

Move on Vividly!

今こそ、あざやかに。



第26期 WILL IRレポート

2020年1月1日～2020年12月31日(期末事業報告)

証券コード 3241

 株式会社ウィル

株主の皆様へ

株主様をはじめお客様やお取引先様など、当社に関わるすべてのステークホルダーの皆様におかれましては、益々ご清栄のこととお喜び申し上げます。また、平素より格別のお引き立てを賜り、厚く御礼申し上げます。

2020年は、日本だけではなく世界中で新型コロナウイルス感染拡大の影響があり、社会や人々の暮らしにおいて大きな変化がありました。こうした変化のなかではありますが、当社は売上高、営業利益、経常利益、親会社株主に帰属する当期純利益のすべてにおいて過去最高を更新することができました。

今、私たちを取り巻く社会環境の変化は速く、激しいものとなっています。そのようななかでも、2021年も引き続き既存の事業を発展させつつ、新事業・新領域へ果敢に挑んでまいります。

創業時は不動産仲介事業や新築分譲事業など「住まい」に関わる事業領域を主としておこなってきました。その後、事業を拡大していく過程で「住まい」から「暮らし」へ、そして教育事業や人材事業など「人生」に関わるサービスを展開することで現在まで成長してきました。創業時に抱いた意志や心がまえを忘れることなく成長へ邁進し、その結果として社会やお客様にとって必要とされる企業を目指す所存です。

皆様におかれましては、これからも変わらぬご支援とご協力を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

代表取締役社長
坂根 勝幸

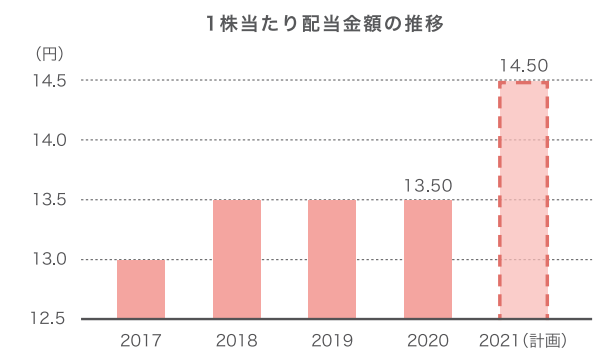
株主還元

■利益配分に関する基本方針

当社グループは、企業価値の最大化に向け、将来の事業拡大と財務体質の強化を目的とした内部留保の充実に努めるとともに、株主の皆様に対する利益還元を経営上の重要な施策の一つと考え、業績に連動した配当を安定的に実施していくことを基本方針としています。

この方針に基づき、2020年12月期におきましては、現在の財務内容における自己資本の水準と今後の業績拡大を踏まえ、1株当たりの期末配当金は13円50銭といたします。

また、2021年12月期の配当金においても連結当期純利益の30%程度の配当性向を目標とし、期末配当金として1株あたり14円50銭の配当を予定しています。



	2018年	2019年	2020年
株主資本配当率(DOE)	6.1%	5.6%	5.0%
配当利回り	4.2%	3.8%	4.1%

※配当利回りは、期末時点の株価で算出しております。

01 | 業績ハイライト

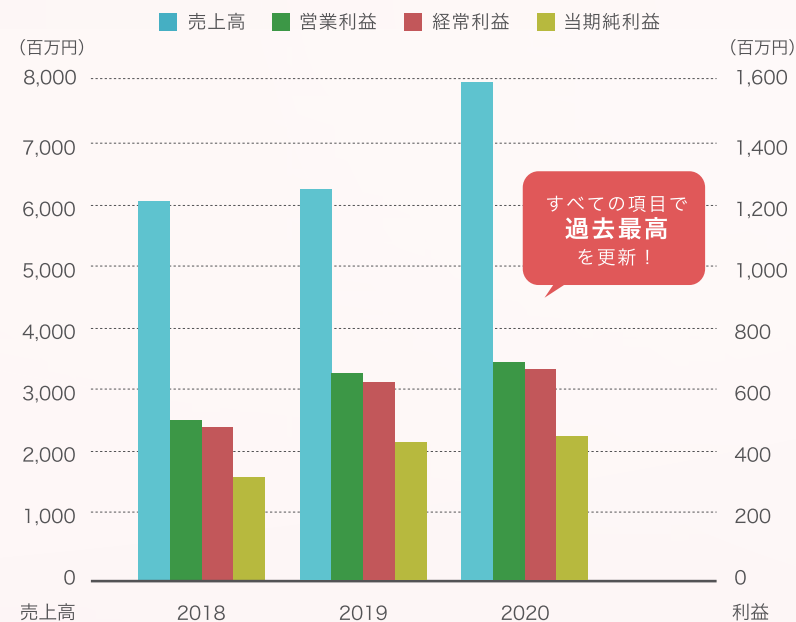


2020年12月期の業績

連結業績について Consolidated financial results

2020年12月期の連結業績は、戸建分譲事業の推進（事業規模の拡大）、フィービジネスとリフォームの連携強化（収益面）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。この結果、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すべてにおいて過去最高を更新いたしました。**

