



## 2019年12月期 第2四半期決算短信(日本基準)(連結)

2019年8月8日

上場会社名 株式会社 ウィル  
 コード番号 3241 URL <https://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) 取締役  
 四半期報告書提出予定日 2019年8月9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

上場取引所 東  
 (氏名) 坂根 勝幸  
 (氏名) 友野 泉  
 TEL 0797-74-7272

(百万円未満切捨て)

### 1. 2019年12月期第2四半期の連結業績(2019年1月1日～2019年6月30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		親会社株主に帰属する四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2019年12月期第2四半期	2,611	5.5	196	64.9	188	72.6	125	79.5
2018年12月期第2四半期	2,474	29.8	118	44.8	109	47.9	69	49.5

(注) 包括利益 2019年12月期第2四半期 125百万円 (79.5%) 2018年12月期第2四半期 69百万円 (49.5%)

	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
2019年12月期第2四半期	11.07	11.06
2018年12月期第2四半期	6.17	6.14

#### (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
2019年12月期第2四半期	8,419	2,609	30.7	230.00
2018年12月期	6,849	2,636	38.1	229.93

(参考) 自己資本 2019年12月期第2四半期 2,580百万円 2018年12月期 2,608百万円

### 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
2018年12月期		0.00		13.50	13.50
2019年12月期		0.00			
2019年12月期(予想)				13.50	13.50

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

### 3. 2019年12月期の連結業績予想(2019年1月1日～2019年12月31日)

(%表示は、対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	7,371	21.8	691	36.1	631	29.4	423	28.6	37.33

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

#### 注記事項

- (1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) : 無
- (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
- |                    |     |
|--------------------|-----|
| 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 | : 無 |
| 以外の会計方針の変更         | : 無 |
| 会計上の見積りの変更         | : 無 |
| 修正再表示              | : 無 |

(4) 発行済株式数(普通株式)

期末発行済株式数(自己株式を含む)	2019年12月期2Q	11,345,000 株	2018年12月期	11,345,000 株
期末自己株式数	2019年12月期2Q	66 株	2018年12月期	66 株
期中平均株式数(四半期累計)	2019年12月期2Q	11,344,934 株	2018年12月期2Q	11,342,282 株

四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の四半期レビューの対象外です

#### 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]3ページ「連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」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	
(1) 経営成績に関する説明	P. 2
(2) 財政状態に関する説明	P. 2
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	P. 3
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	
(1) 四半期連結貸借対照表	P. 4
(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2四半期連結累計期間	P. 5
四半期連結包括利益計算書	
第2四半期連結累計期間	P. 6
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	P. 7
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	
(継続企業の前提に関する注記)	P. 8
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	P. 8
(セグメント情報)	P. 8

## 1. 当四半期決算に関する定性的情報

### (1) 経営成績に関する説明

当第2四半期連結累計期間における我が国経済は、雇用・所得環境の改善が継続するなど、景気は緩やかな回復基調で推移いたしました。一方で、米国・中国の通商政策の動向や英国のEU離脱に関する協議など、海外経済の不確実性が一層高まり、景気の先行きは不透明な状況となっております。

不動産関連業界におきましては、投機を目的とした不動産に対する不正融資や施工不良問題などが発生した一方で、住宅ローン金利は引き続き低位で推移しており、実需の住宅取引は安定的に推移いたしました。なお、公益社団法人近畿圏不動産流通機構(近畿レインズ)によりますと、当社グループの主要な営業エリアである兵庫県・大阪府における中古住宅の取扱件数は前年同期比1.6%増加するとともに、平均価格の上昇が継続いたしました。

このような経営環境のなかで当社グループにおきましては、フォービジネスとリフォームの連携強化(収益面)と開発分譲事業の推進(事業規模の拡大)など、ワンストップ体制のシナジー最大化戦略に注力することで、持続的成長と高収益な事業基盤の実現を目指してまいりました。

まず、2019年1月に藤が丘営業所を開設したことや自社サイトをはじめとしたネット集客の強化などが奏功し、住宅を購入されるお客様の来店件数が前年同期比20.8%増加(関西圏:同12.2%増、中部圏:170.0%増)いたしました。これにより、ワンストップサービスの販売機会が増加した結果、「中古住宅×リフォーム×FP」の取扱件数も増加いたしました。また、流通店舗に集まる売却情報を活用するなど、開発物件を積極的に仕入れた結果、開発分譲事業のたな卸資産が前期末と比べて30.6%増加いたしました。

