



Be
United.

第25期 WILL IRレポート

2019年1月1日～2019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、当社に関わる全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、2019年12月期は、売上高と当期純利益において、過去最高を更新いたしましたこと、厚く御礼申し上げます。

一方で、2020年は経営環境における各種リスクを保守的に評価しながら、新規出店による営業エリア拡大や新規事業の開始、今後の事業展開に必要な人材の獲得など、先行投資を積極的におこない、中長期的な飛躍を目指してまいります。企業活動を通じて、お客様の住まいに対する夢の実現や暮らしの充実に貢献すべく、邁進する所存です。

代表取締役社長
坂根 勝幸

株主還元

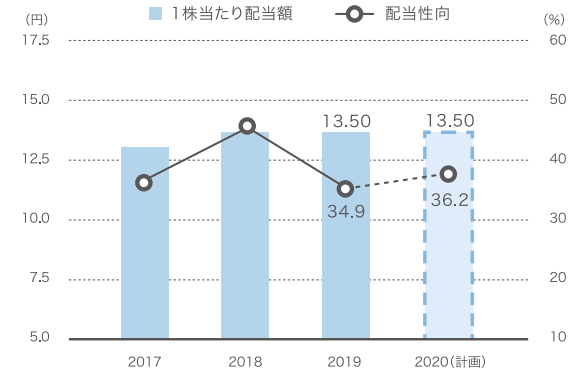
■利益分配に関する基本方針

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まいいることを基本方針としております。

この方針に基づき、2019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、2020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株当たり13円50銭の配当を予定しています。

1株当たり配当金額、配当性向の推移



※配当利回りは、期末時点の株価で算出

	2017年	2018年	2019年
株主資本配当率(DOE)	6.5%	6.1%	5.6%
配当利回り	3.4%	4.2%	3.8%

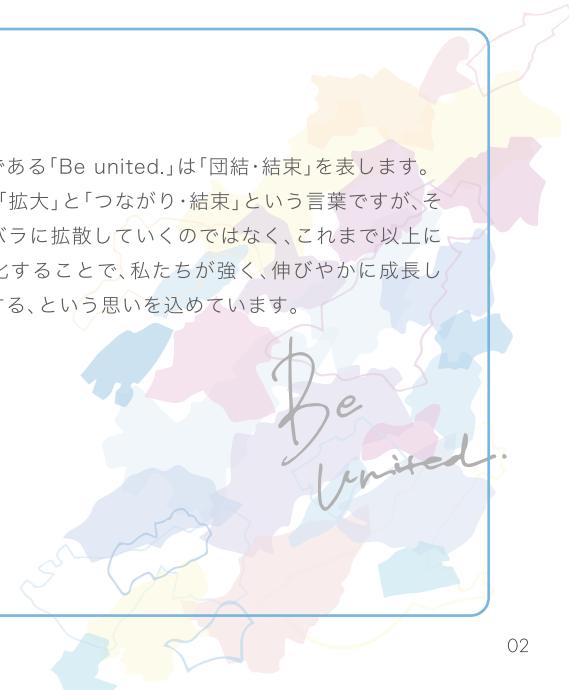
表紙のデザインについて

2020年、東京オリンピックの開催で日本中がエネルギーに満ち溢れる年。

当社にとっては、新規店舗をオープンし、名古屋エリアのさらなる拡大、自社物件検索サイトリニューアルなど、私たちそれぞれの挑戦の足場がより一層多岐にわたり、拡大していく年でもあります。一人ひとりがその足場にしっかりと根を張り、関わるすべての人に満足と幸せを拡大させる一年にしていきたいと思います。

表紙デザインのモチーフは、現在当社の事業エリアである31の市区の形です。これはエリアの広がり、それぞれの人の思いが重なり合っていく様子を表しています。

メインコピーである「Be united.」は「団結・結束」を表します。一見、相反する「拡大」と「つながり・結束」という言葉ですが、それぞれがバラバラに拡散していくのではなく、これまで以上につながりを強化することで、私たちが強く、伸びやかに成長していく一年にする、という思いを込めています。



