

2010年08月19日

2010年12月期 第2四半期決算説明資料

第2四半期 連結業績ハイライト



(単位：千円，％)

	前第2四半期累計（2009年）		当第2四半期累計（2010年）	
		前期増減率		前期増減率
売上高	2,144,098	22.5	1,122,388	△47.7
売上総利益	220,442	53.3	223,498	1.4
営業利益	△26,776	—	48,589	—
経常利益	△79,540	—	11,771	—
当期純利益	△132,396	—	4,963	—
1株当たりの 当期純利益（円）	△11,708.24		438.90	

- ・売上高は大きく減少となったものの、売上総利益は逆に増加しており、営業利益以下の各種利益は**黒字回復**を実現できた
- ・事業収益構造の見直しによる、収益性の向上が図られたこと、コスト削減の効果が顕著に現れたこと、たな卸資産の評価も一巡したこと等が要因

景気の波に左右されない、安定収益の基盤構築が前進

四半期業績の推移



(単位：千円，％)

	前第 1 Q	前第 2 Q	前第 3 Q	前第 4 Q	当第 1 Q	当第 2 Q
売上高	981, 481	1, 162, 617	882, 154	1, 040, 334	554, 628	567, 759
売上総利益	75, 674	144, 767	81, 782	183, 126	102, 235	121, 262
(売上総利益率)	7. 71%	12. 45%	9. 27%	17. 60%	18. 43%	21. 36%
販売費及び一般管理費	122, 126	125, 092	101, 630	86, 092	92, 291	82, 617
営業利益	△46, 451	19, 675	△19, 848	97, 033	9, 944	38, 644
(営業利益率)	△4. 73%	1. 69%	△2. 25%	9. 33%	1. 79%	6. 81%
経常利益	△71, 796	△7, 744	△38, 819	82, 350	△9, 269	21, 040
(経常利益率)	△7. 32%	△0. 67%	△4. 40%	7. 92%	△1. 67%	3. 71%
当期純利益	△123, 888	△8, 507	△82, 189	82, 097	△12, 652	17, 615
(当期純利益率)	△12. 62%	△0. 73%	△9. 32%	7. 89%	△2. 28%	3. 10%

- ・ 売上総利益率の改善及び販管費の抑制効果により、黒字化が図られており、徐々にではあるが、収益力は向上傾向にある

セグメント別 売上・利益



(単位：千円，％)

	前第２四半期累計		当第２四半期累計			
	売上	営業利益	売上	前期増減率	営業利益	前期増減率
流通	167,677	27,454	228,326	36.2	86,901	216.5
リフォーム	145,214	1,164	234,137	61.2	36,594	3,042.6
リノベーション	69,935	△6,896	－	－	△27	－
開発分譲	1,682,181	106,257	584,581	△65.2	7,593	△92.9
受託販売	43,468	△364	19,341	△55.5	△689	－
不動産取引派生	35,621	23,118	56,001	57.2	34,441	49.0

- ・収益構造の見直しにより経営資源を集中している流通事業、リフォーム事業、不動産取引派生事業の３事業において増収増益となり、利益率の改善に寄与している
- ・開発分譲事業は、財務リスク軽減を図るため、戦略的に売上割合を低下させる方針ではあるものの、計画よりも販売が遅れている事実もあり、第３四半期以降、更にフィービジネス及びリフォームの収益力を高めながら利益面でのカバーを行いつつ、販売価格の見直し等により販売促進を図る

連結貸借対照表ハイライト



(単位：千円，％)

	前第２四半期末		当第２四半期末	
		構成比		構成比
流動資産	3,369,798	72.1	2,214,309	63.7
うち現預金	42,212		59,063	
うち棚卸資産	3,285,615		2,095,505	
固定資産	1,300,669	27.9	1,259,851	36.3
うち有形固定資産	1,237,951		1,212,078	
資 産 合 計	4,670,935	100.0	3,474,161	100.0
流動負債	3,647,724	78.1	2,462,549	70.9
うち有利子負債	3,126,382		1,989,152	
固定負債	737,345	15.8	720,876	20.7
うち有利子負債	737,345		720,876	
負 債 合 計	4,385,070	93.9	3,183,425	
資 本 合 計	285,864	6.1	290,735	8.4

