



## 平成22年12月期 第1四半期決算短信

平成22年5月6日

上場取引所 JQ

上場会社名 株式会社 ウィル

コード番号 3241 URL <http://www.wills.co.jp/>

代表者 (役職名) 代表取締役 (氏名) 岡本 俊人

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

四半期報告書提出予定日 平成22年5月14日

TEL 0797-74-7272

配当支払開始予定日 —

(百万円未満切捨て)

### 1. 平成22年12月期第1四半期の連結業績(平成22年1月1日～平成22年3月31日)

#### (1) 連結経営成績(累計)

(%表示は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
22年12月期第1四半期	554	△43.5	9	—	△9	—	△12	—
21年12月期第1四半期	981	3.6	△46	—	△71	—	△123	—

	1株当たり四半期純利益	潜在株式調整後1株当たり四半期純利益
	円 銭	円 銭
22年12月期第1四半期	△1,118.88	—
21年12月期第1四半期	△10,955.87	—

#### (2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
22年12月期第1四半期	3,627	273	7.5	24,152.82
21年12月期	3,850	285	7.4	25,271.70

(参考) 自己資本 22年12月期第1四半期 273百万円 21年12月期 285百万円

### 2. 配当の状況

	1株当たり配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
21年12月期	—	0.00	—	0.00	0.00
22年12月期	—	—	—	—	—
22年12月期(予想)	—	0.00	—	0.00	0.00

(注) 配当予想の当四半期における修正の有無 無

### 3. 平成22年12月期の連結業績予想(平成22年1月1日～平成22年12月31日)

(%表示は通期は対前期、第2四半期連結累計期間は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期連結累計期間	1,625	△24.2	42	—	9	—	6	—	602.78
通期	3,243	△20.2	126	151.8	64	—	62	—	5,497.72

(注) 連結業績予想数値の当四半期における修正の有無 無

4. その他

(1) 期中における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) 無  
新規 一社 (社名 ) 除外 一社 (社名 )

(2) 簡便な会計処理及び四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 有  
(注)詳細は、6ページ【定性的情報・財務諸表等】4. その他をご覧ください。

(3) 四半期連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更(四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項等の変更)に記載されるもの

① 会計基準等の改正に伴う変更 有

② ①以外の変更 無

(注)詳細は、6ページ【定性的情報・財務諸表等】4. その他をご覧ください。

(4) 発行済株式数(普通株式)

① 期末発行済株式数(自己株式を含む) 22年12月期第1四半期 11,308株 21年12月期 11,308株

② 期末自己株式数 22年12月期第1四半期 一株 21年12月期 一株

③ 期中平均株式数(四半期連結累計期間) 22年12月期第1四半期 11,308株 21年12月期第1四半期 11,308株

※業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

業績予想につきましては、当社が現時点で合理的であると判断する一定の条件に基づき作成しており、実際の業績は予想と異なる場合があります。

定性的情報・財務諸表等

1. 連結経営成績に関する定性的情報

当第1四半期連結会計期間における我が国経済は、これまで世界経済の深刻な景気悪化の影響から厳しい状況が続いておりましたが、徐々に下げ止まりを見せており、円高圧力やデフレ懸念などの先行き不透明感を抱えながらも、新興国向けの輸出、生産が牽引役となり、景気は緩やかに持ち直してきていると思われまます。しかしながら、雇用情勢は悪化したままの状況であり、このことから個人消費の回復は見られず、国内景気の自律的な回復までは至っておりません。

当社グループが属する不動産業界におきましては、戸建住宅の新規着工戸数が前年度に比して増加に転じ、首都圏のマンション販売においても3月の契約率が3年ぶりに80%を超えるなど、一部にはようやく底打ち感が出てまいりましたものの、まだまだその範囲は限定的であります。