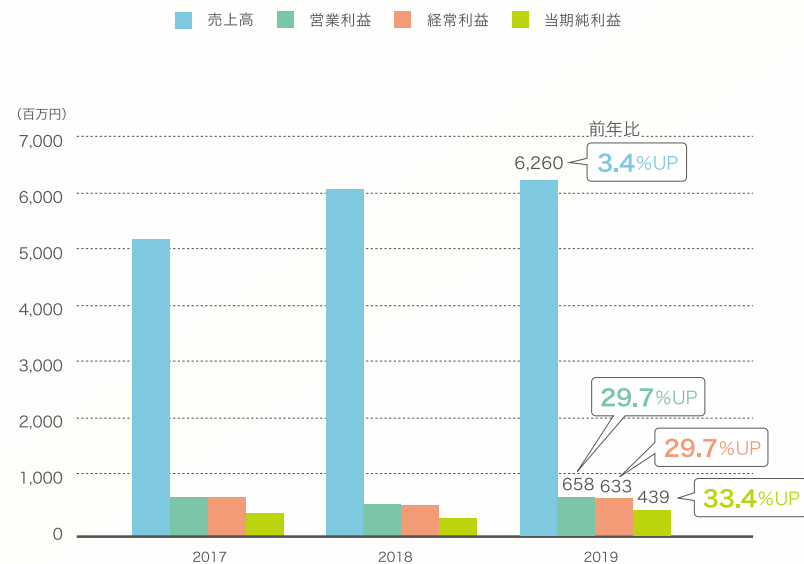
業績ハイライト

2019年12月期の業績

■ 連結業績について

2019年12月期の連結業績は、ワンストップ体制のシナジー最大化戦略を推進し、フィ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、持続的成長と高収益な事業基盤の実現に取り組み、売上高と当期純利益において過去最高を更新しました。

売上高・営業利益・経常利益・当期純利益の推移



■ ワンストップ体制の強化戦略

新規店舗の出店（藤が丘営業所）や自社物件検索サイトをはじめとしたインターネット媒体からの集客力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期比8.8%増加**（関西圏：2.8%増・中部圏：81.6%増）しました。

また、来店されたお客様へ最適なお住まいをご紹介するために、売却物件の獲得にも注力した結果、**売却依頼が同24.5%増加**（関西圏：15.9%増・中部圏：140.9%増）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するなど、「中古住宅×リフォーム×FP」の取扱件数も増加しました。

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39.2%増加**し、2020年以降の販売物件を確保しました。

point

各部門間の連携を強化し、お客様にご満足いただけるワンストップサービスをおこなっています。



■流通事業 売上高・営業利益が過去最高

- 中古住宅の取扱件数が前期比 **18.6%** 増加
- 「中古×リフォーム」の請負契約件数が同 **4.5%** 増加
- 取扱単価の上昇などにより、
営業利益率が同 **2.5** ポイント向上



■リフォーム事業 売上高・営業利益が過去最高

- 引渡件数が前期比 **14.7%** 増加
- 一元管理体制の強化により、
営業利益率が同 **1.1** ポイント向上



■開発分譲事業

- 適正価格での仕入れを実現し、
営業利益率が前期比 **0.8** ポイント向上

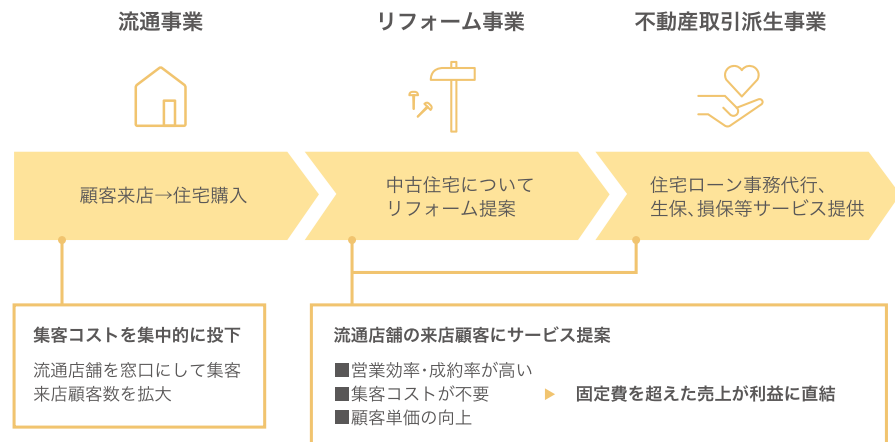


■不動産取引派生事業(うちFP業務)