売上高・各種利益の推移



Performance highlights

POINT 01

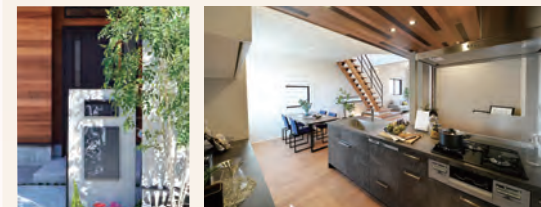
戸建分譲事業の推進（事業規模の拡大） Expanding development business

開発分譲事業は
売上高と営業利益の
過去最高を更新！

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。

主な分譲実績

仁川清風台 PRIMES 全26区画



POINT

PRIMESは「一番」「最上級」という意味。住まい観を変えるような「良いものづくり」を追求しました。

Aria伊丹池尻 20区画（第1期）



POINT

「かぞくをつなげる開放型すまい」がテーマの物件。リビングにある吹き抜けからは、あたたかな陽差しが降り注ぎます。

POINT
02

フィービジネスとリフォームの連携強化（収益面）
The generation of synergies between businesses

流通事業
Sales

売上高と営業利益の過去最高を更新！

中部圏の営業エリア拡大に注力し、御器所営業所（名古屋市昭和区）、久屋大通営業所（名古屋市東区）を開設いたしました。また、緊急事態宣言が発令された4月は、流通店舗への来店件数が減少した一方で、2019年末のウェブサイト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。



久屋大通営業所(契約室)

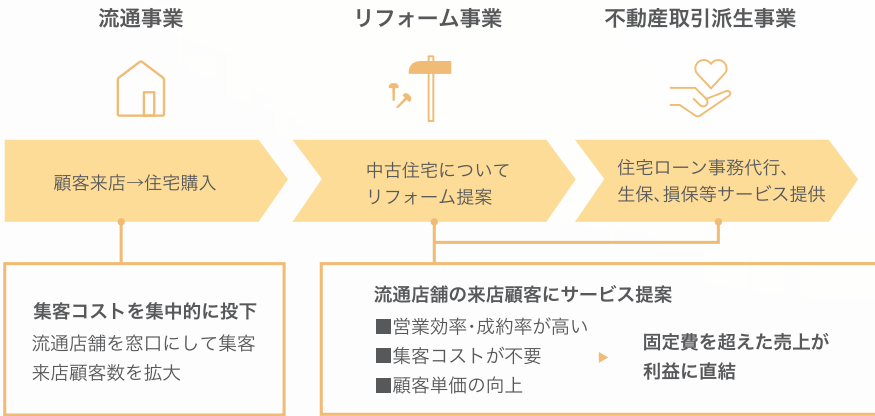


御器所営業所(接客スペース)



