		2		
3. 受取家賃		1,980		
4. 受取保険金		3,138		
5. 受入助成金		89		
6. 受取手数料		5,232		
7. 雑収入		44	11,143	0.7
V 営業外費用				
1. 支払利息		7,942		
2. 社債利息		1,229		
3. 支払保証料		365		
4. 社債発行費償却		1,476		
5. 新株発行費償却		78		
6. 長期前払費用除却損		552		
7. 固定資産除却損		53	11,698	0.8
經常利益			54,845	3.7
税引前中間純利益			54,845	3.7
法人税、住民税及び事業税		23,281		
法人税等調整額		1,650	24,931	1.7
中間純利益			29,914	2.0

③【利益処分計算書】

		前事業年度 (株主総会承認日 平成17年3月29日)	当事業年度 (株主総会承認日 平成18年3月29日)
区分	注記 番号	金額 (千円)	金額 (千円)
I 当期末処分利益		273,299	385,457
II 次期繰越利益		273,299	385,457

中間株主資本等変動計算書

第12期中間会計期間 (自 平成18年1月1日 至 平成18年6月30日)

	株主資本					
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		純資産合計
		資本準備金	資本剰余金合計	その他利益剰余金	利益剰余金合計	
				繰越利益剰余金		
平成17年12月31日残高(千円)	110,388	30,780	30,780	385,457	385,457	526,625
中間会計期間中の変動額						
新株の発行	14,989	14,989	14,989			29,979
中間純利益				29,914	29,914	29,914
中間会計期間中の変動額 合計	14,989	14,989	14,989	29,914	29,914	59,893
平成18年6月30日残高(千円)	125,377	45,770	45,770	415,371	415,371	586,519

表示方法の変更

前事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成16年12月31日)	当事業年度 (自 平成17年1月1日 至 平成17年12月31日)
<p>(貸借対照表)</p> <p>未払費用について</p> <p>従来営業に係る費用は全て未払費用に計上しておりましたが、当事業年度において工事代金の未払等に関しては買掛金、その他については未払金に計上しております。</p> <p>この変更に伴い、前事業年度と同一の方法による場合と比較して、未払費用が43,269千円減少し、買掛金が105千円、未払金が43,164千円増加しております。</p> <p>(損益計算書)</p> <p>長期前払費用除却損及び固定資産除却損について</p> <p>従来特別損失に計上しておりました、長期前払費用除却損及び固定資産除却損は、金額が僅少であり毎期経常的に発生することから、当事業年度より、営業外費用に計上しております。</p> <p>この変更に伴い、前事業年度と同一の方法による場合と比較して経常利益が1,156千円減少しております。</p>	<p>—————</p> <p>—————</p>

追加情報

前事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成16年12月31日)	当事業年度 (自 平成17年1月1日 至 平成17年12月31日)
<p>賞与引当金</p> <p>賞与引当金は、従来実際支給見込み額により計上しておりましたが、決算期の変更に伴う賞与の支給対象期間及び賞与支給日が変更になったため、当事業年度より賞与の支給額が事業年度末までに確定することになりましたので、賞与引当金の計上を行わず未払費用に計上しております。なお、当事業年度において、未払費用に含まれる未払賞与は32,769千円であります。</p>	<p>—————</p>

