



平成 20 年 7 月 29 日

各 位

会 社 名 株式会社ウィル
代 表 者 名 代表取締役 岡本 俊人
(コード番号：3241)
問 合 せ 先 取締役総務グループマネージャー
役職・氏名 栗野 泉
電 話 0797-74-7272

平成 20 年 12 月期 通期業績予想の修正に関するお知らせ

当社は、最近の業績動向及び今後の経営戦略を踏まえ、平成 20 年 2 月 12 日に公表いたしました平成 20 年 12 月期（平成 20 年 1 月 1 日～平成 20 年 12 月 31 日）の通期業績予想につきまして、下記のとおり修正いたしますのでお知らせいたします。

記

1. 平成 20 年 12 月期 通期業績予想の修正

(1) 連結（平成 20 年 1 月 1 日～平成 20 年 12 月 31 日） (単位：千円)

	売 上 高	営 業 利 益	経 常 利 益	当 期 純 利 益
前回発表予想 (A)	8,696,641	466,633	406,505	219,513
今回修正予想 (B)	6,455,484	66,759	34,390	11,703
増減額 (B-A)	△2,241,157	△399,874	△372,115	△207,810
増減率 (%)	△25.8	△85.7	△91.5	△94.7
(ご参考) 前年同期実績 (平成 19 年 12 月期)	4,164,841	132,482	81,293	48,913

(2) 個別（平成 20 年 1 月 1 日～平成 20 年 12 月 31 日） (単位：千円)

	売 上 高	営 業 利 益	経 常 利 益	当 期 純 利 益
前回発表予想 (A)	7,014,723	229,380	189,883	102,537
今回修正予想 (B)	5,393,480	274	24,350	4,163
増減額 (B-A)	△1,621,243	△229,106	△165,533	△98,374
増減率 (%)	△23.1	△99.9	△87.2	△95.9
(ご参考) 前年同期実績 (平成 19 年 12 月期)	3,220,997	66,041	33,539	22,569

2. 業績予想修正の理由

(1) 連結

当連結会計年度の通期業績の予想につきましては、平成 20 年 7 月 4 日に公表いたしました「平成 20 年 12 月期中間業績予想の修正に関するお知らせ」で開示しておりました通り、未確定事項の決定がなされ次第公表する旨をお伝えしていた次第でございます。

今般、一部を除いて算出が可能な状態となりましたため、通期業績予想の修正を行うものです。

主な要因につきましては、以下の通りとなっております。

【開発分譲事業の計画見直し事項】

平成 20 年 7 月 4 日に公表いたしました「マンション共同開発プロジェクトからの撤退に関するお知らせ」で開示いたしました通り、他社不動産デベロッパーとの共同開発を行ってございました分譲マンション 2 棟について、当社の事業シェアを売却することといたしました。

これにより、既に完成済みの物件「ブランドズ須磨鷹取リヴェール」については、中間期末日（平成 20 年 6 月 30 日）現在における未契約住戸 14 戸を売却したため、業績予想に与える影響額として、売上高 195,788 千円の減少を見込んでおります。また、現在販売中の未完成物件「ブランドズ苦楽園リヴェール」につきましても、全 54 戸の当社シェアを売却することとなるため、業績予想に与える影響額は、売上高 1,427,406 千円の減少を見込んでおります。

次に、上記物件の売却を実施する目的のひとつである戸建開発を中心とした事業への戦略転換についてであります。当初の 41 戸（神戸市垂水区 116 区画中 22 戸、兵庫県川西市 44 区画中 19 戸）の販売及び引渡し計画に対して、7 月の販売開始時から販売センターへの来場顧客数は想定を上回る結果となり、売買契約見込み戸数は大幅に増加する見通しとなりました。しかしながら、建築施工業者の事情により期末時点までに完成及び引渡しが可能である最大戸数は 50 戸（両物件共に 25 戸）までの試算から、業績予想に与える影響額は、売上高 337,802 千円の増加となる見通しであり、契約済未引渡し住戸（神戸市垂水区 35 戸、兵庫県川西市 19 戸を想定）の引渡しにより発生が予想される売上高 2,130,287 千円については来期の業績へ持ち越し見込みです。

