



2020年12月期 決算短信(日本基準)(連結)

2021年2月12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/>

上場取引所 東

代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 坂根 勝幸

問合せ先責任者 (役職名) 取締役 (氏名) 友野 泉

TEL 0797-74-7272

定時株主総会開催予定日 2021年3月30日

配当支払開始予定日

2021年3月31日

有価証券報告書提出予定日 2021年3月30日

決算補足説明資料作成の有無 : 無

決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 2020年12月期の連結業績(2020年1月1日～2020年12月31日)

(1) 連結経営成績

(%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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2020年12月期	7,957	27.1	696	5.8	670	6.0	463	5.5
2019年12月期	6,260	3.4	658	29.7	633	29.7	439	33.4

(注) 包括利益 2020年12月期 463百万円 (5.5%) 2019年12月期 439百万円 (33.4%)

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益	自己資本当期純利益率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
2020年12月期	40.87	40.85	15.2	7.3	8.8
2019年12月期	38.74	38.69	16.0	8.0	10.5

(参考) 持分法投資損益 2020年12月期 百万円 2019年12月期 百万円

(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
2020年12月期	9,537	3,233	33.6	282.53
2019年12月期	8,962	2,923	32.3	255.16

(参考) 自己資本 2020年12月期 3,205百万円 2019年12月期 2,894百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業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	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2020年12月期	1,508	518	66	2,229
2019年12月期	426	1,406	1,452	1,306

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	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	百万円	%	%
2019年12月期		0.00		13.50	13.50	153	34.9	5.6
2020年12月期		0.00		13.50	13.50	153	33.0	5.0
2021年12月期(予想)		0.00		14.50	14.50		31.0	

3. 2021年12月期の連結業績予想(2021年1月1日～2021年12月31日)

(%表示は、通期は対前期、四半期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 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)	2,811	16.6	119	23.3	89	34.7	107	28.7	9.50
通期	8,235	3.5	765	9.9	705	5.2	531	14.6	46.83

注記事項

(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

(2) 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

(3) 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)	2020年12月期	11,345,000 株	2019年12月期	11,345,000 株
期末自己株式数	2020年12月期	66 株	2019年12月期	66 株
期中平均株式数	2020年12月期	11,344,934 株	2019年12月期	11,344,934 株

(参考)個別業績の概要

2020年12月期の個別業績(2020年1月1日～2020年12月31日)

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2020年12月期	3,532	73.3	304	198.1	468	70.4	335	68.9
2019年12月期	2,038	53.0	102		274	53.5	198	57.8

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
2020年12月期	29.55	29.54
2019年12月期	17.50	17.47

(2) 個別財政状態

	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	
2020年12月期	6,751		1,433		20.8		123.84	
2019年12月期	6,183		1,251		19.8		107.78	

(参考) 自己資本 2020年12月期 1,404百万円 2019年12月期 1,222百万円

決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

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、決算短信[添付資料]4ページ「1. 経営成績等の概況(4)今後の見通し」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	
(1) 当期の経営成績の概況	P. 2
(2) 当期の財政状態の概況	P. 3
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	P. 3
(4) 今後の見通し	P. 4
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	P. 4
3. 連結財務諸表及び主な注記	
(1) 連結貸借対照表	P. 5
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	
連結損益計算書	P. 7
連結包括利益計算書	P. 8
(3) 連結株主資本等変動計算書	P. 9
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	P. 10
(5) 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. 11
(セグメント情報)	P. 11
(1株当たり情報)	P. 13
(重要な後発事象)	P. 13

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

当連結会計年度における我が国経済は、新型コロナウイルス感染症拡大と長期化懸念の影響により、個人消費の低迷や失業者が増加するなど、依然として厳しい状況で推移いたしました。また、各種政策効果などにより、徐々に個人消費や企業の経済活動に持ち直しの動きはみられるものの、感染拡大の収束目処は立たず、国内外の景気の先行きについては依然として不透明な状況が継続いたしました。

不動産関連業界におきましては、緊急事態宣言期間の外出自粛要請により住宅取引も一時的に落ち込んだものの、住宅ローン金利は引き続き低位で推移するなど、宣言解除後に実需の住宅取引は持ち直しました。なお、当社グループの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期比7.5%減少(近畿レイنز調べ)、名古屋市における中古住宅の取扱件数は同2.6%減少(中部レイنز調べ)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、フィージビリティとリフォームの連携強化(収益面)、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強化に取り組みました。