注記事項

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成16年12月31日)	当事業年度 (平成17年12月31日)																																																																		
<p>※1. 担保資産及び担保付債務</p> <p>担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">未成工事支出金</td> <td style="text-align: right;">589,746千円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">67,694千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">477,475千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,134,916千円</td> </tr> </table> <p>上記に対応する債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">148,000千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">641,112千円</td> </tr> <tr> <td>(うち一年以内返済予定)</td> <td style="text-align: right;">313,508千円)</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">789,112千円</td> </tr> </table> <p>※2. 授権株式数及び発行済株式総数</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">授権株式数</td> <td style="width: 30%;">普通株式</td> <td style="text-align: right;">10,000株</td> </tr> <tr> <td>発行済株式総数</td> <td>普通株式</td> <td style="text-align: right;">2,137株</td> </tr> </table> <p>3. 関係会社項目</p> <p style="text-align: center;">_____</p> <p>4. 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: 30%;">金額 (千円)</th> <th style="width: 40%;">内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>㈱ウィル空間デザイン</td> <td style="text-align: right;">18,890</td> <td>借入債務</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">18,890</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> </tbody> </table>	未成工事支出金	589,746千円	建物	67,694千円	土地	477,475千円	計	1,134,916千円	短期借入金	148,000千円	長期借入金	641,112千円	(うち一年以内返済予定)	313,508千円)	計	789,112千円	授権株式数	普通株式	10,000株	発行済株式総数	普通株式	2,137株	保証先	金額 (千円)	内容	㈱ウィル空間デザイン	18,890	借入債務	計	18,890	—	<p>※1. 担保資産及び担保付債務</p> <p>担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">68,251千円</td> </tr> <tr> <td>未成工事支出金</td> <td style="text-align: right;">1,362,655千円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">271,155千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">565,322千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,267,385千円</td> </tr> </table> <p>上記に対応する債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">326,000千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">1,442,924千円</td> </tr> <tr> <td>(うち一年以内返済予定)</td> <td style="text-align: right;">475,128千円)</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,768,924千円</td> </tr> </table> <p>※2. 授権株式数及び発行済株式総数</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">授権株式数</td> <td style="width: 30%;">普通株式</td> <td style="text-align: right;">10,000株</td> </tr> <tr> <td>発行済株式総数</td> <td>普通株式</td> <td style="text-align: right;">2,277株</td> </tr> </table> <p>3. 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 未払金</td> <td style="text-align: right;">40,161千円</td> </tr> </table> <p>4. 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: 30%;">金額 (千円)</th> <th style="width: 40%;">内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>㈱ウィル空間デザイン</td> <td style="text-align: right;">32,230</td> <td>借入債務</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">32,230</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> </tbody> </table>	販売用不動産	68,251千円	未成工事支出金	1,362,655千円	建物	271,155千円	土地	565,322千円	計	2,267,385千円	短期借入金	326,000千円	長期借入金	1,442,924千円	(うち一年以内返済予定)	475,128千円)	計	1,768,924千円	授権株式数	普通株式	10,000株	発行済株式総数	普通株式	2,277株	流動負債 未払金	40,161千円	保証先	金額 (千円)	内容	㈱ウィル空間デザイン	32,230	借入債務	計	32,230	—
未成工事支出金	589,746千円																																																																		
建物	67,694千円																																																																		
土地	477,475千円																																																																		
計	1,134,916千円																																																																		
短期借入金	148,000千円																																																																		
長期借入金	641,112千円																																																																		
(うち一年以内返済予定)	313,508千円)																																																																		
計	789,112千円																																																																		
授権株式数	普通株式	10,000株																																																																	
発行済株式総数	普通株式	2,137株																																																																	
保証先	金額 (千円)	内容																																																																	
㈱ウィル空間デザイン	18,890	借入債務																																																																	
計	18,890	—																																																																	
販売用不動産	68,251千円																																																																		
未成工事支出金	1,362,655千円																																																																		
建物	271,155千円																																																																		
土地	565,322千円																																																																		
計	2,267,385千円																																																																		
短期借入金	326,000千円																																																																		
長期借入金	1,442,924千円																																																																		
(うち一年以内返済予定)	475,128千円)																																																																		
計	1,768,924千円																																																																		
授権株式数	普通株式	10,000株																																																																	
発行済株式総数	普通株式	2,277株																																																																	
流動負債 未払金	40,161千円																																																																		
保証先	金額 (千円)	内容																																																																	
㈱ウィル空間デザイン	32,230	借入債務																																																																	
計	32,230	—																																																																	

(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成16年12月31日)	当事業年度 (自 平成17年1月1日 至 平成17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20%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は80%であります。</p> <p>主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">役員報酬</td><td style="text-align: right;">24,603千円</td></tr> <tr><td>給料手当</td><td style="text-align: right;">26,719千円</td></tr> <tr><td>賞与</td><td style="text-align: right;">7,247千円</td></tr> <tr><td>法定福利費</td><td style="text-align: right;">6,464千円</td></tr> <tr><td>福利厚生費</td><td style="text-align: right;">8,630千円</td></tr> <tr><td>広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">30,522千円</td></tr> <tr><td>求人費</td><td style="text-align: right;">7,299千円</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">1,826千円</td></tr> </table> <p>※2</p> <hr style="width: 10%; margin-left: 0;"/>	役員報酬	24,603千円	給料手当	26,719千円	賞与	7,247千円	法定福利費	6,464千円	福利厚生費	8,630千円	広告宣伝費	30,522千円	求人費	7,299千円	減価償却費	1,826千円	<p>※1. 販売費に属する費用のおおよその割合は22%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は78%であります。</p> <p>主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">役員報酬</td><td style="text-align: right;">48,425千円</td></tr> <tr><td>給料手当</td><td style="text-align: right;">60,663千円</td></tr> <tr><td>賞与</td><td style="text-align: right;">13,656千円</td></tr> <tr><td>法定福利費</td><td style="text-align: right;">11,810千円</td></tr> <tr><td>福利厚生費</td><td style="text-align: right;">21,695千円</td></tr> <tr><td>広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">66,437千円</td></tr> <tr><td>租税公課</td><td style="text-align: right;">16,601千円</td></tr> <tr><td>求人費</td><td style="text-align: right;">17,359千円</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">6,271千円</td></tr> </table> <p>※2. 関係会社との取引に係るものが次のとおり含まれております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">受取家賃</td><td style="text-align: right;">2,730千円</td></tr> <tr><td>経営指導料</td><td style="text-align: right;">8,571千円</td></tr> </table>	役員報酬	48,425千円	給料手当	60,663千円	賞与	13,656千円	法定福利費	11,810千円	福利厚生費	21,695千円	広告宣伝費	66,437千円	租税公課	16,601千円	求人費	17,359千円	減価償却費	6,271千円	受取家賃	2,730千円	経営指導料	8,571千円
役員報酬	24,603千円																																						
給料手当	26,719千円																																						
賞与	7,247千円																																						
法定福利費	6,464千円																																						
福利厚生費	8,630千円																																						
広告宣伝費	30,522千円																																						
求人費	7,299千円																																						
減価償却費	1,826千円																																						
役員報酬	48,425千円																																						
給料手当	60,663千円																																						
賞与	13,656千円																																						
法定福利費	11,810千円																																						
福利厚生費	21,695千円																																						
広告宣伝費	66,437千円																																						
租税公課	16,601千円																																						
求人費	17,359千円																																						
減価償却費	6,271千円																																						
受取家賃	2,730千円																																						
経営指導料	8,571千円																																						

