

WILL IR REPORT 2023

第29期 WILL IRレポート

2023年1月1日～2023年12月31日（期末事業報告）

証券コード 3241

 株式会社ウィル



ウィル天白土原プロジェクト（愛知県名古屋市）

TOP MESSAGE

トップメッセージ



次なる40年目に向け、 さらなる飛躍を

株主様をはじめお客様や取引業者様など、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。

2023年度は創業30周年という節目の一年でしたが、開発分譲事業の推進により初の売上高100億円を達成することができました。また、期初に東京圏で新規2店舗を開設したことで全国20店舗体制となり、当社の強みを生かした「フィービジネスとリフォーム」の販売機会が増え、営業利益も堅調に推移いたしました。結果として、売上高については7期連続、営業利益及び経常利益については4期連続の過去最高を更新することとなりました。

そのようななか、中部圏での分譲事業用地の仕入活動や、さらなる新規店舗の準備、そして各事業の拡大に向けて過去最高人数の採用活動をおこなう等、2024年度以降の増収増益へ向けて布石を打つ一年であったとも捉えております。

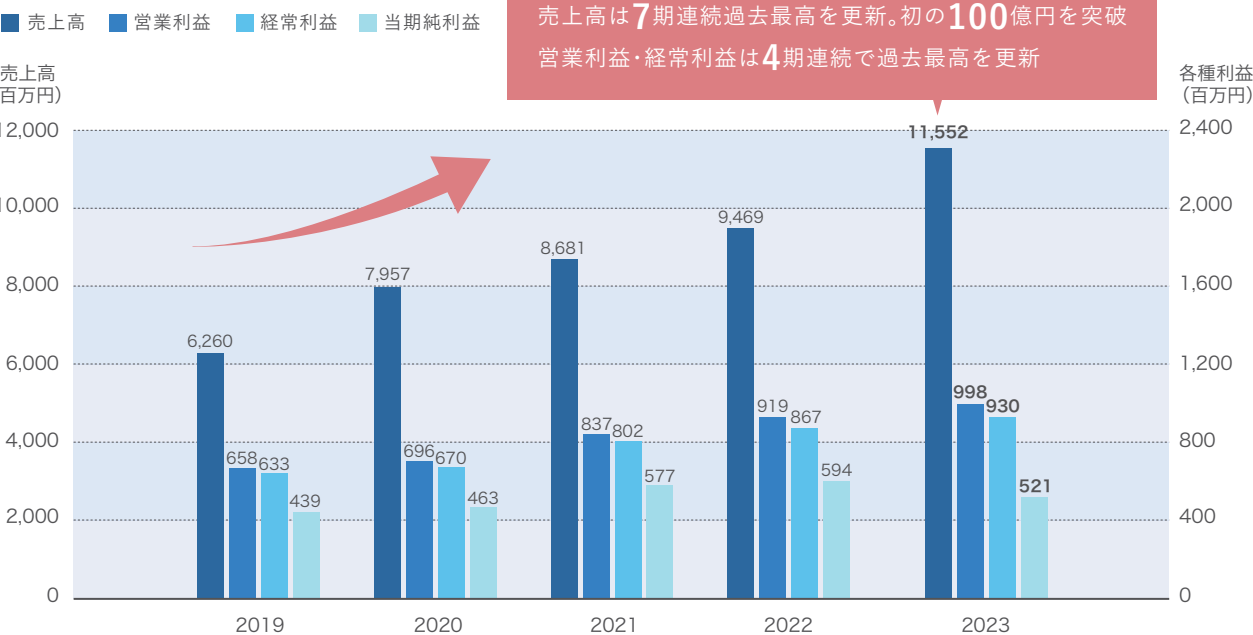
次なる40年目に向け、創業時の意志をはじめ、継承すべきことはそのままに、一方で時代の変化には柔軟に対応しつつ、一層の飛躍を目指し、社員一同、確りと取り組んでいく所存です。

