

平成24年12月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成24年5月14日

上場取引所 大

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) 代表取締役社長  
 問合せ先責任者 (役職名) 代表取締役  
 四半期報告書提出予定日 平成24年5月15日  
 配当支払開始予定日 —  
 四半期決算補足説明資料作成の有無 : 無  
 四半期決算説明会開催の有無 : 無

(氏名) 岡本 俊人  
 (氏名) 栗野 泉

TEL 0797-74-7272

(百万円未満切捨て)

1. 平成24年12月期第1四半期の連結業績(平成24年1月1日～平成24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	%
24年12月期第1四半期	624	18.7	37	89.1	28	349.0	32	1,030.8
23年12月期第1四半期	525	△5.2	19	99.1	6	—	2	—

(注) 包括利益 24年12月期第1四半期 32百万円 (1,030.8%) 23年12月期第1四半期 2百万円 (—%)

	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
24年12月期第1四半期	2,831.13	—
23年12月期第1四半期	250.36	—

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
24年12月期第1四半期	2,399	637	26.6
23年12月期	2,661	623	23.4

(参考) 自己資本 24年12月期第1四半期 637百万円 23年12月期 623百万円

2. 配当の状況

	年間配当金				
	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
23年12月期	—	0.00	—	1,650.00	1,650.00
24年12月期	—	—	—	—	—
24年12月期(予想)	—	0.00	—	2,100.00	2,100.00

(注) 直前に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

3. 平成24年12月期の連結業績予想(平成24年1月1日～平成24年12月31日)

(%表示は、通期は対前期、第2四半期(累計)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(累計)	1,389	38.6	65	△17.5	46	△11.8	34	△26.6	3,052.81
通期	3,912	28.5	290	17.4	250	28.0	230	△7.3	20,357.09

(注) 直前に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

#### 4. その他

(1) 当四半期連結累計期間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) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 : 無

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(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)	24年12月期1Q	11,308 株	23年12月期	11,308 株
② 期末自己株式数	24年12月期1Q	— 株	23年12月期	— 株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	24年12月期1Q	11,308 株	23年12月期1Q	11,308 株

#### ※四半期レビュー手続の実施状況に関する表示

この四半期決算短信は、金融商品取引法に基づく四半期報告書のレビュー手続の対象外であり、この四半期決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく四半期報告書のレビュー手続を実施しています。

#### ※業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、当社としてその実現を約束する趣旨のものではありません。そのため、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。なお、業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、四半期決算短信【添付資料】4ページ「連結業績予想に関する定性的情報」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報 .....	P. 2
(1) 連結経営成績に関する定性的情報 .....	P. 2
(2) 連結財政状態に関する定性的情報 .....	P. 3
(3) 連結業績予想に関する定性的情報 .....	P. 4
2. サマリー情報（その他）に関する事項 .....	P. 4
(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動 .....	P. 4
(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 .....	P. 4
(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示 .....	P. 4
3. 四半期連結財務諸表等 .....	P. 5
(1) 四半期連結貸借対照表 .....	P. 5
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書 .....	P. 6
四半期連結損益計算書	
第1四半期連結累計期間 .....	P. 6
四半期連結包括利益計算書	
第1四半期連結累計期間 .....	P. 7
(3) 継続企業の前提に関する注記 .....	P. 8
(4) セグメント情報等 .....	P. 8
(5) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記 .....	P. 8

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 連結経営成績に関する定性的情報

当第1四半期連結累計期間における我が国経済は、各国中央銀行の金融政策の転換並びに欧州債務危機の落ち着いた円高・株安の修正につながり、企業業績の回復期待から景気は緩やかな持ち直しとなりました。しかしながら、一方でこれまで世界経済を牽引してきた新興国の成長速度に減速懸念が広がり、回復基調の持続性については不透明さが残りました。