久屋大通営業所はテレビ塔前の好立地です

事業スキーム「フィービジネスとリフォーム」



リフォーム事業
Reform business

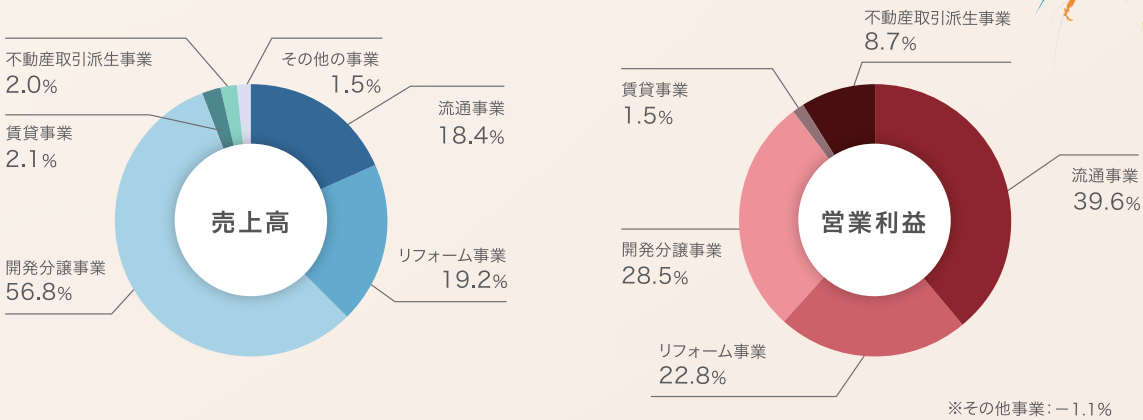
中国で生産される住宅設備のサプライチェーンの停滞や、リフォーム展示場の閉鎖・縮小営業などの影響によって工事期間の遅延が発生し、「中古住宅×リフォーム」の引渡件数が前期比8.9%減少いたしました。一方、流通店舗への来店件数の持ち直しに比例する形で請負契約件数は回復しており、**第4四半期末の受注残高は385百万円(前期比21.0%増)**となりました。

不動産取引派生事業
Derivative business

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**前期比12.7%増加**いたしました。



業績に占める各事業の割合



02 | 経営戦略



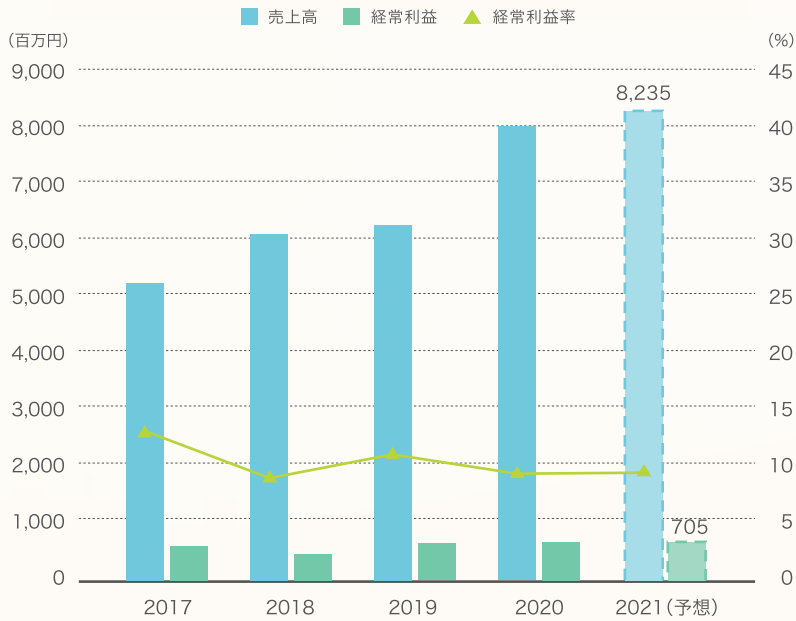
2021年12月期の計画

業績予想
Earnings forecast

外的環境の影響リスクを保守的に評価しながら、次の施策を同時に推進することで企業価値の最大化に取り組みます。

- 開発分譲事業の供給戸数増加による事業規模の拡大
- 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

売上高・経常利益の推移と予想



POINT 01 自社プロデュース物件の販売拡大

Expanded sales channels

外部環境の好転を追い風に、自社プロデュース新築戸建の販売戦略を引き続き強化し、事業規模の拡大を目指します。

自社ブランド物件

全15プロジェクト(総157区画)が進行中です。

※2021年から2022年までの販売予定プロジェクトです。



プリウス川西久代 (兵庫県川西市)



Aria伊丹池尻 (兵庫県伊丹市)



宝塚逆瀬川PRIMES (兵庫県宝塚市)



Aria武庫北 (兵庫県尼崎市)



※1:完成予想パース ※2:全体平面図(予定)

POINT
02

中部圏での出店計画

Store opening plan

2021年度は2店舗を出店し、中部圏でのドミナント戦略を推進いたします。

- 2021年1月オープン：新瑞橋営業所（名古屋市瑞穂区）
- 2021年4月オープン予定：大曽根営業所（名古屋市北区）

なお、今後の店舗展開においては、人口減少の影響が小さく、経済活動が活発な三大都市圏でのシェア拡大を目指し、首都圏への進出も視野に入れています。



新瑞橋営業所(接客スペース)



新瑞橋営業所(契約室)