このような環境の中で当社グループにおきましては、昨年までの事業収益構造、経営基盤の再構築への取り組みが一定の成果を出したことから、当第1四半期より更なる収益力を高めるための施策として、総売上に占めるフィービジネスの割合増加に取り組んでまいりました。具体的には、流通事業におきまして平日のみをご利用頂き不動産を購入されるお客様に限り、当社の通常仲介手数料の30%をキャッシュバックする新サービスを導入しております。これにより、平日の集客数、営業稼働率を高め、年間を通じての売買仲介の取扱件数増加を図ることで手数料収入を増加させることは勿論、当社グループが独自に提供する「ワンストップサービス」の強みを活かし、リフォーム事業の請負件数及びその他事業における損害保険・事務代行件数も同時に増加させることを目指してまいりました。

この取り組みにより、収益バランスが変化することから、従来よりも総売上高は減少すると見込んでおりますが、利益面においては改善させることができるものと考えております。

この結果、当社グループの当第1四半期連結会計期間における業績は、売上高554百万円（前年同期比43.5%減）、営業利益9百万円（前年同期営業損失46百万円）、経常損失9百万円（前年同期経常損失71百万円）、第1四半期純損失12百万円（前年同期四半期純損失123百万円）と、本業の利益を表す営業損益は黒字転換し、経常損益及び第1四半期純損益の黒字化もあと一歩というところまでできました。

(参考)

(単位：百万円)

	営業利益又は 営業損失（△）	経常損失（△）	四半期純損失（△）
平成19年12月期 第1四半期	△55	△80	△54
平成20年12月期 第1四半期	△65	△75	△32
平成21年12月期 第1四半期	△46	△71	△123
平成22年12月期 第1四半期	9	△9	△12

事業の種類別セグメントの概況は、次の通りであります。

(流通事業)

流通事業におきましては、期初より導入いたしました平日のみをご利用頂き不動産を購入されるお客様に限り、当社の通常仲介手数料の30%をキャッシュバックする新サービスの影響により、当初の狙い通りに収益力の向上を実現することができました。このサービス導入により、不動産の購入に係わる仲介件数は前年同期に比べて72.6%増加し、また、当第1四半期において当該サービスをご利用になられたお客様の割合は55.1%と半数以上を占めるに至っており、多くの方からご好評を頂いております。

手数料収入におきましては、損益分岐点を越える売上の殆どが利益に直結することから、利益面における貢献度が高いため、今後におきましても経営資源を集中し、総売上高に占める手数料収入の割合を高め、経営基盤の安定、収益力強化の柱として事業の拡大を図ってまいります。

この結果、売上高は115百万円（前年同期比70.8%増）、営業利益は40百万円（前年同期比1,448.2%増）となりました。

（リフォーム事業）

リフォーム事業におきましては、流通事業において中古住宅をご購入頂いたお客様に対して、購入と同時にリフォームの設計・施工を提供しているサービスであり、流通事業における中古住宅の取扱件数の増加が、そのままリフォーム工事の請負件数増加につながるのが当社グループの強みとなっております。

そのような中、流通事業の新サービス導入に伴い仲介件数が増加していることにより、サービス導入の目的通り、リフォーム請負工事の契約数も順調に増加しております。また、当第1四半期における中古住宅のご購入者の数に対するリフォーム工事の受注件数の割合は5割を超えており、流通事業とのシナジー効果もより一層高まってまいりました。

なお、リフォーム事業は受注工事であるため、在庫保有リスクがなく、流通事業と同じく経営の安定度を高める役割を担う事業であることから、経営資源の集中を行う事業のひとつとしております。

この結果、売上高は117百万円（前年同期比144.4%増）、営業利益は19百万円（前年同期営業損失5百万円）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、現在の不動産市場の環境を鑑み、一時的に営業活動を控えておりますため、当第1四半期におきましては一部経費の発生のみとなっております。

この結果、営業損失は0百万円（前年同期営業損失4百万円）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、過年度の経営環境及び業績から、事業収益構造を見直し、新規開発用の仕入れは行いませんでした。従いまして、当面は現在販売中である神戸市垂水区の戸建分譲及び宝塚市旭町の分譲マンションを主たる販売物件として販売に注力してまいります。前年度と比較した売上高は減少するものと見込んでおります。