まず、開発分譲事業において、在宅勤務の増加などによる戸建住宅への関心が高まるなか、地域ごとの特性や顧客ニーズに合わせた自社プロデュースの新築戸建がお客様から支持を集め、多くのエリアで戸建プロジェクトが完売いたしました。

次に、流通事業においては、中部圏の営業エリア拡大に注力し、2020年1月に御器所営業所(名古屋市昭和区)を、同年7月に久屋大通営業所(名古屋市東区)をそれぞれ開設いたしました。また、緊急事態宣言が発令された4月においては、流通店舗への来店件数が減少した一方で、2019年末のHPリニューアル等の成果により自社運営サイトへのアクセス数が増加し、問い合わせ件数は前期比36.1%増加いたしました。これにより、宣言解除後の来店状況は早期に持ち直し、来店件数も前期比12.0%増加いたしました。

また、財務基盤の強化と機動的な分譲用地の仕入を目的に、私募債の発行や長期借入金の調達を実施し、手元流動性を高めました。

これらの結果、当連結会計年度における連結業績は、売上高7,957百万円(前期比27.1%増)、営業利益696百万円(同5.8%増)、経常利益670百万円(同6.0%増)、親会社株主に帰属する当期純利益463百万円(同5.5%増)となり、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の全てにおいて過去最高を更新いたしました。

セグメントの経営成績は、次のとおりであります。

流通事業におきましては、売却物件の獲得に注力したことによって、売却物件の取扱件数が前期比3.3%増加するとともに手数料単価も同7.1%増加いたしました。また、営業担当者を対象とした各種研修の拡充を実施し、成約率や契約単価の向上に取り組みました。この結果、売上高は1,507百万円(前期比8.8%増)、営業利益は444百万円(同3.5%増)となり、新規出店2店舗に関する開設費用を吸収したうえで、売上高と営業利益の過去最高を更新いたしました。

リフォーム事業におきましては、中国で生産される住宅設備のサプライチェーンの停滞や、リフォーム展示場の閉鎖・縮小営業などの影響によって工事期間の遅延が発生し、「中古住宅×リフォーム」の引渡件数が前期比8.9%減少いたしました。一方、流通店舗への来店件数の持ち直しに比例する形で請負契約件数は回復しており、第4四半期末の受注残高は385百万円(同21.0%増)となりました。この結果、売上高は1,570百万円(前期比15.2%減)、営業利益は256百万円(同33.7%減)となりました。

開発分譲事業におきましては、用地仕入から物件企画、集客戦略や販売までを一貫したマーケティングで行う製販一体の組織体制で取り組みました。その成果として、ターゲット層への効果的な訴求により早期売売を実現し、自社物件の引渡戸数が昨年を大きく上回りました。また、流通店舗に集まる売主様直接の売却情報等を活用し、来期以降の販売物件の仕入も行いました。この結果、売上高は4,643百万円(前期比67.4%増)、営業利益は321百万円(同97.3%増)となり、売上高と営業利益の過去最高を更新いたしました。

賃貸事業におきましては、商業施設のテナント誘致やシェアハウスの入居募集に取り組みました。この結果、売上高は171百万円(前期比26.8%増)、営業利益は17百万円(同242.9%増)となりました。

不動産取引派生事業におきましては、流通事業と開発分譲事業の取扱件数増加を主な要因として、住宅ローン事務代行の手数料が前期比8.6%増加いたしました。また、火災保険料単価の高い新築戸建の引渡件数増加により、損害保険手数料が同12.7%増加いたしました。この結果、売上高は160百万円(前期比12.3%増)、営業利益は97百万円(同16.3%増)となりました。

その他の事業におきましては、不動産業界のミドルマーケットに対してコンサルティング業務受注を目指しました。しかし、全国のクライアントに対する新規開拓の出張等を自粛した結果、コンサルティング業務等の売上高が前期比28.1%減少いたしました。この結果、売上高は124百万円(前期比24.3%減)、営業損失は11百万円(同営業利益26百万円)となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

(資産)