- ・ たな卸資産及び有利子負債の大幅な減少を図り、財務面でのスリム化・健全化を促進
- ・ 今後、自己資本の充実策を検討し、財務体質の強化と安定性向上を図る

■ 主たる戦略とその結果

- ・ 事業収益構造の見直しによる、「事業の選択と経営資源の集中」
⇒ 総売上高に占めるフィービジネス及びリフォーム売上の割合を増加させる

【具体的施策】

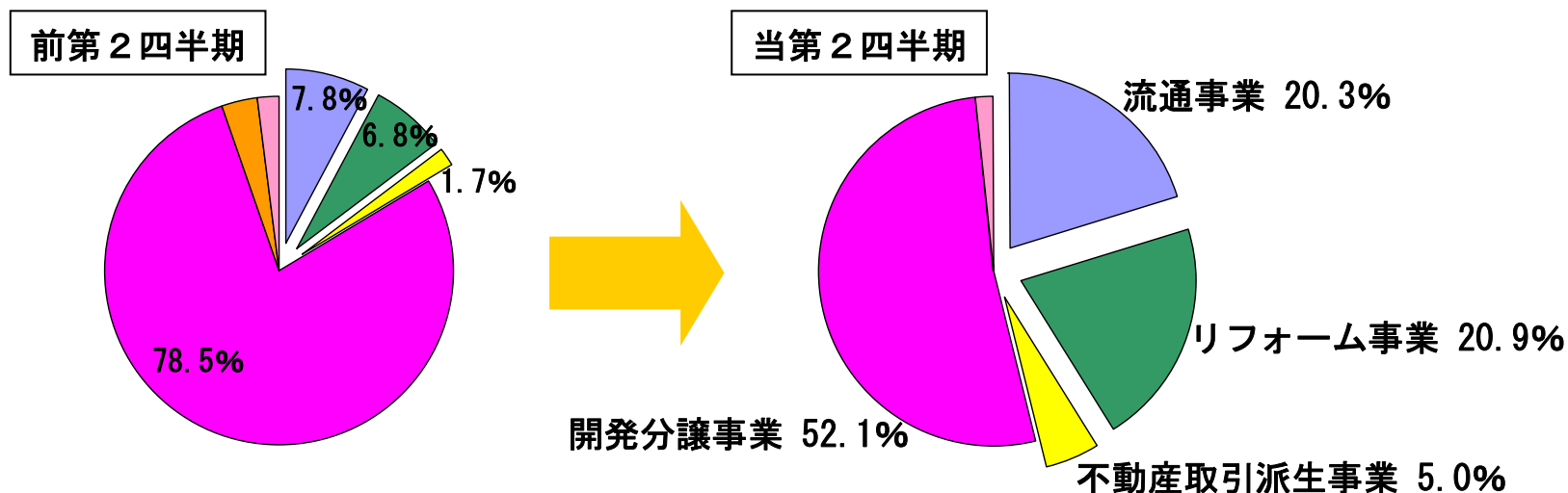
流通事業において、平日のみをご利用いただき不動産を購入されるお客様に限り、当社通常仲介手数料の30%キャッシュバックを実施

【成果】

- ① 流通事業において、不動産購入の仲介取扱件数が前年同期比32.4%増加
結果、流通事業の売上高は同36.2%増、営業利益は同216.5%増と計画通り伸ばすことができた
- ② 不動産購入の仲介取扱件数の増加に伴い、中古住宅購入と同時にリフォーム工事を注文される件数も前年同期比48.7%増となり、結果、リフォーム事業の売上高は同61.2%増、営業利益は3,042.6%と大きく伸びている
- ③ 同じく、仲介取扱件数の増加に合わせて、損害保険募集件数及びローン事務代行件数などが増加したことにより、不動産取引派生事業の売上高は前年同期比57.2%増、営業利益は同49.0%増とこちらも大きく伸びている