なお、直近の不動産市況の動向により変化が見え始めてまいりましたため、将来の売上確保に向けて、開発期間が比較的短期で、且つ財務リスクが僅少な戸建分譲開発を目的として、小・中規模の土地の仕入活動を再開しております。

この結果、売上高は295百万円（前年同期比62.9%減）、営業利益は1百万円（前年同期比95.3%減）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、近畿圏における平成22年3月のマンション発売戸数は前年比28.6%減と、4ヶ月連続の減少となりました。契約件数も60%台（好況の目安は70%超といわれております）で推移しており、マンション市場の回復はなかなか見えてこない状況下にあります。そのような中、新規物件の販売受託は行わず、自社物件の販売や仲介取引に人員を配置するなど、機動的な体制の整備に努めております。

この結果、売上高は4百万円（前年同期比85.2%減）、営業損失は5百万円（前年同期営業利益2百万円）となりました。

（その他事業）

その他事業におきましては、流通事業における売買仲介の取扱件数の増加に伴い、損害保険、ローン事務代行などを中心としたファイナンシャルプランニング業務の取扱件数が増加いたしました。当該事業についても手数料収入であるため、損益分岐点を越える売上は殆どが利益に直結いたしますので、売上の増加率を超える利益率の向上につながっております。

この結果、売上高は22百万円（前年同期比22.3%増）、営業利益は15百万円（前年同期比34.8%増）となりました。

## 2. 連結財政状態に関する定性的情報

### (1) 資産、負債及び純資産の概況

当第1四半期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223百万円減少し、3,627百万円となりました。

流動資産の残高は、前連結会計年度末より216百万円減少し、2,360百万円となりました。主な要因といたしましては、販売用不動産の販売進捗によるたな卸資産167百万円、並びに仕入債務等の支払いによる現金及び預金40百万円がそれぞれ減少したことによるものであります。

固定資産の残高は、前連結会計年度末より6百万円減少し、1,267百万円となりました。主な要因といたしましては、減価償却の実施によるものであります。

流動負債の残高は、前連結会計年度末より182百万円減少し、2,694百万円となりました。主な要因といたしましては、開発分譲物件の引渡しに連動した借入金及び設備資金等の返済として短期借入金85百万円及び1年内返済予定の長期借入金109百万円、並びに社債の償還期日到来に伴い1年内償還予定の社債20百万円、支払手形及び買掛金24百万円がそれぞれ減少し、長期借入金の1年内返済予定27百万円の振替、未払金が18百万円増加したことによるものであります。

固定負債の残高は、前連結会計年度末より27百万円減少し、660百万円となりました。その要因としましては、長期借入金の1年内返済予定への振替によるものであります。

純資産は、前連結会計年度末より12百万円減少し、273百万円となりました。これは、四半期純損失12百万円による利益剰余金の減少によるものであります。

### (2) キャッシュ・フローの状況に関する分析

#### (営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動によるキャッシュ・フローにつきましては、税金等調整前四半期純損失11百万円に対し、たな卸物件の販売進捗に伴うたな卸資産の減少による167百万円、未払金の増加による18百万円、減価償却費6百万円、その他の資産負債の増減による35百万円等の資金がそれぞれ増加したことを主な要因として、売上債権の増加による15百万円、仕入債務の減少による24百万円の資金が減少したことを吸収し、173百万円の資金増加となりました。

#### (投資活動によるキャッシュ・フロー)

当第1四半期連結会計期間において、投資活動による資金の移動はありません。

#### (財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動によるキャッシュ・フローにつきましては、開発物件の引渡しに連動した借入金及び設備資金等の返済として短期借入金85百万円及び長期借入金（一年内返済予定の長期借入金を含む）109百万円、社債の償還による20百万円の資金がそれぞれ減少したことを主な要因として、214百万円の資金減少となりました。