当連結会計年度における資産合計は、前連結会計年度末より574百万円増加し、9,537百万円となりました。

流動資産の残高は、前連結会計年度末より470百万円増加し、5,938百万円となりました。主な要因といたしましては、現金及び預金が922百万円、保有目的変更に伴い固定資産をたな卸資産へ振り替えたこと等により未成工事支出金が556百万円、その他が67百万円それぞれ増加した一方で、新築戸建をはじめとした開発物件の販売が進捗したことにより販売用不動産が1,016百万円、受取手形及び売掛金が61百万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94百万円増加し、3,589百万円となりました。主な要因といたしましては、保有目的変更に伴い固定資産をたな卸資産へ振り替えたこと等により土地が206百万円減少した一方で、2021年1月にオープンいたしました流通店舗を新築したこと等により建物及び構築物が106百万円、近隣商業施設等の取得により信託土地が98百万円と信託建物が94百万円それぞれ増加したことによるものであります。

(負債)

当連結会計年度における負債合計は、前連結会計年度末より264百万円増加し、6,304百万円となりました。

流動負債は、前連結会計年度末より599百万円減少し、3,259百万円となりました。この要因といたしましては、販売用物件の販売が進捗したことにより短期借入金907百万円減少した一方で、1年内返済予定の長期借入金が52百万円及び1年内償還予定の社債が75百万円、未払法人税等が30百万円、その他が153百万円、それぞれ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864百万円増加し、3,044百万円となりました。主な要因といたしましては、財務基盤の強化と機動的な分譲用地の仕入を目的に、社債が357百万円及び長期借入金が520百万円それぞれ増加したことによるものであります。

(純資産)

当連結会計年度における純資産合計は、前連結会計年度末より310百万円増加し、3,233百万円となりました。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463百万円計上した一方で、2019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。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度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922百万円増加し、2,229百万円となりました。当連結会計年度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、税金等調整前当期純利益670百万円に対し、開発分譲物件の仕入が進捗したことによる前渡金の増加71百万円等で資金が減少した一方で、自社物件等の販売が推移したことでのたな卸資産の減少827百万円、売上債権の減少61百万円等により資金増加したことを主な要因として、1,508百万円の資金増加(前年同期は426百万円の資金減少)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、近隣商業施設の取得及び流通店舗の新規出店に伴う有形固定資産の取得による支出478百万円、並びに事業譲受に伴う無形固定資産の取得による支出37百万円を主な要因として、518百万円の資金減少(前年同期は1,406百万円の資金減少)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、長期借入れによる収入1,338百万円、社債の発行による収入440百万円の資金がそれぞれ増加した一方で、開発物件の販売等により短期借入金907百万円、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)764百万円、配当金の支払額153百万円、社債の償還による支出17百万円の資金がそれぞれ減少したことを主な要因として、66百万円の資金減少(前年同期は1,452百万円の資金増加)となりました。

(4) 今後の見通し

今後の見通しといたしましては、新型コロナウイルスの感染状況悪化により、当社が事業を展開する関西圏と中部圏においても緊急事態宣言が再び発令されました。また、宣言解除の時期が延長される中、個人消費の縮小や雇用環境の悪化など、国内経済に与える影響については、依然不透明な状況が継続すると想定しております。

このような経営環境において、当社グループにおきましては、外的環境の影響リスクを保守的に評価しながら、ワンストップ体制のシナジー最大化戦略により収益力を強化するとともに、開発分譲事業の供給戸数増加により事業規模の拡大を同時に目指してまいります。

まず、中部圏での出店を継続し、営業ネットワーク網の構築を加速させるべく、5店舗目となる新瑞橋営業所(名古屋市瑞穂区)を2021年1月に出店し、同年4月に6店舗目の大曾根営業所(名古屋市北区)出店も計画しております。合わせて、ワンストップサービスの販売窓口となる流通事業の取扱件数を増加させる目的で、引き続き売却物件の獲得及び当社が運営する不動産売買サイトのアクセス数増加に注力してまいります。これにより、住宅を購入されるお客様の来店を促し、「中古住宅×リフォーム×FP」の販売機会を増やすことで、ワンストップ体制のシナジー最大化による収益面の成長を実現いたします。

次に、開発分譲事業においては、2020年12月期においてお客様から高い支持を得た自社プロデュースの新築戸建については販売戦略を引き続き強化し、事業規模の拡大を目指してまいります。