(リース取引関係)

前事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成16年12月31日)				当事業年度 (自 平成17年1月1日 至 平成17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及び期末残高相当額			
	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)		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	4,620	1,848	2,772	工具器具備品	4,620	2,772	1,848
合計	4,620	1,848	2,772	合計	4,620	2,772	1,848
(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				2. 未経過リース料期末残高相当額			
1年内			924千円	1年内			924千円
1年超			1,848千円	1年超			924千円
合計			2,772千円	合計			1,848千円
(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. 支払リース料及び減価償却費相当額				3. 支払リース料及び減価償却費相当額			
支払リース料			693千円	支払リース料			924千円
減価償却費相当額			693千円	減価償却費相当額			924千円
4. 減価償却費相当額の算定方法				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。				同左			

(有価証券関係)

前事業年度 (自平成16年4月1日 至平成16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17年1月1日 至平成17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16年4月1日 至平成16年12月31日)	当事業年度 (自平成17年1月1日 至平成17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 (千円)	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)
繰延税金資産 (流動)	繰延税金資産 (流動)
未払事業税否認 800	未払事業税否認 5,050
繰延税金資産計 800	繰延税金資産計 5,050
繰延税金資産の純額 800	繰延税金資産の純額 5,050
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差異が、法定実効税率の100分の5以下であるため、当該差異の原因となった主な項目別の内訳の記載を省略しております。	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 41.0
	交際費等永久に損金に算入されない項目 0.5
	留保金課税 3.4
	その他 0.7
	税効果会計適用後の法人税の負担率 45.6

(1株当たり情報)

前事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成16年12月31日)		当事業年度 (自 平成17年1月1日 至 平成17年12月31日)	
1株当たり純資産額	184,226.33円	1株当たり純資産額	231,280.63円
1株当たり当期純利益金額	38,095.71円	1株当たり当期純利益金額	49,826.00円
なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。		なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。	

(注) 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成16年12月31日)	当事業年度 (自 平成17年1月1日 至 平成17年12月31日)
当期純利益(千円)	76,686	112,158
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)	76,686	112,158
期中平均株式数(株)	2,013	2,251

(重要な後発事象)

前事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成16年12月31日)	当事業年度 (自 平成17年1月1日 至 平成17年12月31日)						
該当事項はありません。	<p>(株式分割)</p> <p>当社は、平成18年11月20日開催の当社取締役会の決議に基づき、次のように株式分割による新株式を発行しております。</p> <p>平成18年12月7日付をもって、普通株式1株を4株に分割いたしました。</p> <p>① 分割により増加する株式数 普通株式 7,311株</p> <p>② 分割方法 平成18年12月6日の株主名簿に記載又は記録された株主の所有株式数を、1株につき4株の割合をもって分割する。</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における1株当たり情報及び当期首に行われたと仮定した場合の当事業年度における1株当たり情報については、以下のとおりであります。</p> <table border="1" data-bbox="821 1703 1404 1932"> <thead> <tr> <th>前事業年度</th> <th>当事業年度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1株当たり純資産額 46,056.58円</td> <td>1株当たり純資産額 57,820.16円</td> </tr> <tr> <td>1株当たり当期純利益金額 9,522.75円</td> <td>1株当たり当期純利益金額 12,456.50円</td> </tr> </tbody> </table> <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、潜在株式がないため記載しておりません。</p>	前事業年度	当事業年度	1株当たり純資産額 46,056.58円	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 9,522.75円	1株当たり当期純利益金額 12,456.50円
前事業年度	当事業年度						
1株当たり純資産額 46,056.58円	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 9,522.75円	1株当たり当期純利益金額 12,456.50円						