### 3. 連結業績予想に関する定性的情報

第2四半期及び通期の連結業績予想につきましては、当第1四半期連結会計期間の業績が、当初の計画に対しほぼ計画通りに進捗していることから、現時点において平成22年2月12日に公表した第2四半期及び通期業績予想を変更しておりません。

### 4. その他

(1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）

該当事項はありません。

(2) 簡便な会計処理及び四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用

棚卸資産の評価方法

たな卸資産の簿価切下げに関しては、収益性の低下が明らかなものについてのみ正味売却価格を見積り、簿価切下げを行う方法によっております。

(3) 四半期連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更

会計基準等の改正に伴う変更

請負工事に係る収益の計上基準については、従来、工事完成基準を適用しておりましたが、「工事契約に関する会計基準」（企業会計基準第15号 平成19年12月27日）及び「工事契約に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第18号 平成19年12月27日）を当第1四半期連結会計期間より適用し、当第1四半期連結会計期間に着手した工事契約から、当第1四半期連結会計期間末までの進捗部分についての成果の確実性が認められる工事（工期がごく短期間のものを除く）については工事進行基準を、その他の工事については工事完成基準を適用しております。

なお、この変更による損益に与える影響はありません。

5. 四半期連結財務諸表  
 (1) 四半期連結貸借対照表

(単位: 百万円)

	当第1四半期連結会計期間末 (平成22年3月31日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成21年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	46	87
受取手形及び売掛金	30	14
販売用不動産	761	825
未成工事支出金	1,502	1,605
繰延税金資産	3	4
その他	16	39
流動資産合計	2,360	2,576
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	493	493
土地	852	852
その他	77	77
減価償却累計額	△204	△199
有形固定資産合計	1,218	1,224
無形固定資産	5	6
投資その他の資産	43	44
固定資産合計	1,267	1,274
資産合計	3,627	3,850
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	165	189
短期借入金	926	1,011
1年内返済予定の長期借入金	1,226	1,308
未払法人税等	1	4
その他	374	362
流動負債合計	2,694	2,877
固定負債		
長期借入金	660	687
固定負債合計	660	687
負債合計	3,354	3,565
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	269	269
資本剰余金	190	190
利益剰余金	△186	△173
株主資本合計	273	285
純資産合計	273	285
負債純資産合計	3,627	3,850

(2) 四半期連結損益計算書  
(第1四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自平成21年1月1日 至平成21年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成22年1月1日 至平成22年3月31日)
売上高	981	554
売上原価	905	452
売上総利益	75	102
販売費及び一般管理費	122	92
営業利益又は営業損失(△)	△46	9
営業外収益		
受取利息	0	0
その他	0	0
営業外収益合計	0	0
営業外費用		
支払利息	23	17
その他	1	1
営業外費用合計	25	19
経常損失(△)	△71	△9
特別損失		
前期損益修正損	—	2
特別損失合計	—	2
税金等調整前四半期純損失(△)	△71	△11
法人税、住民税及び事業税	1	0
法人税等還付税額	△1	—
法人税等調整額	52	0
法人税等合計	52	1
四半期純損失(△)	△123	△12



(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自平成21年1月1日 至平成21年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成22年1月1日 至平成22年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純損失(△)	△71	△11
減価償却費	7	6
株式交付費償却	0	—
賞与引当金の増減額(△は減少)	20	—
受取利息及び受取配当金	△0	△0
支払利息	23	17
長期前払費用除却損	0	—
長期前払費用償却額	0	—
固定資産除却損	0	—
売上債権の増減額(△は増加)	△9	△15
たな卸資産の増減額(△は増加)	365	167
前払費用の増減額(△は増加)	4	—
仕入債務の増減額(△は減少)	70	△24
未払金の増減額(△は減少)	47	18
未払費用の増減額(△は減少)	△5	—
前受金の増減額(△は減少)	△4	—
預り金の増減額(△は減少)	5	—
未払消費税等の増減額(△は減少)	△1	—
その他	2	35
小計	456	192
利息及び配当金の受取額	0	0
利息の支払額	△23	△16
法人税等の支払額	△5	△2
営業活動によるキャッシュ・フロー	428	173
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の払戻による収入	7	—
有形固定資産の取得による支出	△0	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	7	—
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額(△は減少)	△283	△85
長期借入金の返済による支出	△150	△109
社債の償還による支出	△120	△20
配当金の支払額	△0	△0
財務活動によるキャッシュ・フロー	△554	△214
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△118	△40
現金及び現金同等物の期首残高	180	87
現金及び現金同等物の四半期末残高	62	46