また、来期におきましても、新築戸建の建物完成スケジュールが下半期に集中するなど、開発分譲事業の売上高のうち44.9%が第4四半期に偏重する事業計画となっております。また、新設する2店舗の出店費用や新規事業の開業費用、今後の事業展開に必要な人材の獲得など、中期的な飛躍を目的とした先行投資を予定しております。

なお、2021年1月18日付「連結子会社の異動を伴う株式譲渡及び特別利益の計上に関するお知らせ」で公表している通り、株式会社遊の株式譲渡に伴う関係会社株式売却益73百万円を特別利益に計上いたします。

以上のことから、来期の連結業績は、売上高8,235百万円、営業利益765百万円、経常利益705百万円、親会社株主に帰属する当期純利益531百万円を見込んでおります。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、国内の同業他社との比較可能性を確保するため、会計基準につきましては日本基準を適用しております。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2019年12月31日)	当連結会計年度 (2020年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,306	2,229
受取手形及び売掛金	513	451
販売用不動産	1,680	664
未成工事支出金	1,801	2,358
未成業務支出金	0	1
その他	165	232
流動資産合計	5,467	5,938
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	920	1,026
減価償却累計額	△364	△392
建物及び構築物(純額)	555	634
機械装置及び運搬具	29	28
減価償却累計額	△25	△25
機械装置及び運搬具(純額)	4	2
土地	1,573	1,366
信託建物	528	622
減価償却累計額	△38	△82
信託建物(純額)	489	540
信託土地	600	699
リース資産	3	13
減価償却累計額	△3	△5
リース資産(純額)	—	8
建設仮勘定	1	0
その他	69	75
減価償却累計額	△55	△62
その他(純額)	13	13
有形固定資産合計	3,237	3,266
無形固定資産		
のれん	—	40
その他	13	17
無形固定資産合計	13	58
投資その他の資産		
長期貸付金	25	22
その他	217	242
投資その他の資産合計	243	264
固定資産合計	3,494	3,589
繰延資産		
その他	0	10
繰延資産合計	0	10
資産合計	8,962	9,537

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2019年12月31日)	当連結会計年度 (2020年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	251	246
短期借入金	2,675	1,767
1年内償還予定の社債	—	75
1年内返済予定の長期借入金	408	461
未払法人税等	157	187
その他	367	521
流動負債合計	3,859	3,259
固定負債		
社債	—	357
長期借入金	2,090	2,610
その他	90	76
固定負債合計	2,180	3,044
負債合計	6,039	6,304
純資産の部		
株主資本		
資本金	277	277
資本剰余金	198	198
利益剰余金	2,418	2,729
自己株式	△0	△0
株主資本合計	2,894	3,205
新株予約権	28	28
純資産合計	2,923	3,233
負債純資産合計	8,962	9,537

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
(連結損益計算書)

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
売上高	6,260	7,957
売上原価	5,046	6,659
売上総利益	1,213	1,298
販売費及び一般管理費	555	601
営業利益	658	696
営業外収益		
受取利息	0	0
受取配当金	0	0
受取家賃	4	5
受取保険金	5	8
助成金収入等	0	9
その他	3	2
営業外収益合計	14	26
営業外費用		
支払利息	32	35
長期前払費用償却	2	7
その他	5	9
営業外費用合計	40	52
経常利益	633	670
税金等調整前当期純利益	633	670
法人税、住民税及び事業税	216	208
法人税等調整額	△22	△1
法人税等合計	193	207
当期純利益	439	463
非支配株主に帰属する当期純利益	—	—
親会社株主に帰属する当期純利益	439	463

(連結包括利益計算書)

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
当期純利益	439	463
包括利益	439	463
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	439	463

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)

(単位:百万円)

	株主資本					新株予約権	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計		
当期首残高	277	198	2,132	△0	2,608	28	2,636
当期変動額							
剰余金の配当			△153		△153		△153
親会社株主に帰属する 当期純利益			439		439		439
当期変動額合計	—	—	286	—	286	—	286
当期末残高	277	198	2,418	△0	2,894	28	2,923

当連結会計年度(自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)

(単位:百万円)