POINT
03

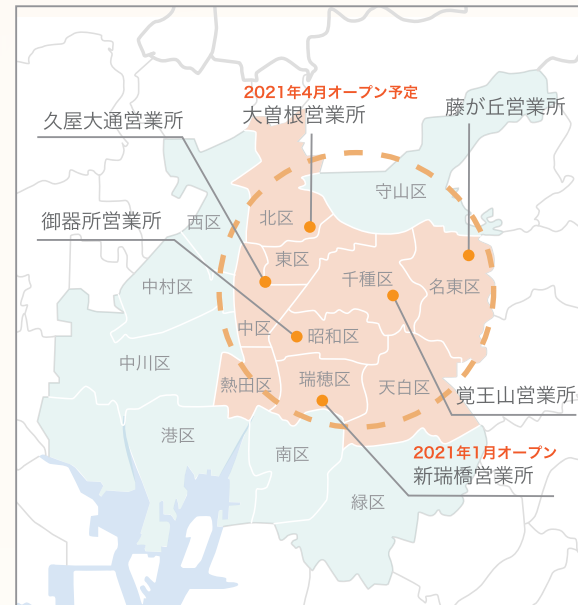
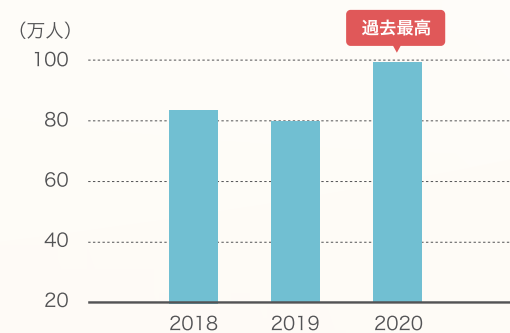
自社運営サイトの集客力強化

Enhancing our value to customers

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およ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いたします。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伸長を目指します。

中部圏(名古屋市)

▶ 7～8店舗体制の構築を目指す

自社運営サイトユーザー数[※]の推移

※サイトにアクセスした人数

Column



ウィルのサイトを通じて

不動産業界を変えたい。

デジタルマーケティンググループ
部長 室 薫

▶ お客様との情報格差をなくす

近年、「不動産テック」という言葉がメディアでよく使われるなど、不動産業界のIT化は進んでいます。それでも、お客様と企業との間に情報格差は依然として残っています。お客様にとって不動産の購入は、その後の人生を左右する大きな買い物です。だからこそ、お客様との情報格差をなくしたい。そのために不動産営業担当者が自身の家を買うときにほしいと感じる情報(物件の周辺施設や近隣住民の口コミ、相場データ、ハザードマップなど)を、誰もが当たり前に見られるサイトをつくりました。まずは、私たちの生み出すサイトから情報格差をなくしていくことで、業界を変えていきたいと思っています。

▶ 不動産を探す目を「養う」サイトをつくる

お客様の人生・暮らしにとって、どんな街、土地に住むかはとても重要です。たとえば災害のことも意識して住まいを探していただきたい。当社の営業エリアが甚大な被害を被った阪神・淡路大震災直後は、3年間は災害時の様

子を気にされるお客様が多かったのですが、3年経過後は、お客様から質問される機会が急激に減少してしまいました。そんな経験があったからこそ、ハザードマップなどの情報が載ったウィルのサイトを通じて、お客様に不動産を探す目を養ってもらいたいと思っています。そうやって選んだ家は、ずっとその人の人生を豊かにしてくれるはずです。

POINT — ハザードマップ



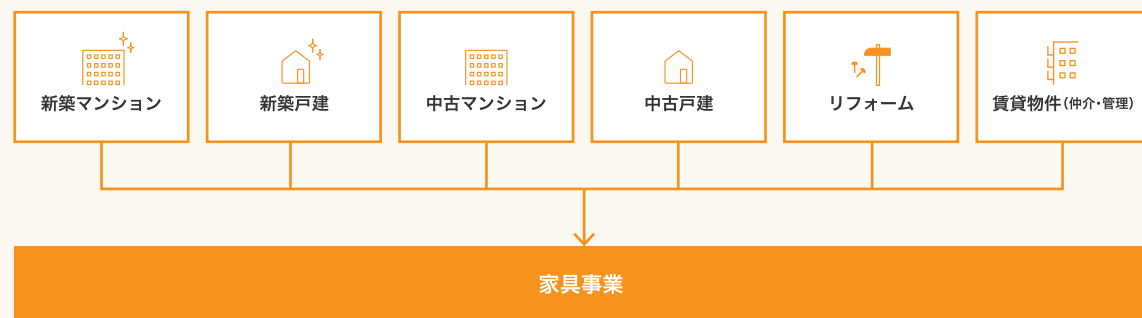
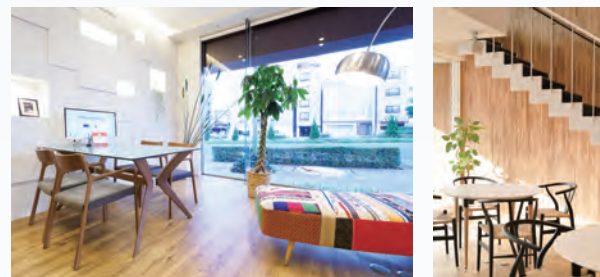
国土交通省の集約データなどが直接ページ上に表示されます。