(4) 継続企業の前提に関する注記  
該当事項はありません。

(5) セグメント情報

[事業の種類別セグメント情報]

前第1四半期連結累計期間(自平成21年1月1日至平成21年3月31日)

	流通事業 (百万円)	リフォーム事業 (百万円)	リノベーション事業 (百万円)	開発分譲事業 (百万円)	受託販売事業 (百万円)	その他事業 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
売上高									
(1) 外部顧客に対する 売上高	67	48	23	796	28	18	981	—	981
(2) セグメント間の内 部売上高又は振替 高	4	—	—	—	—	—	4	△4	—
計	72	48	23	796	28	18	986	△4	981
営業利益又は営業損失 (△)	2	△5	△4	39	2	11	46	△92	△46

(注) 1. 事業区分の方法

事業区分は、事業の性質及び市場の類似性を考慮して区分しております。

2. 各区分に属する主要な事業

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

3. 会計処理の方法の変更

「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号 平成18年7月5日)が適用されたことに伴い、主として個別法による原価法(貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法)により算定しております。

この変更に伴い、従来の方法によった場合に比べて、リノベーション事業の営業利益が6百万円減少しております。

4. 営業費用のうち消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は92百万円であり、その主なものは社内・社外研修費、企業広告に要した費用及び当社の総務グループ及び営業推進グループに係る費用であります。

当第1四半期連結累計期間（自平成22年1月1日至平成22年3月31日）

	流通事業 (百万円)	リフォーム事業 (百万円)	リノベーション事業 (百万円)	開発分譲事業 (百万円)	受託販売事業 (百万円)	その他事業 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
売上高									
(1) 外部顧客に対する 売上高	115	117	—	295	4	22	554	—	554
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—	—
計	115	117	—	295	4	22	554	—	554
営業利益又は営業損失 (△)	40	19	△0	1	△5	15	70	△61	9

(注) 1. 事業区分の方法

事業区分は、事業の性質及び市場の類似性を考慮して区分しております。

2. 各区分に属する主要な事業

事業区分	主要事業
流通事業	店舗を構え不動産売買・賃貸の仲介及び賃貸管理を行っております。
リフォーム事業	店舗顧客を主な対象とし、中古物件のリフォームプランの提案、設計及び施工管理を行っております。
リノベーション事業	中古物件を取得し、リフォームによる付加価値をつけて販売しております。
開発分譲事業	マンション、戸建住宅の企画・開発・販売を一貫して行っております。
受託販売事業	外部事業主の代理として販売活動、契約締結等を行っております。
その他事業	上記事業における不動産購入者に対し、ファイナンシャルプランニング業務（損害保険代理業務、生命保険募集業務）、引越業者等の紹介業務、流通事業及び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61百万円であり、その主なものは監査報酬、当社の総務グループ及び営業推進グループに係る費用であります。

[所在地別セグメント情報]

前第1四半期連結累計期間（自平成21年1月1日至平成21年3月31日）及び当第1四半期連結累計期間（自平成22年1月1日至平成22年3月31日）において本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び在外支店がないため、該当事項はありません。

[海外売上高]

前第1四半期連結累計期間（自平成21年1月1日至平成21年3月31日）及び当第1四半期連結累計期間（自平成22年1月1日至平成22年3月31日）において海外売上高がないため、該当事項はありません。

(6) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記

該当事項はありません。

6. その他の情報

特に記載すべき事項はありません。