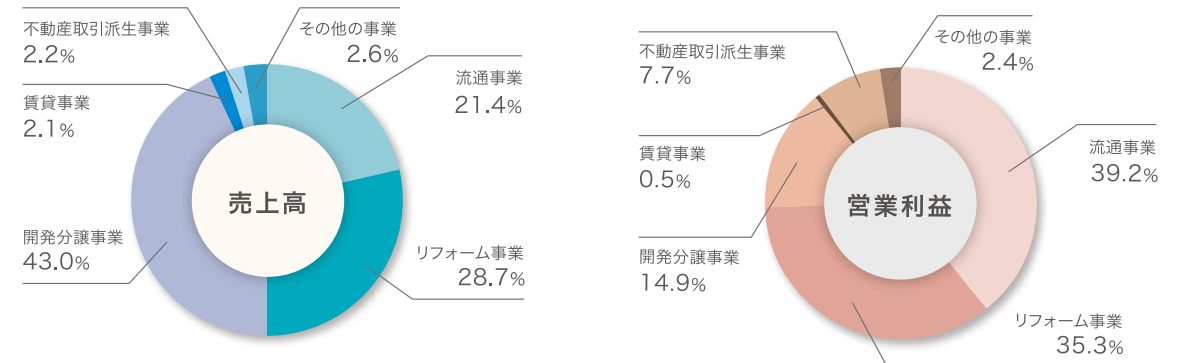
- 住宅ローン事務代行の取扱件数が
前期比 **24.0%** 増加
- 損害保険の代理店手数料が同 **22.4%** 増加
- 顧客単価の向上により、
営業利益率が同 **8.8** ポイント向上



事業スキーム「フィービジネスとリフォーム」



業績に占める各事業の割合



経営戦略

2020年12月期の計画

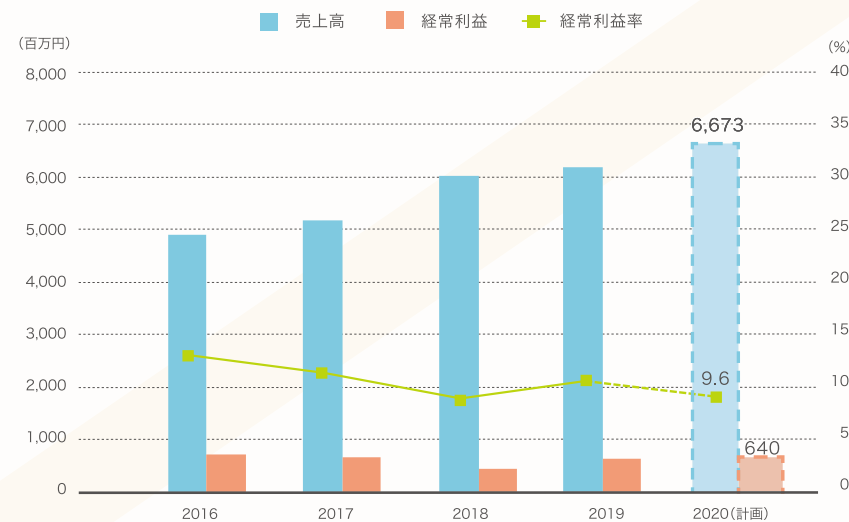
■業績予想

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(以下4つの取り組み)の推進を継続することで、持続的成長と高収益体質の実現を目指します。

中部エリア拡大

中部圏での営業ネットワーク構築を加速させるべく、3店舗目となる御器所営業所(名古屋市昭和区)を2020年1月に出店し、2020年度中に4店舗目の出店も計画しております。

売上高・経常利益の推移予想



point

中部エリアの営業所 -こだわりの店舗づくり-

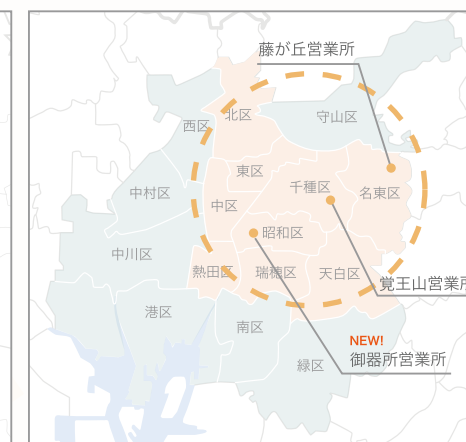
当社の店舗では、お洒落な佇まいに、上質なインテリアを揃え、居心地の良い空間でお客様をお迎えします。お客様にとってお住まいのご契約はとても大切な瞬間。特別な気持ちでご契約に臨んでいただけるようにするための店舗づくりをおこなっています。



関西圏(阪神間・北摂地域) ▶ 既存店舗の生産性向上



中部圏(名古屋市) ▶ 3年程度で9店舗体制の構築



2 自社物件検索サイトリニューアル

自社で企画・運営している物件検索サイトを、2019年12月に全面リニューアル。サイトの認知度向上や集客力の強化戦略を積極的に推進し、会員登録数を増加させ、流通店舗への来店につなげます。