中間財務諸表作成の基本となる重要な事項

項目	第12期中間会計期間 (自 平成18年1月1日 至 平成18年6月30日)
1. 資産の評価基準及び評価方法	<p>(1) 有価証券 子会社株式 移動平均法による原価法によっております。</p> <p>(2) たな卸資産 販売用不動産・未成工事支出金・未成業務支出金 個別法による原価法によっております。</p>
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産 建物（建物附属設備を除く）に関しては、定額法によっております。 建物以外に関しては、定率法によっております。 なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。</p> <p>建物 5年～50年 構築物 10年～15年</p> <p>(2) 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>
3. 繰延資産の処理方法	<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>
4. リース取引の処理方法	<p>リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p>
5. その他中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(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 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。 当中間期算入額 7,039千円</p>

中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更

<p>第12期中間会計期間 (自 平成18年1月1日 至 平成18年6月30日)</p>
<p>(固定資産の減損に係る会計基準) 当中間会計期間より「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>(貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等) 当中間会計期間より「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。 これによる損益に与える影響はありません。 なお、従来の「資本の部」の合計に相当する金額は586,519千円であります。 なお、中間財務諸表等規則の改正により、当中間会計期間における中間貸借対照表の純資産の部については、改正後の中間財務諸表等規則により作成しております。</p>

(リース取引関係)

第12期中間会計期間
(自 平成18年1月1日
至 平成18年6月30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

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中間期末残高相当額

	取得価額 相当額 (千円)	減価償却 累計額相 当額 (千円)	中間期末 残高相当 額 (千円)
その他	4,620	3,234	1,386
合計	4,620	3,234	1,386

(注) 取得価額相当額は、未経過リース料中間期末残高が有形固定資産の中間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。

2. 未経過リース料中間期末残高相当額等

未経過リース料中間期末残高相当額

1年内	924千円
1年超	462千円
合計	1,386千円

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	462千円
減価償却費相当額	462千円

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。

(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。

(有価証券関係)

第12期中間会計期間 (自平成18年1月1日 至平成18年6月30日)

子会社株式で時価のあるもの

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

第12期中間会計期間 (自 平成18年1月1日 至 平成18年6月30日)	
1株当たり純資産額	240,672.88円
1株当たり中間純利益金額	12,568.96円

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

(注) 1株当たり中間純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	第12期中間会計期間 (自 平成18年1月1日 至 平成18年6月30日)
中間純利益(千円)	29,914
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)	(—)
普通株式に係る中間純利益(千円)	29,914
期中平均株式数(株)	2,380

(重要な後発事象)

第12期中間会計期間 (自 平成18年1月1日 至 平成18年6月30日)	
(株式分割)	
当社は、平成18年11月20日開催の当社取締役会の決議に基づき、次のように株式分割による新株式を発行しております。	
平成18年12月7日付をもって、普通株式1株を4株に分割いたしました。	
① 分割により増加する株式数 普通株式 7,311株	
② 分割方法 平成18年12月6日の株主名簿に記載又は記録された株主の所有株式数を、1株につき4株の割合をもって分割する。	
なお、当該株式分割が当期首に行われたと仮定した場合の第12期中間会計期間における1株当たり情報は、以下のとおりであります。	
第12期中間会計期間	
1株当たり純資産額	60,168.22円
1株当たり中間純利益金額	3,142.90円

なお、潜在株式調整後1株当たり中間純利益金額については、潜在株式がないため記載しておりません。

④【附属明細表】（平成17年12月31日現在）

【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	137,135	306,636	13,747	430,024	50,954	19,949	379,069
構築物	6,434	9,970	—	16,404	4,368	1,555	12,036
機械装置	—	1,532	—	1,532	163	163	1,368
車両運搬具	19,940	1,074	—	21,015	15,738	3,793	5,276
工具器具備品	11,098	13,519	—	24,617	11,880	3,541	12,737
土地	487,934	97,116	—	585,051	—	—	585,051
建設仮勘定	30,333	290,567	320,900	—	—	—	—
有形固定資産計	692,877	720,416	334,647	1,078,645	83,106	29,003	995,539
無形固定資産							
電話加入権	—	—	—	1,184	—	—	1,184
ソフトウェア	—	—	—	672	617	98	54
その他	—	—	—	132	66	13	66
無形固定資産計	—	—	—	1,988	683	112	1,304
長期前払費用	24,637	3,369	17,218	10,788	4,604	3,097	6,183
繰延資産							
社債発行費	—	5,944	—	5,944	1,981	1,981	3,962

(注) 1. 当期増加のうち主なものは次のとおりであります。

建物…	本社ビル	217,535千円
	豊中営業所	60,646千円
	リフォーム事業モデルルーム	27,274千円
土地…	豊中営業所用地	97,116千円

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。

【資本金等明細表】

区分		前期末残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
資本金（千円）（注）		100,000	10,388	—	110,388
資本金のうち 既発行株式	普通株式（注）（株）	(2,137)	(140)	(—)	(2,277)
	普通株式（千円）	100,000	10,388	—	110,388
	計（株）	(2,137)	(140)	(—)	(2,277)
	計（千円）	100,000	10,388	—	110,388
資本準備金及 びその他資本 剰余金	（資本準備金）				
	株式払込剰余金（注）1（千円）	20,392	10,388	—	30,780
	計（千円）	20,392	10,388	—	30,780