	株主資本					新株予約権	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計		
当期首残高	277	198	2,418	△0	2,894	28	2,923
当期変動額							
剰余金の配当			△153		△153		△153
親会社株主に帰属する 当期純利益			463		463		463
当期変動額合計	—	—	310	—	310	—	310
当期末残高	277	198	2,729	△0	3,205	28	3,233

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	633	670
減価償却費	81	88
受取利息及び受取配当金	△0	△0
支払利息及び支払保証料	32	38
売上債権の増減額 (△は増加)	△67	61
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△993	827
前渡金の増減額 (△は増加)	7	△71
仕入債務の増減額 (△は減少)	16	△4
未払金の増減額 (△は減少)	19	29
未払費用の増減額 (△は減少)	59	19
前受金の増減額 (△は減少)	△7	4
その他	2	89
小計	△215	1,751
利息及び配当金の受取額	0	0
利息及び保証料の支払額	△34	△63
法人税等の支払額	△177	△179
営業活動によるキャッシュ・フロー	△426	1,508
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△1,379	△478
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	△37
その他	△25	△2
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,406	△518
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)	402	△907
長期借入れによる収入	1,580	1,338
長期借入金の返済による支出	△374	△764
社債の発行による収入	—	440
社債の償還による支出	—	△17
配当金の支払額	△156	△153
その他	—	△1
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,452	△66
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△381	922
現金及び現金同等物の期首残高	1,687	1,306
現金及び現金同等物の期末残高	1,306	2,229

(5) 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。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループは、当社及び連結子会社6社により構成されており、流通事業、リフォーム事業、開発分譲事業、賃貸事業及び不動産取引派生事業を主たる業務として事業活動を展開しております。その事業内容から勘案し、「流通事業」、「リフォーム事業」、「開発分譲事業」、「賃貸事業」、「不動産取引派生事業」の5つを報告セグメントとしております。

「流通事業」は、不動産売買の仲介業務等を行っております。「リフォーム事業」は、中古住宅のリフォーム提案及びリフォーム工事等の請負業務を行っております。「開発分譲事業」は、戸建住宅、宅地等の企画・開発・販売業務を行っております。「賃貸事業」は、商業施設やシェアハウス等を所有し、運営及び賃貸業務等を行っております。「不動産取引派生事業」は、上記の各事業に付随して発生する受託販売物件の広告制作業務、不動産物件購入に伴う損害保険代理業務、生命保険募集業務及びローン事務代行業務に係るファイナンシャルプランニング業務、引越業者・家具設備等の紹介業務等を行っております。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度(自2019年1月1日 至2019年12月31日)

(単位：百万円)

	報告セグメント						その他 (注)1	合計	調整額 (注)2	連結 財務諸表 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	1,257	1,786	2,773	135	143	6,096	164	6,260	-	6,260
セグメント間の内部売上 高又は振替高	127	63	-	-	-	191	0	191	△191	-
計	1,384	1,850	2,773	135	143	6,287	164	6,452	△191	6,260
セグメント利益	429	386	162	5	84	1,067	26	1,094	△435	658
セグメント資産	1,310	622	3,940	1,847	105	7,827	239	8,066	896	8,962
その他の項目										
減価償却費	19	3	0	49	0	73	2	76	5	81
のれんの償却額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
有形固定資産及び無形固 定資産の増加額	178	0	-	1,189	-	1,368	0	1,368	8	1,377

当連結会計年度(自2020年1月1日 至2020年12月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント						その他 (注)1	合計	調整額 (注)2	連結 財務諸表 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	1,373	1,484	4,643	171	160	7,833	124	7,957	—	7,957
セグメント間の内部売上 高又は振替高	133	85	—	—	0	219	0	219	△219	—
計	1,507	1,570	4,643	171	160	8,052	124	8,177	△219	7,957
セグメント利益又は損失 (△)	444	256	321	17	97	1,137	△11	1,125	△428	696
セグメント資産	1,455	1,039	3,761	1,795	79	8,131	209	8,340	1,196	9,537
その他の項目										
減価償却費	22	3	0	51	0	77	1	79	8	88
のれんの償却額	—	—	—	—	—	—	4	4	—	4
有形固定資産及び無形固 定資産の増加額	116	—	—	340	0	457	52	509	0	510