03 | トピックス

新規事業：家具事業
Furniture business

当社の住宅購入者とリフォーム成約者を主なターゲットに、家具やインテリアのニーズがあるお客様へ効率的にアプローチできるワンストップサービスの強みを活かして、顧客単価の向上を目指します。また、住宅と一体感のある家具を提案することで、お客様だけの理想の空間づくりのお手伝いを通じて、顧客満足度の向上を目指します。

難関国公立大学
合格専門塾「志信館」
Shishinkan

当社グループは、頑張る若者を応援することが経済全体に活力を与え、ひいては当社グループの事業発展にもつながると考えています。これまで原則新卒採用により人員強化を図ってきたなかで培った、人材育成ノウハウを活かして、大学受験という人生の岐路に立つ高校生を全力で応援しています。



▲詳細はこちら

ご契約募金（介助犬育成・普及支援）
Fund-raising

2003年から「ささやかを続けよう」を合言葉に続けている介助犬支援。2020年も「契約募金」を介助犬協会様などに寄託いたしました。



写真提供：社会福祉法人 日本介助犬協会



▲詳細はこちら

お客様とのストーリー
ページを公開しました
Stories with customers

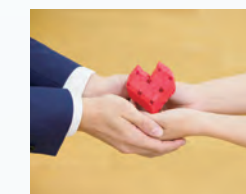
当社が創業以来大切にしていることに、「お客様代行」という営業姿勢があります。これまでのお客様と当社との「お客様代行」にまつわるエピソードを公開いたしました。



▲詳細はこちら

医療機関への支援
Supports for medical institution

2021年3月25日に京都銀行様を受託先として、京銀SDGs 私募債「医療にエール」を発行いたしました。事業資金の調達とともに「持続可能な開発目標(SDGs)」の取り組みの一つとして、感染症指定医療機関への支援をおこないました。



▲詳細はこちら

04 | 連結財務諸表

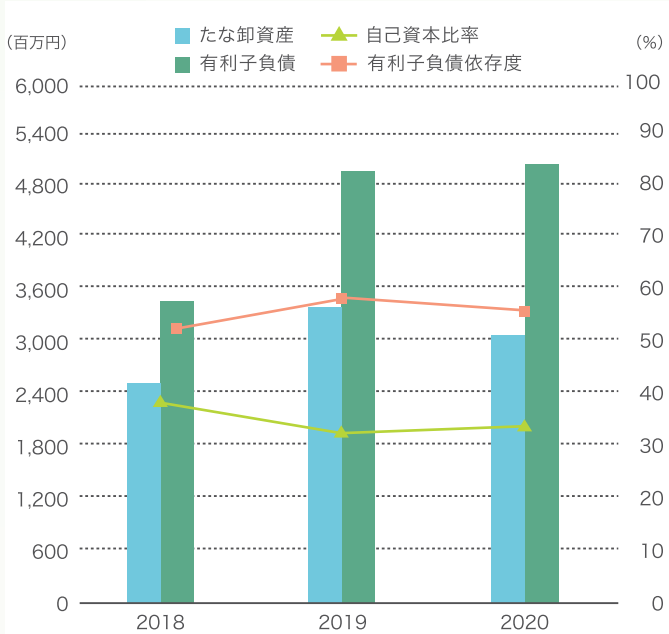


連結財務諸表

連結貸借対照表(要約)

勘定科目 (単位:百万円)	2019年	2020年
<流動資産>	5,467	5,938
現金及び預金	1,306	2,229
売掛金	513	451
たな卸資産	3,482	3,023
その他	165	232
<固定資産>	3,494	3,589
有形固定資産	3,237	3,266
無形固定資産	13	58
投資その他の資産	243	264
<繰延資産>	0	10
資産合計	8,962	9,537