（注） 当期増加額は、第三者割当増資（新株発行）によるものです。

(2) 【主な資産及び負債の内容】（平成17年12月31日現在）

① 流動資産

a. 現金及び預金

区分	金額（千円）
現金	562
預金	
普通預金	43,551
定期預金	100,000
小計	143,551
合計	144,114

b. 売掛金

(イ) 相手先別内訳

相手先	金額（千円）
一般顧客（リフォーム事業）	31,899
株式会社ダイドーサービス	24,116
東京海上日動火災保険株式会社	6,048
三谷由美司法書士事務所	800
東急リバブル株式会社	676
その他	800
合計	64,342

(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)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	$\frac{(A) + (D)}{2} \div \frac{(B)}{365}$
12,548	313,420	261,627	64,342	80.3	44.8

(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)
兵庫県宝塚市野上5丁目	324.62	68,251
大阪府箕面市稲5丁目	222.99	47,920
合計	547.61	116,172

(ロ) 未成工事支出金

品目	面積 (㎡)	金額 (千円)
兵庫県西宮市若草町2丁目	1,099.82	555,368
大阪府豊中市岡町	1,225.21	475,867
兵庫県川西市萩原2丁目	1,859.00	174,006
兵庫県西宮市甲子園五番町	499.20	157,412
兵庫県川西市鼓が滝1丁目	396.00	29,094
リフォーム工事出来高	—	4,252
合計	5,079.23	1,396,002

(ハ) 未成業務支出金

品目	金額 (千円)
ロイヤルグラン逆瀬川 (広告)	23,317
ロイヤルグラン宝塚武庫山 (広告)	4,657
株式会社大紀ハウス請負物件 (広告)	1,787
合計	29,762

② 流動負債

a. 買掛金

摘要	金額 (千円)
田中住建株式会社	62,296
株式会社ニチゼン	11,970
アトリエ・テイクー級建築士事務所	2,649
総合警備保障株式会社	1,785
その他	785
合計	79,486

b. 短期借入金

摘要	金額 (千円)
株式会社りそな銀行	180,000
株式会社みずほ銀行	146,000
合計	326,000

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	400,000
中小企業金融公庫	25,368
尼崎信用金庫	21,420
株式会社三井住友銀行	20,000
株式会社みずほ銀行	8,340
合計	475,128

③ 固定負債

a. 社債

品目	金額 (千円)
株式会社みずほ銀行	70,000
株式会社りそな銀行	80,000
合計	150,000

b. 長期借入金

品目	金額 (千円)
株式会社みずほ銀行	472,490
中小企業金融公庫	319,576
尼崎信用金庫	110,730
株式会社三井住友銀行	65,000
合計	967,796

(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】

決算期	12月31日
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
中間配当基準日	6月30日
1単元の株式数	—
株式の名義書換え	
取扱場所	大阪府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、やむを得ない事由により電子公告による公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載して行う。 公告掲載URL http://www.wills.co.jp/
株主に対する特典	該当事項はありません。

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

該当事項はありません。

2【その他の参考情報】

該当事項はありません。

第四部【株式公開情報】

第1【特別利害関係者等の株式等の移動状況】

移動年月日	移動前所有者の氏名又は名称	移動前所有者の住所	移動前所有者の提出会社との関係等	移動後所有者の氏名又は名称	移動後所有者の住所	移動後所有者の提出会社との関係等	移動株数(株)	価格(単価)(円)	移動理由
平成17年1月31日	岡本俊人	兵庫県尼崎市	特別利害関係者等(当社の代表取締役)(大株主の上位10名)	吉川裕昭	兵庫県西宮市	特別利害関係者等(当社の取締役)(大株主上位10名)	20	1,000,000(50,000)(注4)	取締役へのインセンティブの付与
平成17年1月31日	岡本俊人	兵庫県尼崎市	特別利害関係者等(当社の代表取締役)(大株主の上位10名)	花谷幸夫	兵庫県宝塚市	特別利害関係者等(当社の従業員)(大株主上位10名)	20	1,000,000(50,000)(注4)	従業員へのインセンティブの付与
平成17年1月31日	岡本俊人	兵庫県尼崎市	特別利害関係者等(当社の代表取締役)(大株主の上位10名)	岡田洋子	兵庫県尼崎市	特別利害関係者等(当社の従業員)(大株主上位10名)	20	1,000,000(50,000)(注4)	従業員へのインセンティブの付与
平成17年4月1日	ウィル従業員持株会理事長友田さおり	兵庫県宝塚市逆瀬川1-14-6	特別利害関係者等(大株主の上位10名)従業員持株会	栗野泉	兵庫県宝塚市	特別利害関係者等(当社の取締役)(当社子会社の監査役)(大株主上位10名)	4	—	役員就任に伴う持株会からの退会
平成18年3月29日	ウィル従業員持株会理事長友田さおり	兵庫県宝塚市逆瀬川1-14-6	特別利害関係者等(大株主の上位10名)従業員持株会	包賢	兵庫県伊丹市	特別利害関係者等(当社の取締役)(当社子会社の代表取締役)(大株主上位10名)	10	—	役員就任に伴う持株会からの退会
平成18年8月21日	ウィル従業員持株会理事長友田さおり	兵庫県宝塚市逆瀬川1-14-6	特別利害関係者等(大株主の上位10名)従業員持株会	坂根勝幸	兵庫県尼崎市	特別利害関係者等(当社の取締役)(大株主上位10名)	10	—	役員就任に伴う持株会からの退会