この結果、開発分譲事業として当初の業績予想における売上高 5,453,128 千円に対する修正額は、1,285,392 千円の減少となる見通しであります。

【リノベーション事業】

中間業績予想の修正要因となっております、元社宅マンション 1 棟にリノベーション工事を施して分譲マンションとして販売しております「リブレカーサ逆瀬川」につきましても、中間期末日（平成 20 年 6 月 30 日）現在における在庫数 14 戸のうち本日までに 5 戸売買契約が完了しており、残戸数 9 戸につきましても、当連結会計期間中の販売が可能と判断しております。

しかしながら、マンション 1 室単位、戸建 1 戸単位で流通事業の店舗において仕入及び販売を行っておりますリノベーション物件におきましても、同店舗に対する来店顧客数が前年度比 24.3%減少したことの影響を受け、当初の販売計画を下回る結果となっております。下半期におきましても急激な流通市場の回復は見込めないことから、販売の進捗は上半期実績（売上高 168,621 千円）と同程度の推移となるものと予測されるため、業績予想の見直しを行い、当初の業績予想における売上高 1,775,986 千円に対して、459,390 千円の減少となる見通しであります。

【その他の計画見直し事項】

当連結会計年度において、流通事業の店舗に対する来店顧客数の実績は、不動産市場の低迷並びに消費マインドの冷え込みから、前述の通り中間期（平成 20 年 1 月 1 日～平成 20 年 6 月 30 日）において前年度比 24.3%減少いたしております。成約率としては 5.1 ポイントアップし 27.1%となりましたが、来店顧客数の減少を吸収しきれず、売上は低下傾向となっております。下半期におきましても状況の改善は見込まれないため、上半期実績（売上高 198,453 千円）と同程度の水準にて業績予想の見直しを行っております。なお、リフォーム事業におきましても、流通事業の店舗にて中古住宅をご購入される顧客に対してリフォームの提案営業を行っております関係上、来店顧客数の減少は直接的な影響を受けますので、流通事業と同様の理由及び水準（上期売上実績 175,147 千円）にて業績予想の見直しを行っております。

また、受託販売事業におきましても、販売代理業務を受託しております物件の事業主様の販売戦略が、当初のモデルルームを活用した物件完成前に販売を開始する計画から、完成した物件を実際にご案内する販売形態へと変更になったことにより、販売開始時期が大幅（約半年）に遅れた物件があること、新築マンション不況と呼ばれる昨今の中、受託物件の販売に苦戦が続くと予測されることなどから、販売計画の月ずれ、販売計画の期間延長などにより業績予想の見直しを行っております。これ

らの影響に伴う広告代理業務、損害保険代理業務、ローン事務取扱業務などの計画についても、当初の売上計画 80,000 千円に対して売上高 15,296 千円の減少を見込んでおります。

以上の見直しによる当初の業績予想における売上高 1,467,525 千円に対する修正額は、496,375 千円の減少となる見通しです。

以上の理由により、当連結会計年度における連結売上は 2,241,157 千円の下修正を行うものであります。各売上高の減少に伴う売上総利益の減少を受けまして、営業利益、経常利益及び当期純利益の業績予想につきましても、相応の減額修正を行うものであります。

なお、上記修正項目のうち、開発分譲事業における共同開発プロジェクトの未完成物件を売却する計画につきましては、現時点で最終の売却価格が未確定の状態となっております。売買契約の締結時期は 8 月下旬頃を予定いたしておりますが、今後の交渉の中で、現時点で想定しております売却価格と相違する可能性が含まれており、その場合においては、当期純利益の予想金額に変動が生じます。

今後、売買契約締結の過程において重大な変動が生じることが判明した場合には、改めて業績予想の修正を行うことといたします。

(2) 個別

個別業績の修正理由につきましては、連結業績の修正理由と同様であります。

以上

.....
ご注意 : 上記の予想は、本資料の発表時現在において入手可能な情報に基づき作成しております。
.....
実際の実績は、今後様々な要因によって予想数値と異なる可能性があります。
.....