不動産関連業界におきましては、長期金利低下の影響を受けた住宅ローン金利は引き続き低位で推移するなどの住宅取得を後押しする条件と、景気の持ち直し期待から消費マインドは徐々に回復傾向にあり、不動産市況は底堅く推移しました。特に、所得・雇用環境が低位で推移する環境のなかにおいて、近畿圏における中古住宅の取引件数が前年同期比9.8%増加するなど、これまで新築住宅を中心に行われてきた住宅取得に関する消費者の価値観に変化が表れてきました。さらに国策として、中古住宅流通市場及びリフォーム市場の倍増を目指すとしてきた新成長戦略の実現に向けた具体策が「中古住宅・リフォームトータルプラン」として公表されました。

このような環境のなかで当社グループにおきましては、これまでの経営戦略により構築された安定収益の基盤であるフィービジネスとリフォームの事業連携スキーム「住まいのワンストップサービス」の強化戦略を推進し、事業規模の更なる拡大を支える強固な基盤を構築すると同時に、競合他社との差別化を鮮明にすることで優位性を高めてまいりました。

これにより、不動産売買の仲介件数を増加させると同時に、リフォームの請負件数並びに損害保険・ローン事務代行件数も比例的に増加するなど、各基幹事業の事業連携によるシナジー効果によりグループ全体の収益性の向上に努めてまいりました。また、これらの収益性の高い事業群でより強固な事業基盤及び財務基盤を構築することで、許容できる事業リスクを拡大しながら新規分譲開発用地の仕入れにも取り組んでまいりました。

これらの結果、当社グループの当第1四半期連結累計期間における業績は、売上高624百万円（前年同期比18.7%増）、営業利益37百万円（前年同期比89.1%増）、経常利益28百万円（前年同期比349.0%増）、四半期純利益32百万円（前年同期比1,030.8%増）となりました。

(参考)

(単位：百万円)

	営業利益	経常利益又は 経常損失 (△)	四半期純利益又は 四半期純損失 (△)
平成22年12月期 第1四半期	9	△9	△12
平成23年12月期 第1四半期	19	6	2
平成24年12月期 第1四半期	37	28	32

報告セグメントの概況は、次のとおりであります。

(流通事業)

流通事業におきましては、営業効率を向上させる戦略と営業エリアの拡大による総取扱件数を増加させる戦略の推進により、質と量の両面から市場シェアの更なる拡大に取り組んでまいりました。これまでの営業戦略上のメインターゲットは住宅を購入される顧客であり、当第1四半期においても購入者の仲介件数は前年同期比14.8%増加いたしました。それに加えて、住宅を売却される顧客の増加を目指し、売り物件の獲得戦略に、これまで以上に注力してまいりました結果、売却者の仲介件数も前年同期比117.4%と倍増させることができました。この戦略の推進により、売買双方の取扱件数を増加させ、一度の仲介取引に関わる営業効率並びに収益性の向上に努めてまいりました。

これと同時に、店舗展開を積極的に行う戦略を推進することで営業エリアの拡充による市場シェアの拡大にも取り組んでまいりました。なお、当第1四半期においては、平成24年4月に新規オープンする店舗の開設準備を進めてまいりましたので、先行投資としての経費が発生しております。

また、中古住宅価格が下落傾向にある市況において手数料単価は低下するものの、リフォーム事業との連携強化により、グループとしての顧客単価をアップさせ、グループ全体の収益性を向上させる起点となる役割を担ってまいりました。

この結果、売上高は137百万円（前年同期比4.2%増）、営業利益は52百万円（前年同期比3.6%減）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、流通事業で中古住宅を購入される顧客に対して提案型のリフォーム営業を行っていることから、仲介件数の増加に比例する形で、リフォーム請負契約件数は前年同期比17.6%増加いたしました。また同時に、請負金額の単価においても高額受注が増加傾向にあり、営業効率が向上しております。しかしながら、高額な案件に対しては相応の工事期間を要するため、当第1四半期に引渡し完了した物件は比較的少額なものが多かった一方で、引き渡しが第2四半期以降になる受注残高は53件、総額336百万円となり、計画を上回るペースで契約が進んでおります。