勘定科目 (単位:百万円)	2019年	2020年
<流動負債>	3,859	3,259
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
その他	524	709
<固定負債>	2,180	3,044
社債	-	357
長期借入金	2,090	2,610
その他	90	76
負債合計	6,039	6,304
株主資本	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



	2018年	2019年	2020年
自己資本利益率(ROE)	13.1%	16.0%	15.2%
総資産経常利益率(ROA)	8.3%	8.0%	7.3%

1株当たり情報 (単位:円)	2018年	2019年	2020年
1株当たり純資産	229.93	255.16	282.53
1株当たり当期純利益	29.04	38.74	40.87

point

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。
【流動比率】
2019年:141.68% ⇒ 2020年:182.20%

連結損益計算書(要約)

勘定科目 (単位:百万円)	2019年	2020年
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	14	26
営業外費用	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
当期純利益	439	463
親会社株主に帰属する当期純利益	439	463

連結キャッシュ・フロー計算書(要約)

	2019年	2020年
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	△1,406	△518
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	△381	922
現金及び現金同等物の期末残高	1,306	2,229

(単位:百万円)

会社概要 (2021年3月30日現在)

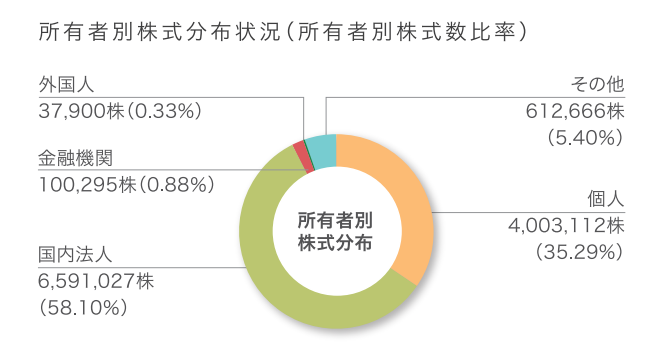
社名	株式会社ウィル(英文名 WILL,Co.,Ltd.)
本社所在地	兵庫県宝塚市逆瀬川一丁目14番6号
電話番号	TEL 0797-74-7272
従業員数	168名(連結:2020年12月31日現在) ※役員・契約社員・アルバイト除く
子会社	株式会社ウィル空間デザイン 株式会社リノウエスト 株式会社ウィルフィナンシャルコミュニケーションズ 株式会社ウィルスタジオ 株式会社部活のみかた
役員	代表取締役社長 坂根 勝幸 取締役会長 伊知地 俊人 取締役 友野 泉 取締役 佐藤 慎二郎 社外取締役 奥田 哲久 社外取締役 田中 豪 常勤監査役 宮前 いずみ 社外監査役 垂谷 保明 社外監査役 赤澤 敬之

株主メモ

事業年度	毎年1月1日から12月31日まで
定時株主総会	毎年3月
基準日	期末配当金 12月31日 (中間配当を行う場合は6月30日)
株主名簿管理人	三井住友信託銀行株式会社 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号
同事務取扱場所	三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 大阪市中央区北浜四丁目5番33号 フリーダイヤル 0120-782-031
公告方法	電子公告 ※公告掲載アドレス https://www.wills.co.jp/ir/ir/electronic/

株式情報 (2020年12月31日現在)

会社が発行する株式の総数	40,000,000株	
発行済株式の総数	11,345,000株	
株主数	3,891名	
大株主の状況	持株数(株)	持株比率(%)
株式会社岡本俊人	6,556,900	57.80
ウィル従業員持株会	610,000	5.38
岡田 洋子	200,000	1.76
花谷 幸夫	148,000	1.30
友野 泉	125,200	1.10
宮前 いずみ	123,100	1.09
包 賢	112,400	0.99
松浦 繁	97,000	0.86
垂谷 保明	70,400	0.62
坂根 勝幸	67,600	0.60



所有比率は小数点第3位を四捨五入しておりますので合計は100%にならない場合があります。

詳細な財務情報は、当社ウェブサイト「IR情報」に掲載の決算短信をご覧ください。

<https://www.wills.co.jp/ir/library/>

表紙のデザインについて

波のモチーフは、移り変わる時代と、そのなかで本質を見失うことなく在り方を変え、進化を遂げながら力強く進んでいく私たちの躍動感を表現しています。こんな時代だからこそ、あざやかに。一人ひとりが輝きを持って力強く未来をつくっていかうという思いを込めています。