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

2023年の業績について

売上高と各種利益で、過去最高を更新



連結業績について

2023年12月期の連結業績は、売上高11,552百万円(前期比22.0%増)、営業利益998百万円(同8.6%増)、経常利益930百万円(同7.3%増)となり、売上高については初の100億円を突破したうえで7期連続で過去最高を、営業利益と経常利益については4期連続で過去最高を更新いたしました。また、取締役会長 伊知地 俊人の退任に伴う創業者功労金相当額200百万円を特別損失として計上したことから、親会社株主に帰属する当期純利益は521百万円(同12.4%減)となりました。



POINT 01



ワンストップ体制の強化

当社はワンストップ体制(フィービジネスとリフォーム)の強化により収益面の向上を図っております。流通事業においては、全20店舗体制となり営業エリアが拡大するなか、自社サイトをはじめとしたネット集客の強化策が奏功し、**購入の成約件数が前期比12.5%増加**いたしました。そのうえで、**流通事業の中古住宅の取扱件数も同13.3%増加**し、ワンストップサービスの提案機会が増加し、全社の増収に貢献いたしました。

POINT 02



開発分譲事業の推進

開発分譲事業における供給戸数の増加により、事業規模の拡大をおこなっております。用地取得費用や原材料価格の高騰を背景として新築戸建の販売価格が上昇するなか、製販一体の連携強化による付加価値向上に努めた結果、**自社分譲物件等の契約件数が前期比17.6%増加**いたしました。その結果、当初計画の引渡戸数を上回り、全社の売上高を牽引いたしました。

事業スキーム

中古住宅

×

リフォーム

×

FP

流通事業

顧客来店→住宅購入

集客コストを集中的に投下
流通店舗を窓口にして集客
来店顧客数を拡大

リフォーム事業

リフォーム・家具の提案

流通店舗の来店顧客に
サービスを提案

▶ 固定費を超えた売上が利益に直結

不動産取引派生事業

住宅ローン事務代行、
生保、損保等サービス提供

■ 営業効率・成約率が高い
■ 集客コストが不要
■ 顧客単価の向上

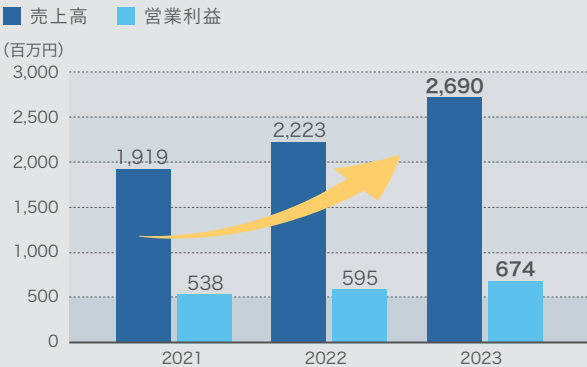
各事業の詳細

流通事業

売上高と営業利益の過去最高を更新



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り、売却の成約件数が**前期比13.5%増加**いたしました。また、東京圏での店舗展開の影響もあり、**購入に関する手数料単価が同4.1%、売却に関する手数料単価が同9.0%**それぞれ増加いたしました。

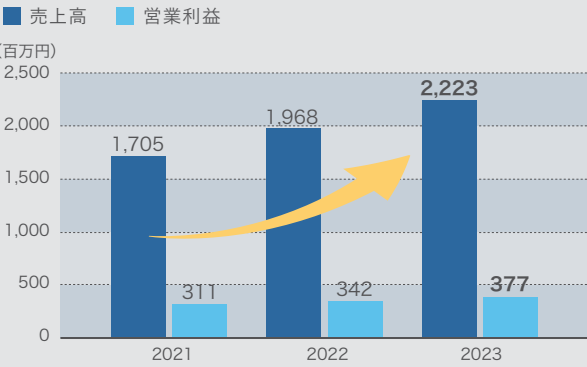


リフォーム事業

売上高の過去最高を更新



リフォーム事業におきましては、流通事業の中古物件の取扱件数が増加したことや、住宅購入の検討段階から積極的にリフォーム担当が同席して提案をする営業戦術が奏功するなど、「中古住宅×リフォーム×FP」の引渡件数も**前期比7.8%増加**いたしました。