当第2四半期までの取り組みと成果

【総売上に占めるセグメント別売上の割合】



経営資源を集中した3事業の総売上高に占める割合の合計は、前年同期の16.3%から46.2%まで高まり、安定した収益基盤を築きつつある

※現在の不動産市場においては、売上規模は大きいが価格変動リスクが高く、利益率が低い開発分譲事業の割合を、財務リスクの許容範囲内に抑制し、売上規模は小さいが利益率が高く、リスクが僅少なフィービジネスや、在庫を持たないリフォームにより、安定した経営基盤の構築を目的として取り組んだ結果、当第2四半期において黒字化を達成

■ 主な取り組み内容

①流通事業における売買仲介件数の更なる底上げ

- ・ 平日会員特典（30%キャッシュバック）の認知度向上を図る為の告知強化
- ・ 潜在需要顧客の獲得を目的とした新規ウェブサイト「マンション大全集」のサービス提供を開始（<http://all-mansion.com/>）

※当該サイトは、阪神間北摂エリアに存在するほぼ全ての分譲マンションに関して、過去より蓄積してきた取引事例や個別物件情報などをデータベース化し、詳細な情報を収録した独自の不動産物件検索サイトです。

第2四半期までの実績より、仲介件数の増加が流通事業のみならず、リフォーム及び不動産取引派生事業の売上増加につながることは実証済み

②流通事業とのシナジー効果を生むサービスの新規投入

- ・ 開発分譲事業のノウハウを活かし、注文住宅の請負業務を開始
- ⇒流通事業における土地売買の仲介と同時に、注文住宅の提案を行う営業手法としては既に確立しているリフォームの提案営業と同じであり、在庫を持たず、広告費を必要としないため、ローリスクで利益率の高いサービスを新たなワンストップサービスのメニューとして追加する

■ 主な取り組み内容

③ 自社分譲物件の販売促進

- ・ 販売価格の見直しにより、販売の進捗を優先させる戦略をとり、販売計画の遅れを改善する

結果として、開発分譲事業の営業利益率は当初の計画より低下することが見込まれるが、引き続きフィービジネス及びリフォームの売上強化策を推進することにより、**利益面におけるカバーは十分に可能**であると判断している

これまでの取り組みにより、事業収益構造の道筋はある程度見えてきた
今後は、それぞれの収益基盤を更に強固なものとし、安定基盤構築戦略から成長戦略へと徐々に転換を図っていく

通期業績予想（連結）

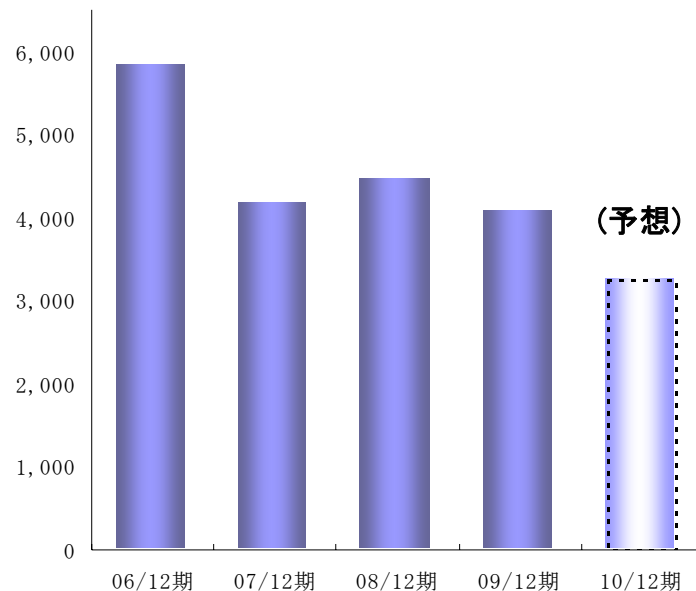


【2010年12月期 予想】

	売上高	営業利益	経常利益	当期純利益
金額（千円）	3,243,887	126,948	64,466	62,168
対前年比（％）	△20.2	151.8	—	—