これらの結果、当第2四半期連結累計期間の経営成績は、売上高2,611百万円(前期同期比5.5%増)、営業利益196百万円(同64.9%増)、経常利益188百万円(同72.6%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益125百万円(同79.5%増)となりました。

報告セグメントの概況は、次のとおりであります。

流通事業におきましては、事業間シナジーの基軸として各種連携に取り組んだ結果、中古住宅の取扱件数が前年同期比34.6%増加したことに伴い、「中古住宅×リフォーム」の請負契約件数も同21.5%増加いたしました。また、来店成約率が同0.7ポイント改善したことや取扱単価の上昇などにより、営業利益率が同8.7ポイント向上いたしました。この結果、売上高は689百万円(前期同期比35.4%増)、営業利益は222百万円(同85.4%増)となりました。

リフォーム事業におきましては、流通店舗に来店されたお客様に対して、住宅購入の検討段階から積極的にリフォームを提案する営業戦術が奏功するなど、引渡件数が前年同期比22.3%増加いたしました。また、第2四半期末の受注残高596百万円(同2.2%増)は、工事完成次第、順次引渡しを行ってまいります。この結果、売上高は866百万円(前年同期比35.7%増)、営業利益は168百万円(同49.3%増)となりました。

開発分譲事業におきましては、期中に販売が可能な物件の仕入れと下半期に販売を予定している兵庫県宝塚市(3,943.48㎡)の戸建プロジェクトなどの物件企画や販促戦略の立案に注力いたしました。この結果、売上高は929百万円(前年同期比27.6%減)、営業利益は39百万円(同30.0%減)となりました。

賃貸事業におきましては、兵庫県宝塚市にある本社ビルに近接した駅前複合施設と立体駐車場を取得し、地域社会との関係強化により新たな土地情報の取得ルートの構築に努めました。また、老舗の料理旅館をシェアハウスにリノベーションした「ダイバーシティ甲陽園」の入居率は80%程度で推移いたしました。この結果、売上高は49百万円(前年同期比350.6%増)、営業損失は22百万円(同営業利益4百万円)となりました。

不動産取引派生事業におきましては、流通事業の成約件数増加に伴い、住宅ローン事務代行為前年同期比41.9%増加したことや損害保険の代理店手数料が同34.0%増加するなど、FP業務の売上高が前年同期比24.5%増加いたしました。一方で、受託販売事業の縮小に伴い、広告制作業務の売上高が同83.8%減少いたしました。この結果、売上高は64百万円(前年同期比0.2%減)、営業利益は35百万円(同19.1%増)となりました。

その他の事業におきましては、中古住宅・リフォーム市場の拡大を目的に、不動産業界のミドルマーケットに対して、事業戦略や人材戦略などのソリューションを提供するなど、コンサルティング業務の売上高が前年同期比52.2%増加いたしました。また、大阪大学・神戸大学合格専門塾「志信館」においては、新規入塾生の募集に取り組みました。この結果、売上高は92百万円(前年同期比47.4%増)、営業利益は21百万円(同305.6%増)となりました。

### (2) 財政状態に関する説明

#### ①資産、負債及び純資産の状況

##### (資産)

当第2四半期連結会計期間末における資産合計は、前連結会計年度末より1,569百万円増加し、8,419百万円となりました。

流動資産は、前連結会計年度末より420百万円増加し、5,202百万円となりました。主な要因といたしましては、販売用物件の取得等によりたな卸資産（販売用不動産及び未成工事支出金等）が746百万円、受取手形及び売掛金が135百万円、並びにその他（流動資産）が88百万円それぞれ増加した一方で、仕入債務の支払い等により現金及び預金が550百万円減少したことによるものであります。

固定資産は、前連結会計年度末より1,150百万円増加し、3,217百万円となりました。主な要因といたしましては、駅前複合施設と立体駐車場の取得（信託受益権）等により有形固定資産が1,076百万円、投資その他の資産が71百万円それぞれ増加したことによるものであります。