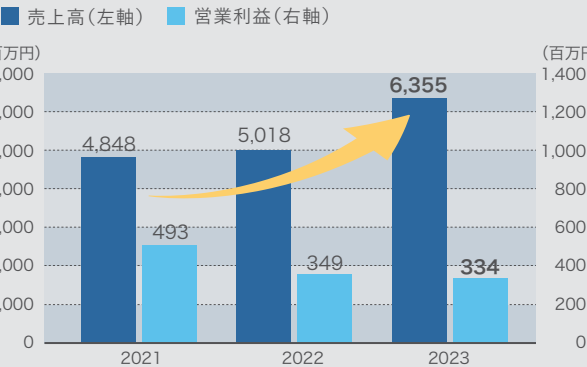


開発分譲事業

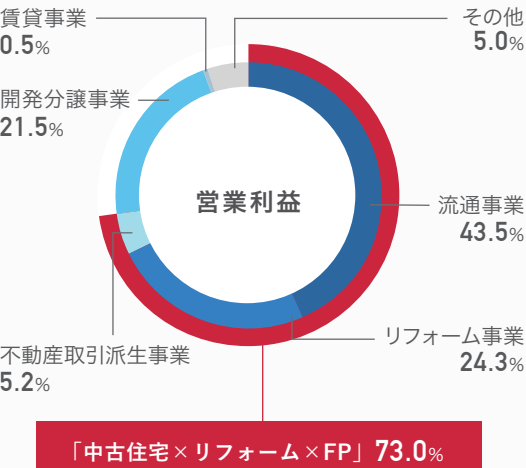
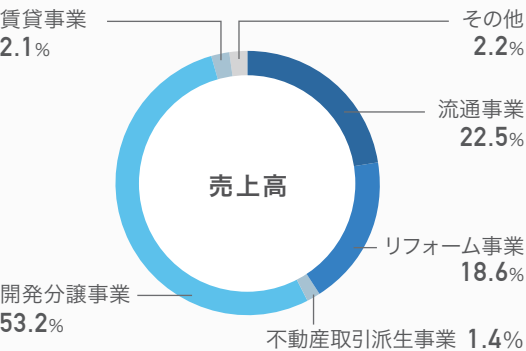
自社ブランド物件の販売が好調



開発分譲事業におきましては、大阪府池田市や兵庫県伊丹市をはじめとした複数の自社ブランド物件（戸建プロジェクト）の販売、引渡しが当初計画を上回りました。一方、一部販売用不動産の販売価格を見直し、在庫回転率の向上及び今後の事業拡大のための手元資金の確保に努めました。