この結果、売上高は90百万円（前年同期比0.9%減）、営業利益は7百万円（前年同期比9.8%増）となりました。

（開発分譲事業）

開発分譲事業におきましては、引き続き既存物件の早期販売に注力すると同時に、新規分譲開発用地の仕入れにも積極的に取り組んでまいりました。

まず販売状況については、三田市の戸建分譲において第1四半期中に全区画の契約が完了し、第2四半期以降に建物が完成次第、順次引渡しを行ってまいります。また、販売が長期化していた神戸市垂水区の戸建分譲については、新たな販売戦略が奏功し、昨年一年間の契約件数が14件に対して、第1四半期だけで6件の契約を獲得するなど、販売のペースは好転しており、早期完売の見通しが立ってまいりました。

次に仕入活動については、販売効率の最大化を目的に流通事業の店舗周辺に小規模の戸建分譲開発を展開する戦略であります。なお、第1四半期においては、箕面市に3現場、伊丹市に1現場分の戸建分譲用地の目処を立てており、更なる現場確保に向けて、第2四半期以降も引き続き、仕入戦略を推進してまいります。

この結果、売上高は358百万円（前年同期比34.5%増）、営業利益は15百万円（前年同期営業損失2百万円）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、新築マンションの需要が低迷するなか、新規の販売受託は見送る方針でありましたが、その間、自社開発の戸建物件の販売に注力してきた経験から培った販売ノウハウと販売実績が評価され、新規の戸建物件の販売依頼が増加してまいりました。そのなかから収益を見込める物件を検討したうえで、前年度より新築戸建物件の販売受託を再開してまいりましたが、当第1四半期においても新築戸建物件を新規受託し、3月下旬より販売を開始いたしました。

この結果、売上高は2百万円（前年同期比49.7%減）、営業利益は1百万円（前年同期比10.5%増）となりました。

（不動産取引派生事業）

不動産取引派生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を受けて、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順調に増加しております。また当第1四半期より、これまでに培ってきたファイナンスのノウハウを活かして、有利な住宅ローン商品の提案により資金計画を見直すなかで、リフォーム事業の受注につなげる新たな事業スキームの確立にも取り組むことで、グループ全体の収益性向上にも寄与してまいりました。

この結果、売上高は31百万円（前年同期比9.6%増）、営業利益は20百万円（前年同期比30.5%増）となりました。

（その他）

その他については、売上高3百万円（前年同期比70.2%増）、営業利益3百万円（前年同期比104.1%増）を計上しております。

これは広告部門において、ホームページの制作等を受注した売上を計上しております。

（2）連結財政状態に関する定性的情報

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261百万円減少し、2,399百万円となりました。

流動資産の残高は、前連結会計年度末より265百万円減少し、1,120百万円となりました。主な要因といたしましては、販売用物件の販売進捗等によるたな卸資産（「販売用不動産」、「未成工事支出金」並びに「未成業務支出金」）が146百万円、未払費用等の債務の支払いによる現金及び預金が102百万円、売掛金が16百万円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4百万円増加し、1,279百万円となりました。主な要因といたしましては、平成24年4月に新規オープンを迎えた店舗の設備を取得したこと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283百万円減少し、806百万円となりました。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て返済する借入金並びに設備資金等の約定返済により、短期借入金が91百万円及び1年内返済予定の長期借入金が65百万円、未払費用が81百万円、仕入債務等の減少により買掛金が78百万円それぞれ減少し、開発分譲物件の売買契約に伴う手付金の受領により前受金が18百万円、賞与引当金が16百万円それぞれ増加したことを吸収したものであります。

固定負債の残高は、前連結会計年度末より8百万円増加し、956百万円となりました。その要因としましては、新規の借入金を93百万円実施した一方で約定返済並びに1年内返済予定へ86百万円を振り替えたことにより長期借入金が6百万円増加、新規出店に関する資産除去債務が2百万円、それぞれ増加したことによっております。

純資産の残高は、前連結会計年度末より13百万円増加し、637百万円となりました。これは、四半期純利益32百万円による利益剰余金の増加が、配当金支払いによる利益剰余金18百万円の減少を吸収したものであります。