- (注) 1. 当社は、株式会社ジャスダック証券取引所への上場を予定しておりますが、同取引所が定める「上場前の公募又は売出し等に関する規則」(以下「上場前公募等規則」という。)第23条並びに「上場前の公募又は売出し等に関する規則の取扱い」(以下「上場前公募等規則の取扱い」という。)第19条の規定に基づき、特別利害関係者等(従業員持株会を除く。)が、直前事業年度(上場日が属する事業年度の前事業年度をいい、当該上場日が決算期日の翌日から定時総会までの間にあたる場合には、上場日が属する事業年度の前々事業年度をいう。)の末日の2年前の日(平成15年12月31日)から上場日の前日までの期間において、当社の発行する株式、新株予約権又は新株予約権付社債の譲受け又は譲渡(新株予約権の行使を含む。以下、「株式等の移動」という。)を行っている場合には、当該株式等の移動の状況を「有価証券上場規程に関する取扱い要領」3.(2)に規定する「上場申請のための有価証券報告書」に記載することとされております。
2. 当社は上場前公募等規則第24条並びに上場前公募等規則の取扱い第20条の規定に基づき、上場日から5年間、上記株式等の移動の状況に係る記載内容についての記録を保存することとし、幹事証券会社は、当社が当該記録を把握し、かつ、保存するための事務組織を適切に整備している状況にあることを確認することとされております。
- また、当社は、当該記録につき、同取引所が必要に応じて行う提出請求に応じなければならないとされております。同取引所は、当社が当該提出請求に応じない場合は、当社の名称及び当該提出請求に応じない状況にある旨を公表することができるとされております。また、同取引所は、当該提出請求により提出された記録を検討した結果、上記株式等の移動の状況に係る記載内容が明らかに正確でなかったと認められる場合には、当社及び幹事証券会社の名称並びに当該記載内容が正確でなかったと認められる旨を公表することができるとされております。

3. 特別利害関係者等の範囲は次のとおりであります。

(1) 当社の特別利害関係者……………役員、その配偶者及び二親等内の血族（以下「役員等」という。）、役員等により総株主の議決権の過半数が所有されている会社並びに関係会社及びその役員

(2) 当社の大株主上位10名

(3) 当社の人的関係会社及び資本的关系会社並びにこれらの役員

(4) 証券会社（外国証券会社を含む。）及びその役員並びに証券会社の人的関係会社及び資本的关系会社

4. 移動価格は、移動前所有者の取得価格を参考とし、当事者間で協議の上決定しております。

5. 平成18年12月7日付をもって、普通株式1株を4株に分割しております。

第2【第三者割当等の概況】

1【第三者割当等による株式等の発行の内容】

項目	株式(1) (注3、4)	株式(2)	株式(3)	株式(4)
発行年月日	平成16年12月5日	平成17年3月10日	平成18年3月7日	平成18年3月7日
種類	普通株式	普通株式	普通株式	普通株式
発行数	137株	140株	33株	127株
発行価格	—	148,400円 (注5)	199,200円 (注6)	184,300円 (注5)
資本組入額	—	74,200円	99,600円	92,150円
発行価額の総額	—	20,776,000円	6,573,600円	23,406,100円
資本組入額の総額	—	10,388,000円	3,286,800円	11,703,050円
発行方法	株式交換	第三者割当	第三者割当	第三者割当
保有期間等に関する確約	—	(注2)	(注2)	(注2)