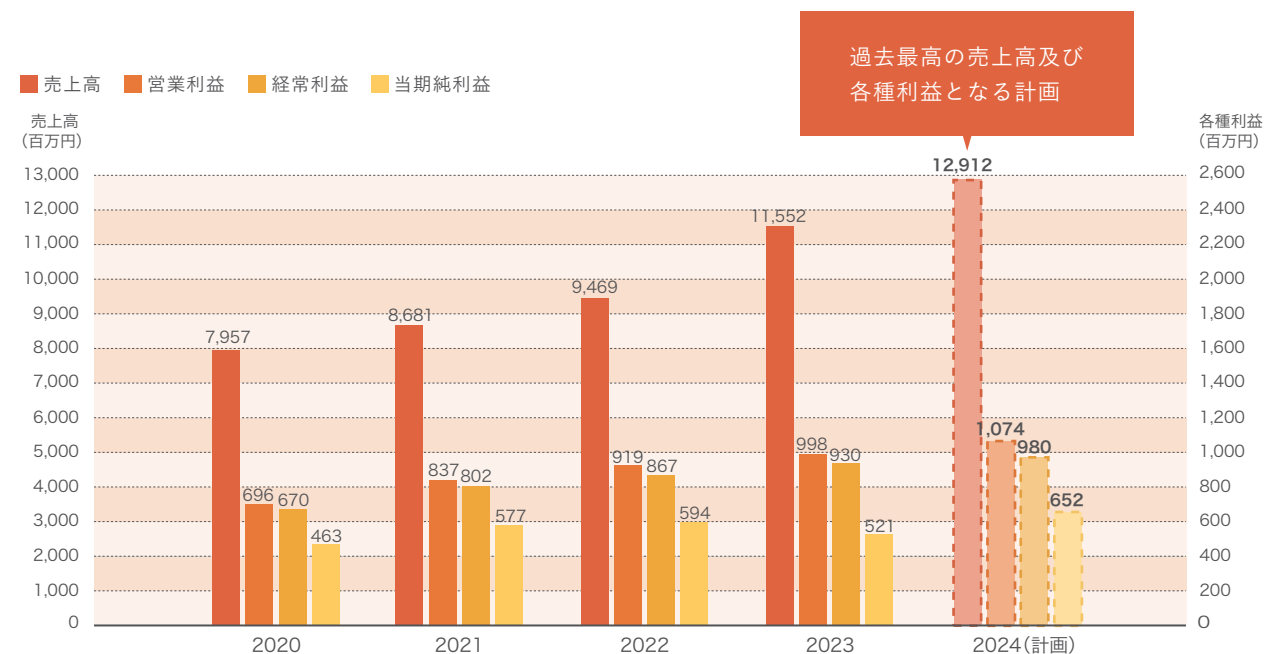


セグメント別構成比率



2024年12月期の業績予想

収益力強化と事業規模の拡大



連結業績予想について

2024年12月期の連結業績は、売上高12,912百万円、営業利益1,074百万円、経常利益980百万円、親会社株主に帰属する当期純利益652百万円と、**過去最高の売上高、営業利益、経常利益、当期純利益を見込んでおります**。地政学リスクの顕在化や物価高騰等、経済の見通しの不確実性は高まると想定されますが、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目指してまいります。

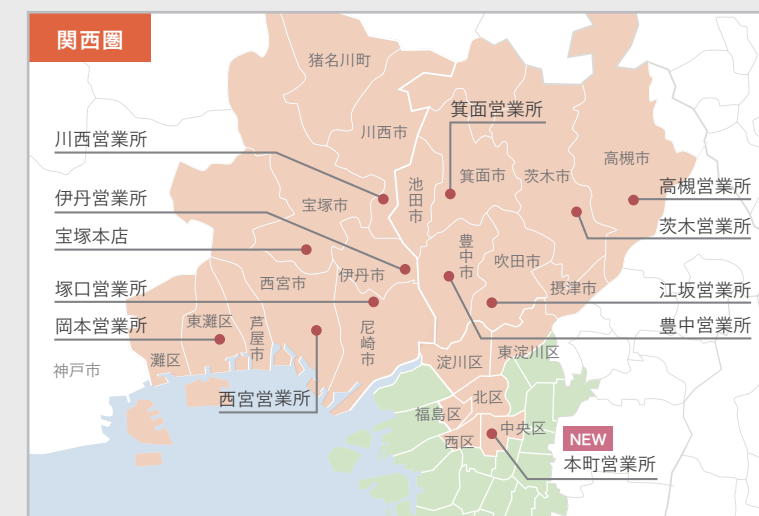


2024年12月期について

POINT 01 新規出店の継続

2022年度に初出店した東京圏において直近3年程度で10店舗体制を目指し、**2024年1月に北千住営業所、5月に赤羽営業所を開設(予定)**し、**2024年度内に5店舗**になる予定です。また、関西圏において**2024年4月に本町営業所を開設(予定)**し、関西圏のなかでも中心都市である大阪市内での出店計画を進めてまいります。