物件の価格や土地の広さ、駅までの距離など、住まいのスペックだけで比較検討する家探しから、街に住まう人の声やハザードマップなど、購入後の暮らしまでを含めて検討できるコンテンツを提供します。

お住まい探しの常識を変える「“不動産探し”から“住まいと暮らし選び”へ」



■街の人の声



地元の人たちが肌で感じているその街の特徴を、買主様にリアルにお届け。

■リフォーム案内



リフォームした場合の目安の費用をご案内。プラン例や事例写真も掲載。

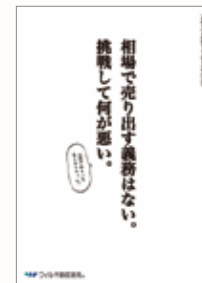
■相場を知る



物件の広さや方角、リフォーム履歴などを加味し、過去の成約データを基に適正価格を算出。

3 売却物件の獲得

流通事業の取扱件数を増加させる目的で、売却物件の獲得に注力し、店舗ごとのマーケットシェア向上を目指します。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」のシナジーを最大化することで、収益面の成長を実現します。



▲工夫を凝らした広告媒体

4 開発分譲事業による企業ブランドの価値向上

開発分譲事業においては、仕入済みの戸建分譲案件を通じて、事業規模の拡大を目指すとともに、街づくりを通じた企業ブランドの向上に取り組みます。



2019年11月にグランドオープンした当社の「良いものづくり」を追求した新築戸建分譲地「仁川清風台PRIMES(プライムス)」

▼細部までこだわり、職人と打ち合わせ



2020年分譲予定の「趣味型」3階建住宅がコンセプトの「伊丹池尻B-HOUSE」



トピックス

■20代からはじめる 「中古マンション購入×リノベーション」講座

リフォームに興味のある若い方を対象に、賃貸と購入の違いや資金計画のワークショップ、モデル見学などをおこないました。ご好評いただき、参加された方の中古マンション購入とリフォームのご成約にもつながりました。



■確定申告セミナー

当社のファイナンシャルプランナーが、住宅ローン控除の手続きや確定申告のポイントをわかりやすく解説するセミナーを開催いたしました。

pick
up

■2019年7月27日に開催された鳥人間コンテスト選手権大会に出場

チーム名は「やるやら」。「できるかできないかではなく、やるかやらないか」という当社が大切にしている行動指針が由来。メンバーに機体製作ノウハウも一切ありません。私たちは普段の企業活動においてもさまざまな挑戦をしていますが、業務外でも「わからないことを乗り越えるおもしろさ」を体験したいと、今回の挑戦を決意。その思いを会社としても応援することに。これからも私たちは企業活動の枠を超えた挑戦を続けていきます。



◀地域の方から声援を受けながらの練習



■当社の活動が新聞・TVをはじめ、多方面から注目されています。

■当社独自のネットワーク採用が話題に！



▲東京で開催された講演の様子

リフォーム産業新聞の特集「人で困らない経営」に、当社独自のネットワーク採用が取り上げられ、以後、セミナーに招聘され講演もさせていただきました。

■社員のヤル気を引き出す「社内報」



社員数十数名のころから社員同士の相互理解のために力を入れてつくり続けてきた社内報が、社員のヤル気を引き出すツールとして、神戸新聞や中日新聞など十数紙、サンテレビにて紹介されました。

■当社営業マンが読賣TVの人気番組に出演



読賣テレビの人気番組「土曜はダメよ！」の「小枝不動産」のコーナーで、当社社員がタレントとともにオススメ物件を紹介しました。（5月・9月放送）

■当社社員が新聞のコラム(5回連載)に寄稿



大阪日日新聞のコラム「滞標」に、住宅にまつわる課題と私見を寄稿しています。

web記事を見る▶



■地域を盛り上げるボードゲームカフェOPEN！



▲ボードゲームカフェを開設した学生たち

地域活性、つながり創出の場として当社所有の商業ビル「アピア3」に、学生が運営するボードゲームカフェをオープン。神戸新聞、毎日新聞で紹介されました。

web記事を見る▶



CSR

■介助犬支援



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。2019年も「契約募金」贈呈式やチャリティフリーマーケットの開催を、毎日新聞で報じていただきました。