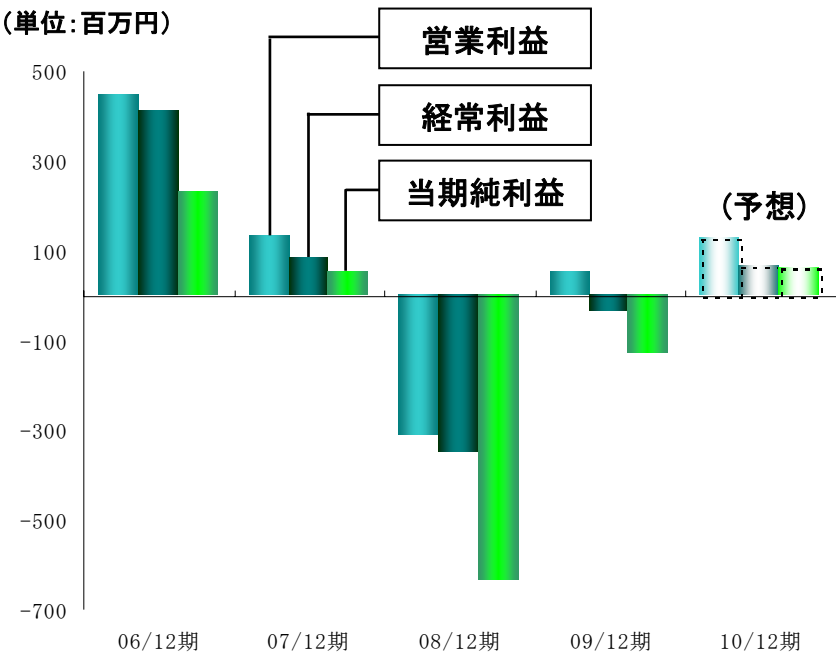
売上高の推移

（単位：百万円）



各種利益の推移

（単位：百万円）



会 社 名	株式会社ウィル
創 業	1993年 10月 1日
設 立	1995年 6月 12日
資 本 金	269,677,850円
代表取締役	岡本 俊人
本社所在地	兵庫県宝塚市逆瀬川一丁目14番6号
事 業 内 容	流通事業（売買仲介業務）、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、不動産取引派生事業
子 会 社	株式会社ウィル空間デザイン 株式会社リノウエスト 株式会社ウィルフィナンシャルコミュニケーションズ
従 業 員 数	連結91名（平成22年6月30日現在）

1993年10月	個人創業によりウィル不動産販売	創業
1995年 6月	株式会社ウィル不動産販売 (流通事業及び受託販売事業)	設立
1999年 4月	開発分譲事業	開始
2001年 4月	損害保険代理業務	開始
2003年 4月	リフォーム事業	開始
6月	宅地建物取引業免許を兵庫県知事免許から 国土交通大臣免許へ移行	
2004年12月	株式交換により、株式会社ウィル空間デザインを 100%子会社化	
2005年 2月	ファイナンシャルプランニング業務	開始
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	
11月	リノベーション事業 株式会社リノウエスト設立 (100%子会社)	開始
2007年 2月	ジャスダック証券取引所(現大阪証券取引所JASDAQ市場)に上場	
2008年 1月	株式会社ウィルフィナンシャルコミュニケーションズ設立 (100%子会社)	
7月	社名を株式会社ウィルに変更	

本資料内に記載されております業績予想及び将来予測は、各資料の作成時点において入手可能な情報に基づく、当社の判断による将来の見通しであり、経済情勢、市場動向、税制や諸制度の変更等に係るリスクや不確実な要素を含んでおります。

従って、将来、実際に公表される業績等はこれらの種々の要因によって変動する可能性があることを予めご了承ください。

IRに関するお問い合わせ先

総務グループ 財務チーム IR担当までお願いします。

T E L : 0797-74-7272 E-MAIL: ir@wills.co.jp

弊社IRサイトでも積極的な情報の開示を行っております。

<http://www.wills.co.jp/>