(注) 1. 第三者割当等による株式等の発行の制限に関し、株式会社ジャスダック証券取引所の定める規則等並びにその期間については下記のとおりであります。

- (1) 同取引所の定める上場前公募等規則第25条の規定において、新規上場申請者が直前事業年度（上場日が属する事業年度の前事業年度をいい、当該上場日が決算期日の翌日から定時総会までの間にあたる場合には、上場日が属する事業年度の前々事業年度をいう。以下1において同じ。）の末日の1年前の日以後において、株主割当その他同取引所が適当と認める方法以外の方法による募集株式の割当を行っている場合には、当該新規上場申請者は、割当を受けた者との間で、書面により募集株式の継続所有、譲渡時及び同取引所からの当該所有状況に係る照会時の同取引所への報告並びに当該書面及び報告内容の公衆縦覧その他の同取引所が必要と認める事項について確約を行うものとし、当該書面を同取引所が定めるところにより提出するものとされております。
- (2) 新規上場申請者が、上記(1)の規定に基づく書面の提出を行わないときは、同取引所は上場申請の不受理又は受理の取消しの措置をとるものとしております。
- (3) 当社の場合、直前事業年度の末日は平成17年12月31日であります。
2. 上記(1)の規定及び上場前公募等規則の取扱い第21条の規定に基づき、当社は、割当を受けた者との間で、割当を受けた株式（以下、割当株式という。）を原則として、割当を受けた日から上場日以後6ヶ月間を経過する日（当該日において割当株式に係わる払込期日又は払込期間の最終日以後1年間を経過していない場合には、割当株式に係わる払込期日又は払込期間の最終日以後1年間を経過する日）まで所有する等の確約を行っております。
3. 子会社株式会社ウィル空間デザインと株式交換を実施したことに伴う新株の発行であり、株式会社ウィル空間デザイン普通株式200株に対し当社普通株式137株を割り当てております。
4. 交換比率は、両者の企業価値の算定等を行い、簿価純資産価額方式に基づき株式交換当事者間において決定したものであります。
5. 発行価格は、簿価純資産価額方式により算出された価格であります。
6. 発行価格は、配当還元価額と簿価純資産価額の折衷方式により算出された価格であります。
7. 平成18年11月20日開催の取締役会決議に基づき、平成18年12月7日付で普通株式1株を4株の割合で分割しております。

2【取得者の概況】

株式(1)

取得者の氏名又は名称	取得者の住所	取得者の職業及び事業の内容等	割当株数(株)	価格(単価)(円)	取得者と提出会社との関係
岡本俊人	兵庫県尼崎市	会社役員	137	—	特別利害関係者等(大株主上位10名)(当社代表取締役)

(注) 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が、上記割当株数及び価格は、株式分割前の割当株数及び価格で記載しております。

株式(2)

取得者の氏名又は名称	取得者の住所	取得者の職業及び事業の内容等	割当株数(株)	価格(単価)(円)	取得者と提出会社との関係
ウィル従業員持株会 理事長友田さおり	兵庫県宝塚市逆瀬川 1-14-6	従業員持株会	130	19,292,000 (148,400)	従業員持株会
吉川裕昭	兵庫県西宮市	会社役員	10	1,484,000 (148,400)	特別利害関係者等(大株主上位10名)(当社取締役)

(注) 1. ウィル従業員持株会は、当該第三者割当増資により特別利害関係者等(大株主上位10名)となりました。
2. 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が、上記割当株数及び価格は、株式分割前の割当株数及び価格で記載しております。

株式(3)

取得者の氏名又は名称	取得者の住所	取得者の職業及び事業の内容等	割当株数(株)	価格(単価)(円)	取得者と提出会社との関係
吉川裕昭	兵庫県西宮市	会社役員	12	2,390,400 (199,200)	特別利害関係者等 (大株主上位10名) (当社取締役)
株式会社ソリューションハウジング 代表取締役 小中村伊鶴 資本金 10百万円	兵庫県西宮市甲陽園 東山町9番64-401	賃貸立体駐車場管理 インテリア 家具販売	10	1,992,000 (199,200)	取引先
栗野泉	兵庫県宝塚市	会社役員	7	1,394,400 (199,200)	特別利害関係者等 (大株主上位10名) (当社取締役) (当社子会社監査役)
野口美津恵	大阪府箕面市	会社役員	1	199,200 (199,200)	特別利害関係者等 (当社取締役) (当社子会社取締役)
永峰正章	兵庫県宝塚市	会社役員	1	199,200 (199,200)	特別利害関係者等 (当社監査役) (当社子会社監査役)
垂谷保明	兵庫県宝塚市	会社役員	1	199,200 (199,200)	特別利害関係者等 (当社監査役) (当社子会社監査役)
野口実智男	大阪府箕面市	会社役員	1	199,200 (199,200)	特別利害関係者等 (当社子会社代表取締役)

(注) 1. 株式会社ソリューションハウジング、野口美津恵、永峰正章、垂谷保明、野口実智男は、当該第三者割当増資により特別利害関係者等(大株主上位10名)となりました。

2. 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が、上記割当株数及び価格は、株式分割前の割当株数及び価格で記載しております。

株式(4)

取得者の氏名又は名称	取得者の住所	取得者の職業及び事業の内容等	割当株数(株)	価格(単価)(円)	取得者と提出会社との関係
ウィル従業員持株会 理事長友田さおり	兵庫県宝塚市逆瀬川 1-14-6	従業員持株会	127	23,406,100 (184,300)	特別利害関係者等 (大株主上位10名) (従業員持株会)

(注) 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が、上記割当株数及び価格は、株式分割前の割当株数及び価格で記載しております。