当社HPを見る▶

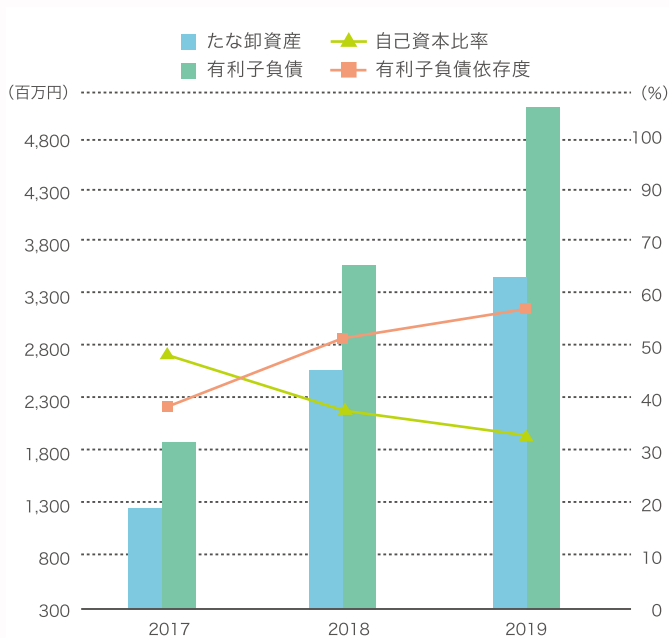


連結財務諸表

連結貸借対照表(要約)

勘定科目	2018年	2019年
<流動資産>	4,782	5,467
現金及び預金	1,687	1,306
売掛金	446	513
たな卸資産	2,540	3,482
その他	108	165
<固定資産>	2,067	3,494
有形固定資産	1,884	3,237
無形固定資産	10	13
投資その他の資産	172	243
<繰延資産>	0	0
資産合計	6,849	8,962
<流動負債>	3,220	3,859
買掛金	233	251
短期借入金	2,272	2,675
1年内返済予定の長期借入金	300	408
未払法人税等	115	157
その他	298	367
<固定負債>	991	2,180
長期借入金	991	2,090
その他	-	90
負債合計	4,212	6,039
株主資本	2,608	2,894
新株予約権	28	28
純資産合計	2,636	2,923
負債純資産合計	6,849	8,962

(単位:百万円)



	2017年	2018年	2019年
自己資本利益率(ROE)	18.2%	13.1%	16.0%
総資産経常利益率(ROA)	13.7%	8.3%	8.0%

1株当たり情報	2017年	2018年	2019年
1株当たり純資産	213.27円	229.93円	255.16円
1株当たり当期純利益	36.61円	29.04円	38.74円

point

駅前複合施設と立体駐車場の取得(信託受益権)及び中部圏における出店用地の取得等により、有形固定資産が1,352百万円増加しています。
なお、上記の投資に伴い、長期借入金も増加しております。

連結損益計算書(要約)

勘定科目	2018年	2019年
総売上高	6,054	6,260
売上原価	5,040	5,046
売上総利益	1,013	1,213
販売費及び一般管理費	505	555
営業利益	507	658
営業外収益	8	14
営業外費用	28	40
経常利益	488	633
税金等調整前当期純利益	488	633
法人税、住民税及び事業税	171	216
法人税等調整額	△12	△22
当期純利益	329	439
親会社株主に帰属する当期純利益	329	439

(単位:百万円)

連結キャッシュ・フロー計算書(要約)

	2018年	2019年
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,042	△426
投資活動によるキャッシュ・フロー	△311	△1,406
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,511	1,452
現金及び現金同等物の増減額	157	△381
現金及び現金同等物の期末残高	1,687	1,306

(単位:百万円)

会社概要

(2020年3月27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	152名(連結:2019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 株式会社遊 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/electronic/

株式情報

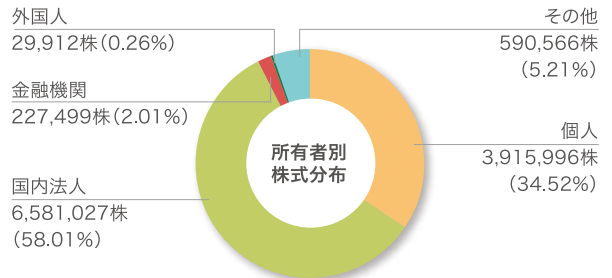
(2019年12月31日現在)

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	3,833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	586,300	5.17
岡田 洋子	200,000	1.76
花谷 幸夫	150,000	1.32
友野 泉	123,500	1.09
宮前 いずみ	121,100	1.07
包 賢	112,400	0.99
松浦 繁	91,800	0.81
垂谷 保明	89,600	0.79
坂根 勝幸	67,600	0.60

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「IR情報」に掲載の決算短信をご覧ください。

ウィル IR



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