これら店舗数の増加により「中古住宅×リフォーム×FP」の販売機会を増やすだけでなく、住宅の流通量が多く、取引価格の高い三大都市圏で事業を拡大することで、収益面の成長を加速させてまいります。



・・・おもな取扱エリア

POINT 02

中部圏における 開発分譲事業の本格稼働

開発分譲事業において、自社ブランド「PRIMES」シリーズをはじめとした高付加価値物件の企画・販売を、関西圏のみならず中部圏でも拡大してまいります。
2023年度より名古屋本社に戸建分譲用地の仕入の専属部署が常駐し、仕入及び区画造成工事等を進めておりましたが、**2024年度は設計及び販売の専属部署も常駐することで、中部圏での開発分譲事業を本格的に稼働いたします。**自社ブランド物件はお客様からも高い支持を得ており、販売エリアを広げることで事業規模の拡大を目指してまいります。



▲「ウィル天白土原プロジェクト」モデルハウス

当社分譲実績



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」を追求しています。



ボックスガレージ・ボックステラス・ベースキャンプが揃った、「趣味型」3階建て住宅です。



「家族をつなげる開放型すまい」をテーマとしたシリーズ。オープン階段と、光を取り込む吹抜が特徴です。

その他、各エリアの特性に合わせて物件企画をおこなっています。



POINT 03

持続的な成長に 向けた投資

各事業の拡大に伴い採用人数は増加しており、**2024年度の入社人数は前期比63.0%増加となる見込みです。**このような人的資源への積極投資に加え、業務効率改善のためのシステム導入等、さらなる成長に向けた先行投資を予定しております。併せて、2024年度以降の各営業エリアでの新規出店準備もおこなってまいります。



COLUMN

事業拡大を支える人材獲得戦略

—ダイレクトリクルーティング開始から10年—

人材開発グループ 関東エリア採用責任者 向當 友美

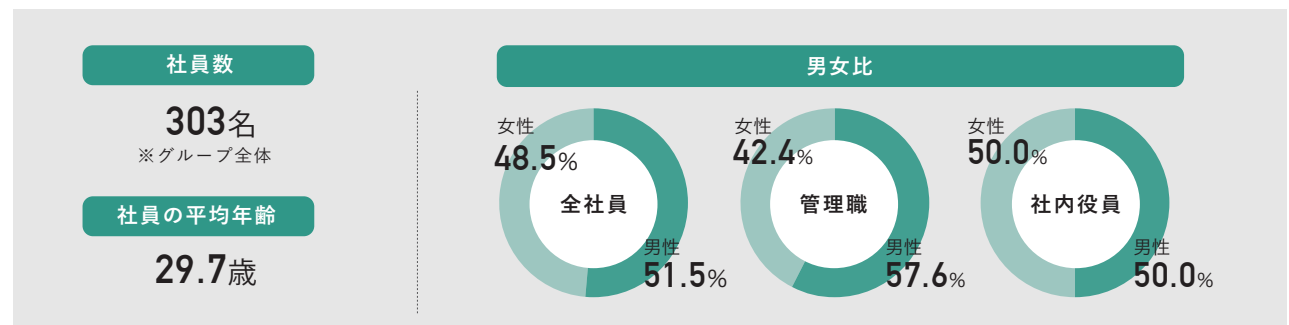


当社は2013年より就職情報サイトを利用せず、ダイレクトリクルーティング(スカウト型採用)を開始しました。ダイレクトリクルーティングとは、積極的に学生とのつながりをつくり、学生に直接アプローチする手法です。当時の採用市場の常識で考えると大胆な手法の転換でしたが、開始から10年が経過し確かな手ごたえを感じています。