3【取得者の株式等の移動状況】

「第1 特別利害関係者等の株式等の移動状況」に記載のとおりであります。

第3【株主の状況】

氏名又は名称	住所	所有株式数(株)	株式総数に対する所有株式数の割合(%)
岡本 俊人 (注) 2、3、8	兵庫県尼崎市	8,308	85.23
ウィル従業員持株会 (注) 3	兵庫県宝塚市逆瀬川1-14-6	932	9.56
吉川 裕昭 (注) 3、4	兵庫県西宮市	168	1.73
花谷 幸夫 (注) 3、10	兵庫県宝塚市	80	0.82
岡田 洋子 (注) 3、10	兵庫県尼崎市	80	0.82
栗野 泉 (注) 3、4、9	兵庫県宝塚市	44	0.45
株式会社ソリューションハウジング (注) 3、11	兵庫県西宮市甲陽園東山町9番64-401	40	0.41
包 賢 (注) 3、4、7	兵庫県伊丹市	40	0.41
坂根 勝幸 (注) 3、4	兵庫県尼崎市	40	0.41
野口美津恵 (注) 3、4、8	大阪府箕面市	4	0.04
永峰正章 (注) 3、5、9	兵庫県宝塚市	4	0.04
垂谷保明 (注) 3、5、9	兵庫県宝塚市	4	0.04
野口実智男 (注) 3、6、7	大阪府箕面市	4	0.04
計	13名	9,748	100.00

(注) 1. 株式総数に対する所有株式数の割合は、小数点以下第3位を四捨五入しております。

2. 特別利害関係者（当社の代表取締役）であります。
3. 特別利害関係者（大株主上位10名）であります。
4. 特別利害関係者（当社の取締役）であります。
5. 特別利害関係者（当社の監査役）であります。
6. 特別利害関係者（当社の取締役の配偶者）であります。
7. 特別利害関係者（当社子会社の代表取締役）であります。
8. 特別利害関係者（当社子会社の取締役）であります。
9. 特別利害関係者（当社子会社の監査役）であります。
10. 当社従業員であります。
11. 当社取引先であります。

独立監査人の監査報告書

平成19年1月10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

代表社員 公認会計士 川島 育也 印
業務執行社員

代表社員 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16年4月1日から平成16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、連結剰余金計算書及び連結キャッシュ・フロー計算書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16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（有価証券届出書提出会社）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1月10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

代表社員 公認会計士 川島 育也 印
業務執行社員

代表社員 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17年1月1日から平成17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、連結剰余金計算書、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17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（有価証券届出書提出会社）が別途保管しております。

独立監査人の中間監査報告書

平成19年1月10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

代表社員 公認会計士 川島 育也 印
業務執行社員

代表社員 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中間連結会計期間（平成18年1月1日から平成18年6月30日まで）に係る中間連結財務諸表、すなわち、中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書、中間連結株主資本等変動計算書及び中間連結キャッシュ・フロー計算書について中間監査を行った。この中間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中間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、我が国における中間監査の基準に準拠して中間監査を行った。中間監査の基準は、当監査法人に中間連結財務諸表には全体として中間連結財務諸表の有用な情報の表示に関して投資者の判断を損なうような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。中間監査は分析的手続等を中心とした監査手続に必要な応じて追加の監査手続を適用して行われている。当監査法人は、中間監査の結果として中間連結財務諸表に対する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、上記の中間連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる中間連結財務諸表の作成基準に準拠して、株式会社ウィル不動産販売及び連結子会社の平成18年6月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する中間連結会計期間（平成18年1月1日から平成18年6月30日まで）の経営成績及びキャッシュ・フローの状況に関する有用な情報を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（有価証券届出書提出会社）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1月10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

代表社員 公認会計士 川島 育也 印
業務執行社員

代表社員 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16年4月1日から平成16年12月31日までの第10期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書及び利益処分計算書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16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（有価証券届出書提出会社）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1月10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

代表社員 公認会計士 川島 育也 印
業務執行社員

代表社員 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17年1月1日から平成17年12月31日までの第11期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、利益処分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17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（有価証券届出書提出会社）が別途保管しております。

独立監査人の中間監査報告書

平成19年1月10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

代表社員 公認会計士 川島 育也 印
業務執行社員

代表社員 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期事業年度の中間会計期間（平成18年1月1日から平成18年6月30日まで）に係る中間財務諸表、すなわち、中間貸借対照表及び中間損益計算書及び中間株主資本等変動計算書について中間監査を行った。この中間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中間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、我が国における中間監査の基準に準拠して中間監査を行った。中間監査の基準は、当監査法人に中間財務諸表には全体として中間財務諸表の有用な情報の表示に関して投資者の判断を損なうような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。中間監査は分析的手続等を中心とした監査手続に必要な応じて追加の監査手続を適用して行われている。当監査法人は、中間監査の結果として中間財務諸表に対する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、上記の中間財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる中間財務諸表の作成基準に準拠して、株式会社ウィル不動産販売の平成18年6月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する中間会計期間（平成18年1月1日から平成18年6月30日まで）の経営成績に関する有用な情報を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（有価証券届出書提出会社）が別途保管しております。