(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. 調整額の内容は以下のとおりであります。

セグメント利益

(単位:百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
セグメント間取引消去	△18	23
全社費用※	△416	△451
合計	△435	△428

※全社費用は、主に監査報酬及び財務チーム、経理チーム等の管理部門に係る費用であります。

セグメント資産

(単位:百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
全社資産※	896	1,196
合計	896	1,196

※全社資産は、主に手許資金(現金等)及び財務チーム、経理チーム等の管理部門に係る資産であります。

減価償却費

(単位:百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
全社費用※	5	8
合計	5	8

※全社費用は、主に財務チーム、経理チーム等の管理部門に係る減価償却費であります。

有形固定資産及び無形固定資産の増加額

(単位:百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
全社資産※	8	0
合計	8	0

※全社資産は、各セグメントに帰属しない資産であります。

3. セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
1株当たり純資産額	255.16円	282.53円
1株当たり当期純利益	38.74円	40.87円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	38.69円	40.85円

(注) 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	439	463
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	439	463
普通株式の期中平均株式数(千株)	11,344	11,344
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額(百万円)	—	—
普通株式増加数(千株)	14	4
(うち新株予約権(千株))	(14)	(4)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	—	—

(重要な後発事象)

子会社株式の譲渡

当社は、2021年1月18日開催の取締役会において、当社100%出資子会社である株式会社遊の発行済株式の全てを株式会社アトリフォームに譲渡することを決議いたしました。これにより、株式会社遊は、当社の連結範囲から除外されます。

1. 株式譲渡の理由

当社グループは、住宅の一次取得者をメインターゲットとして、事業間連携を活かしたワンストップ体制により、住まい・暮らしに係わる各種サービスを提供してまいりました。このような中、富裕層向けの高価格帯リフォームを単独で行ってきた株式会社遊の株式譲渡により、事業スキーム「フォービジネスとリフォーム」をはじめとした事業間連携の強化に経営資源を集中し、シナジーの最大化を目指してまいります。

2. 異動する子会社の概要

①商号	株式会社遊	
②本店所在地	兵庫県神戸市東灘区森北町1丁目7番1号	
③代表者の役職・氏名	代表取締役 佐藤 慎二郎	
④設立年月日	2013年11月1日	
⑤事業内容	リフォーム工事の設計・施工管理	
⑥資本金	40百万円	
⑦大株主及び持株比率	株式会社ウィル 100.00%	
⑧上場会社と当該会社との間の関係	資本関係	同社は当社の完全子会社であります。
	人的関係	当社の取締役3名及び監査役1名が同社の取締役及び監査役を兼務しております。(注)
	取引関係	同社と当社との間に経営指導・管理に係るグループ間取引があります。(注)
	関連当事者への該当状況	同社は当社の連結子会社であり、関連当事者に該当いたします。

(注) 株式譲渡の実行日である2021年1月18日付で当社の取締役3名及び監査役1名は同社を退任し、兼務を解消いたしました。また、取引関係においても、同日付で解消いたしました。

3. 株式譲渡の相手先の概要

①商号	株式会社アートリフォーム	
②本店所在地	大阪府吹田市千里万博公園6番3号	
③代表者の役職・氏名	代表取締役社長 大本 哲也	
④設立年月日	1985年11月26日	
⑤事業内容	住宅、店舗内装工事業、住宅改装工事業	
⑥資本金	10百万円	
⑦純資産	107百万円(2020年7月期)	
⑧総資産	2,298百万円(2020年7月期)	
⑨大株主及び持株比率	大本 哲也 100.00%	
⑩上場会社と当該会社との間の関係	資本関係	該当事項はありません。
	人的関係	該当事項はありません。
	取引関係	該当事項はありません。
	関連当事者への該当状況	該当事項はありません。

4. 譲渡株式数、譲渡価格及び譲渡前後の所有株式の状況

異動前の所有株式数	4,000株 (議決権の数: 4,000個) (議決権所有割合: 100.00%)
譲渡株式数	4,000株 (議決権の数: 4,000個)
譲渡価格	150百万円
異動後の所有株式数	0株 (議決権の数: 0個) (議決権所有割合: 0.00%)

5. 日程

取締役会決議	2021年1月18日
契約締結日	2021年1月18日
株式譲渡実行日	2021年1月18日