2024年3月時点で、当社には10名の採用担当が在籍。それぞれ1日3～4件の学生との面談予定があり、年間1,000名ほどに会っ

ています。一人に対して複数回会うことが通例で、面談回数が数十回となる方もいます。一人ひとりに会いに行き、じっくりと話をすることは相当な労力ですが、この採用手法の転換により、当社の理念や事業に共感する学生との出会いが増え、入社後の定着率向上も図ることができました。一般的な採用活動における大きな問題の一つは「ミスマッチ」です。「こんな会社だと思わなかった」と言う学生、「こんな人だとはわからなかった」と言う採用側。**ダイレクトリクルーティングでは、互いに構え**

ることなく納得いくまで対話を繰り返し、相手を理解したうえで採用・入社判断に至ることができます。結果、双方の入社前後のギャップを埋め、「ミスマッチ」を減らせることは大きなメリットだと考えています。流通店舗の出店ペースの加速、新事業創出と、人材確保は喫緊の経営課題の一つであると認識しています。引き続き、全国の大学から当社に合う人材を採用することに尽力してまいります。



(2023年12月末時点)

RETURN

株主還元

株主還元

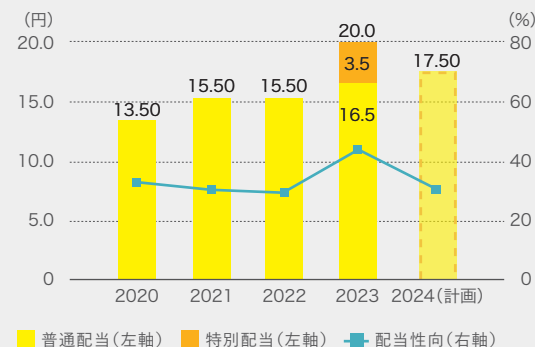
利益配分に関する基本方針

当社グループは、将来の事業拡大及び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することを基本方針としております。

この方針に基づき、**連結当期純利益の30%程度の配当性向を目標といたします。**
2023年12月期におきましては、1株当たりの期末配当金について、**普通配当16円50銭に創業30周年記念配当3円50銭**

を加えた合計20円と決定いたしました。また、2024年12月期においては、期末配当金として**1株当たり17円50銭**の配当を予定しております。

1株当たり配当金額・配当性向の推移



株価の推移(終値)



	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
株主資本配当率(DOE)	5.6%	5.0%	5.1%	4.6%	5.4%
配当利回り	3.8%	4.1%	4.5%	4.4%	4.2%

※配当利回りは、期末時点の株価で算出しております。

連結財務諸表

連結貸借対照表(要約)

勘定科目 (単位:百万円)	2022年	2023年
<流動資産>	7,874	8,824
現金及び預金	1,643	2,818
売掛金	570	661
棚卸資産	5,425	5,207
その他	235	136
<固定資産>	5,534	5,530
有形固定資産	5,090	4,996
無形固定資産	50	45
投資その他の資産	393	489
<繰延資産>	18	35
資産合計	13,427	14,390

勘定科目 (単位:百万円)	2022年	2023年
<流動負債>	4,578	4,110
支払手形及び買掛金	451	438
短期借入金	2,398	1,397
1年内償還予定の社債	195	543
1年内返済予定の長期借入金	759	675
その他	773	1,055
<固定負債>	4,762	5,831
社債	887	1,793
長期借入金	3,770	3,933
その他	105	104
負債合計	9,341	9,941
株主資本	4,061	4,433
新株予約権	24	15
純資産合計	4,086	4,448
負債純資産合計	13,427	14,390

1株当たり指標

	1株当たり純資産 (BPS)	1株当たり当期純利益 (EPS)
2021年	319.93円	50.90円
2022年	357.09円	52.44円
2023年	387.68円	45.77円

連結損益計算書(要約)