#### （負債）

当第2四半期連結会計期間末における負債合計は、前連結会計年度末より1,597百万円増加し、5,810百万円となりました。

流動負債は、前連結会計年度末より602百万円増加し、3,823百万円となりました。主な要因といたしましては、販売用物件の仕入資金等として短期借入金413百万円並びに1年内返済予定の長期借入金76百万円、その他（流動負債）が180百万円それぞれ増加した一方で、支払手形及び買掛金が46百万円並びに未払法人税等が20百万円それぞれ減少したことによるものであります。

固定負債は、前連結会計年度末より994百万円増加し、1,986百万円となりました。これは、駅前複合施設と立体駐車場の取得（信託受益権）資金等として長期借入金が増加したことによるものであります。

#### （純資産）

当第2四半期連結会計期間末における純資産合計は、前連結会計年度末より27百万円減少し、2,609百万円となりました。主な要因といたしましては、親会社株主に帰属する当期純利益を125百万円計上した一方で、2018年12月期の期末配当金を153百万円実施したことによるものであります。

#### ②キャッシュ・フローの状況

当第2四半期連結会計期間末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、前連結会計年度末に比べ550百万円減少し、1,136百万円となりました。当第2四半期連結累計期間における各キャッシュ・フローの状況とその要因は以下のとおりであります。

##### （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、税金等調整前四半期純利益188百万円に対し、開発分譲物件の新規仕入等によりたな卸資産（販売用不動産及び未成工事支出金等）の増加746百万円、売上債権の増加135百万円及び法人税等の支払額110百万円、仕入債務の減少46百万円並びに前渡金の減少40百万円によりそれぞれ資金が減少した一方で、未払費用の増加66百万円並びに減価償却費36百万円、自社物件の販売契約に伴う前受金の増加35百万円によりそれぞれ資金が増加したことを主な要因として、741百万円の資金減少（前年同期は1,415百万円の資金減少）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、駅前複合施設と立体駐車場の取得（信託受益権）等に伴う有形固定資産の取得による支出1,112百万円を主な要因として、1,141百万円の資金減少（前年同期は19百万円の資金減少）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、駅前複合施設と立体駐車場の取得（信託受益権）等に伴い長期借入れによる収入1,250百万円並びに開発物件の仕入資金等として短期借入金413百万円の資金がそれぞれ増加した一方で、長期借入金の返済による支出（1年内返済予定の長期借入金を含む）178百万円、配当金の支払額152百万円の資金がそれぞれ減少したことを主な要因として、1,332百万円の資金増加（前年同期は1,456百万円の資金増加）となりました。

#### （3）連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

当第2四半期連結累計期間は、流通事業とリフォーム事業をはじめとした「フィービジネスとリフォーム」の業績が堅調に推移した結果、各利益額が当初の業績予想を上回る進捗でありましたが、通期連結業績予想につきましては、売上計画が第4四半期に大きく偏重していること、また、そのような中で2019年10月に予定されている消費増税の影響等を勘案し、2019年2月12日公表の連結業績予想を変更しておりません。

2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2019年6月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1,687	1,136
受取手形及び売掛金	446	581
販売用不動産	862	1,057
未成工事支出金	1,677	2,228
未成業務支出金	—	0
その他	108	197
流動資産合計	4,782	5,202
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	829	830
土地	1,367	1,367
信託建物	—	518
信託土地	—	591
その他	100	98
減価償却累計額	△412	△444
有形固定資産合計	1,884	2,961
無形固定資産		
その他	10	12
無形固定資産合計	10	12
投資その他の資産	172	243
固定資産合計	2,067	3,217
繰延資産	0	—
資産合計	6,849	8,419
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	233	186
短期借入金	2,272	2,685
1年内返済予定の長期借入金	300	377
未払法人税等	115	95
その他	298	479
流動負債合計	3,220	3,823
固定負債		
長期借入金	991	1,986
その他	0	—
固定負債合計	992	1,986
負債合計	4,212	5,810
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	277	277
資本剰余金	198	198
利益剰余金	2,132	2,104
自己株式	△0	△0
株主資本合計	2,608	2,580
新株予約権	28	28
純資産合計	2,636	2,609
負債純資産合計	6,849	8,419