(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1四半期連結累計期間の業績が当初の計画に対して若干上回るペースで進捗しておりますが、今後の経営環境における外的要因の不確実性を考慮したうえで、現時点において平成24年2月20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。

2. サマリー情報（その他）に関する事項

- (1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動  
該当事項はありません。
- (2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用  
該当事項はありません。
- (3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示  
該当事項はありません。

3. 四半期連結財務諸表等  
 (1) 四半期連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成23年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成24年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	230	127
受取手形及び売掛金	120	103
販売用不動産	805	632
未成工事支出金	144	171
未成業務支出金	0	—
繰延税金資産	65	69
その他	19	14
流動資産合計	1,385	1,120
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	545	552
土地	852	852
その他	71	71
減価償却累計額	△242	△248
有形固定資産合計	1,227	1,228
無形固定資産	1	1
投資その他の資産	46	49
固定資産合計	1,275	1,279
資産合計	2,661	2,399
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	186	108
短期借入金	268	176
1年内返済予定の長期借入金	325	259
未払法人税等	12	1
引当金	—	16
その他	297	243
流動負債合計	1,089	806
固定負債		
長期借入金	947	954
資産除去債務	—	2
固定負債合計	947	956
負債合計	2,037	1,762
<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	164	177
株主資本合計	623	637
純資産合計	623	637
負債純資産合計	2,661	2,399

(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書  
 (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23年1月1日 至 平成23年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成24年1月1日 至 平成24年3月31日)
売上高	525	624
売上原価	422	490
売上総利益	103	133
販売費及び一般管理費	83	96
営業利益	19	37
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	13	7
その他	0	1
営業外費用合計	13	9
経常利益	6	28
税金等調整前四半期純利益	6	28
法人税、住民税及び事業税	3	0
法人税等調整額	0	△4
法人税等合計	3	△3
少数株主損益調整前四半期純利益	2	32
少数株主利益	—	—
四半期純利益	2	32

(四半期連結包括利益計算書)  
(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23年1月1日 至 平成23年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成24年1月1日 至 平成24年3月31日)
少数株主損益調整前四半期純利益	2	32
四半期包括利益	2	32
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	2	32

(3) 継続企業の前提に関する注記  
該当事項はありません。

(4) セグメント情報等  
(セグメント情報)

I 前第1四半期連結累計期間(自平成23年1月1日 至平成23年3月31日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位: 百万円)

	報告セグメント						その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	四半期連結 損益計算書 計上額 (注) 3
	流通	リフォーム	開発分譲	受託販売	不動産 取引派生	計				
売上高										
外部顧客への売上高	132	90	266	5	28	523	2	525	—	525
セグメント間の内部売上 高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
計	132	90	266	5	28	523	2	525	—	525
セグメント利益又はセグメ ント損失(△)	54	6	△2	1	15	76	1	77	△58	19

(注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、リノベーション事業及び販売物件以外の広告代理業務等を含んでおります。

2. セグメント利益又はセグメント損失(△)の調整額△58百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

3. セグメント利益又はセグメント損失(△)は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報  
該当事項はありません。

II 当第1四半期連結累計期間(自平成24年1月1日 至平成24年3月31日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位: 百万円)

	報告セグメント						その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	四半期連結 損益計算書 計上額 (注) 3
	流通	リフォーム	開発分譲	受託販売	不動産 取引派生	計				
売上高										
外部顧客への売上高	137	90	358	2	31	620	3	624	—	624
セグメント間の内部売上 高又は振替高	0	—	—	—	—	0	—	0	△0	—
計	138	90	358	2	31	621	3	625	△0	624
セグメント利益	52	7	15	1	20	97	3	100	△63	37

(注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、リノベーション事業及び当社が行う広告代理業務(受託販売物件に関するものを除く)等を含んでおります。

2. セグメント利益の調整額△63百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

3. セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報  
該当事項はありません。

(5) 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。