勘定科目 (単位:百万円)	2022年	2023年
売上高	9,469	11,552
売上原価	7,862	9,739
売上総利益	1,607	1,812
販売費及び一般管理費	688	814
営業利益	919	998
営業外収益	24	22
営業外費用	76	90
経常利益	867	930
特別損失	0	200
税金等調整前当期純利益	867	730
法人税、住民税及び事業税	303	279
法人税等調整額	△31	△70
当期純利益	594	521
親会社株主に帰属する当期純利益	594	521

連結キャッシュ・フロー計算書(要約)

(単位:百万円)	2022年	2023年
営業活動によるキャッシュ・フロー	△462	1,114
投資活動によるキャッシュ・フロー	△508	△87
財務活動によるキャッシュ・フロー	742	148
現金及び現金同等物の増減額	△228	1,175
現金及び現金同等物の期末残高	1,643	2,818

VISIT

ご希望の日程にて
会社見学会を受け付けております

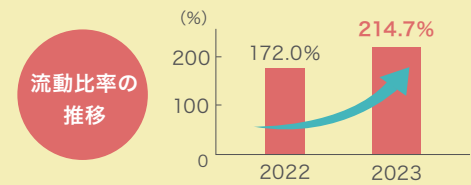
日頃の私どもの活動に対するご理解を深めていただくために、株主様及び投資家向け会社・物件見学会を随時開催しております。当社の経営方針、日頃の活動内容、取り組み姿勢など、直接現場をご覧いただくことにより皆様のご理解を深めるとともに、当社においても株主様や投資家の方々が望まれていることを知り、今後、よりわかりやすいIR情報の提供に努めたいと考えております。

詳細・お申込みはこちら▶
<https://www.wills.co.jp/ir/visit/>



手元流動性の向上

財務基盤の強化と会社の持続的成長を見据えた投資等を目的とし、開発分譲事業における在庫回転率の向上のための施策やSDGs私募債及び寄付型私募債の発行を複数回実施する等、手元流動性を高めました。



会社概要 (2024年3月28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	0797-74-7272
従業員数	229名(連結:2023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 友野 泉 取締役 佐藤 慎二郎 取締役 神野 正和 取締役 田中 真次 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 井奥 圭介

株主メモ

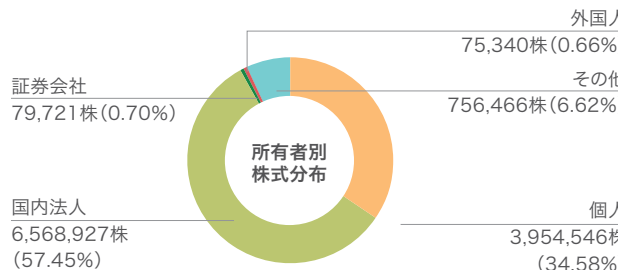
事業年度	毎年1月1日から12月31日まで
定時株主総会	毎年3月
基準日	期末配当金 12月31日 (中間配当をおこなう場合は6月30日)
株主名簿管理人	三井住友信託銀行株式会社 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号
同事務取扱場所	三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 大阪市中央区北浜四丁目5番33号 フリーダイヤル 0120-782-031
公告方法	電子公告 ※公告掲載アドレス https://www.wills.co.jp/ir/electronic/

株式情報 (2023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	11,435,000株
株主数	4,219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	57.34
ウィル従業員持株会	755,600	6.61
岡田 洋子	203,500	1.78
友野 泉	157,800	1.38
宮前 いずみ	157,800	1.38
包 賢	112,400	0.98
町田 泰則	80,000	0.70
佐藤 慎二郎	71,200	0.62
加藤 泰正	70,000	0.61
坂根 勝幸	67,600	0.59

所有者別株式分布状況(所有者別株式数比率)



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、当社ウェブサイトの「投資家情報」をご覧ください。

ウィル IR

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