## (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2四半期連結累計期間)

(単位:百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2018年1月1日 至 2018年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)
売上高	2,474	2,611
売上原価	2,104	2,104
売上総利益	369	506
販売費及び一般管理費	251	310
営業利益	118	196
営業外収益		
受取利息	0	0
受取配当金	0	0
受取保険金	—	5
受取家賃	0	2
その他	1	3
営業外収益合計	1	11
営業外費用		
支払利息	10	15
その他	0	4
営業外費用合計	11	19
経常利益	109	188
税金等調整前四半期純利益	109	188
法人税、住民税及び事業税	47	88
法人税等調整額	△8	△26
法人税等合計	39	62
四半期純利益	69	125
非支配株主に帰属する四半期純利益	—	—
親会社株主に帰属する四半期純利益	69	125

(四半期連結包括利益計算書)  
(第2四半期連結累計期間)

(単位:百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2018年1月1日 至 2018年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)
四半期純利益	69	125
四半期包括利益	69	125
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	69	125

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2018年1月1日 至 2018年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前四半期純利益	109	188
減価償却費	21	36
受取利息及び受取配当金	△0	△0
支払利息及び支払保証料	10	15
売上債権の増減額 (△は増加)	△76	△135
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△1,366	△746
前渡金の増減額 (△は増加)	△30	△40
仕入債務の増減額 (△は減少)	△31	△46
未払金の増減額 (△は減少)	5	5
未払費用の増減額 (△は減少)	21	66
前受金の増減額 (△は減少)	58	35
その他	△20	7
小計	△1,297	△614
利息及び配当金の受取額	0	0
支払利息及び支払保証料の支払額	△11	△16
法人税等の支払額	△106	△110
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,415	△741
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△17	△1,112
有形固定資産の売却による収入	0	0
無形固定資産の取得による支出	△2	△2
その他	—	△26
投資活動によるキャッシュ・フロー	△19	△1,141
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	1,308	413
長期借入れによる収入	741	1,250
長期借入金の返済による支出	△455	△178
配当金の支払額	△146	△152
その他	8	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,456	1,332
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	21	△550
現金及び現金同等物の期首残高	1,530	1,687
現金及び現金同等物の四半期末残高	1,551	1,136

(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(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。

(セグメント情報)

I 前第2四半期連結累計期間(自2018年1月1日 至2018年6月30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	賃貸	不動産 取引派生	計				
売上高										
外部顧客への売上高	431	621	1,283	10	64	2,411	62	2,474	-	2,474
セグメント間の内部売上 高又は振替高	78	16	-	-	-	94	0	95	△95	-
計	509	638	1,283	10	64	2,506	63	2,569	△95	2,474
セグメント利益	120	113	56	4	29	323	5	328	△210	118

(注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれていない事業セグメントであり、当社グループが行う広告制作業務(受託販売物件に関するものを除く)、受託販売事業及び教育事業等を含んでおりません。

2. セグメント利益の調整額△210百万円には、セグメント間取引消去△27百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△183百万円が含まれております。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。

Ⅱ 当第2四半期連結累計期間(自2019年1月1日 至2019年6月30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	賃貸	不動産 取引派生	計				
売上高										
外部顧客への売上高	629	846	929	49	64	2,518	92	2,611	-	2,611
セグメント間の内部売上 高又は振替高	60	20	-	-	-	80	0	80	△80	-
計	689	866	929	49	64	2,598	92	2,691	△80	2,611
セグメント利益又は損失 (△)	222	168	39	△22	35	443	21	464	△268	196

(注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれていない事業セグメントであり、当社グループが行う  
 広告制作業務(受託販売物件に関するものを除く)、受託販売事業及び教育事業等を含んでおりま  
 す。

2. セグメント利益又は損失(△)の調整額△268百万円には、セグメント間取引消去△19百万円及び各  
 報告セグメントに配分していない全社費用△249百万円が含まれております。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。

3. 報告セグメントの変更等に関する事項

第1四半期連結累計期間より、従来「その他」に含めていた賃貸事業について、同じく「その他」に  
 含めていたシェアハウス事業と一体となった事業推進を行うため、「賃貸事業」として集約し独立して  
 記載しております。また、従来「受託販売事業」に含めていた一部仲介業務を「流通事業」に変更し、  
 受託販売事業は重要性の低下により「その他」に含めて記載しております。

なお、前第2四半期連結累計期間のセグメント情報は、当第2四半期連結累計期間の報告セグメント  
 の区分に基づき作成しております。