

平成24年12月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成25年2月12日
上場取引所 大

上場会社名 株式会社 ウィル
 コード番号 3241 URL <http://www.wills.co.jp/>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 岡本 俊人
 問合せ先責任者 (役職名) 代表取締役 (氏名) 友野 泉
 定時株主総会開催予定日 平成25年3月28日 配当支払開始予定日
 有価証券報告書提出予定日 平成25年3月28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

TEL 0797-74-7272
平成25年3月29日

(百万円未満切捨て)

1. 平成24年12月期の連結業績(平成24年1月1日～平成24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		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
24年12月期	3,179	4.4	375	51.7	345	76.4	326	31.3
23年12月期	3,045	17.3	247	46.9	195	92.5	248	176.9

(注) 包括利益 24年12月期 326百万円 (31.3%) 23年12月期 248百万円 (176.9%)

	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	%	%	%
24年12月期	28.83	—	41.9	12.3	11.8
23年12月期	21.96	—	49.7	6.8	8.1

(参考) 持分法投資損益 24年12月期 一百万円 23年12月期 一百万円

(注) 当社は、平成25年1月1日付で普通株式1株につき1,000株の株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、「1株当たり当期純利益」を算定しております。

(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
24年12月期	2,973	931	31.3	82.35
23年12月期	2,661	623	23.4	55.16

(参考) 自己資本 24年12月期 931百万円 23年12月期 623百万円

(注) 当社は、平成25年1月1日付で普通株式1株につき1,000株の株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、「1株当たり純資産」を算定しております。

(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
24年12月期	277	△21	△81	405
23年12月期	877	△50	△733	230

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	%	%
23年12月期	—	0.00	—	1,650.00	1,650.00	18	7.5	3.7
24年12月期	—	0.00	—	2,900.00	2,900.00	32	10.1	4.2
25年12月期(予想)	—	0.00	—	2.70	2.70		10.1	

(注) 平成24年12月期期末配当金の内訳は、記念配当400円00銭を含んでおります。また、当社は、平成25年1月1日付で普通株式1株につき1,000株の株式分割を行っております。平成23年12月期及び平成24年12月期の期末配当金については、当該株式分割前の実際の配当金額を記載しております。

3. 平成25年12月期の連結業績予想(平成25年1月1日～平成25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		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)	1,730	20.3	163	26.1	145	28.0	91	0.3	8.06
通期	4,368	37.4	483	28.6	451	30.7	303	△7.0	26.83

(注) 当社は、平成25年1月1日付で普通株式1株につき1,000株の株式分割を行っており、当該株式分割後の発行済株式総数をもって、「1株当たり当期純利益」を算定しております。

※ 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
新規 一社 (社名) 、 除外 一社 (社名)

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 有
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 有
- ④ 修正再表示 : 無

(注) 「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」第14条7(会計方針の変更を会計上の見積りの変更と区別することが困難な場合)に該当するものではありません。詳細は、決算短信【添付資料】14ページ「3. 連結財務諸表(6)会計方針の変更」をご覧ください。

(3) 発行済株式数(普通株式)

① 期末発行済株式数(自己株式を含む)	24年12月期	11,308,000 株	23年12月期	11,308,000 株
② 期末自己株式数	24年12月期	— 株	23年12月期	— 株
③ 期中平均株式数	24年12月期	11,308,000 株	23年12月期	11,308,000 株

(注) 当社は、平成25年1月1日付で普通株式1株につき1,000株の株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、発行済株式数(普通株式)を算定しております。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく連結財務諸表等の監査手続を実施中です。

※ 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、決算短信【添付資料】2ページ「1. 経営成績・財政状態に関する分析(1)経営成績に関する分析」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績・財政状態に関する分析	P. 2
(1) 経営成績に関する分析	P. 2
(2) 財政状態に関する分析	P. 4
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	P. 5
2. 経営方針	P. 6
(1) 会社の経営の基本方針	P. 6
(2) 目標とする経営指標	P. 6
(3) 中長期的な会社の経営戦略	P. 6
(4) 会社の対処すべき課題	P. 6
(5) その他、会社の経営上重要な事項	P. 7
3. 連結財務諸表	P. 8
(1) 連結貸借対照表	P. 8
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	P. 10
連結損益計算書	P. 10
連結包括利益計算書	P. 11
(3) 連結株主資本等変動計算書	P. 12
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	P. 13
(5) 継続企業の前提に関する注記	P. 14
(6) 会計方針の変更	P. 14
(7) 連結財務諸表に関する注記事項	P. 14
(セグメント情報等)	P. 14
(1株当たり情報)	P. 17
(重要な後発事象)	P. 17

1. 経営成績・財政状態に関する分析

(1) 経営成績に関する分析

① 当期の経営成績

当連結会計年度における我が国経済は、復興需要並びに景気浮揚政策が経済活動を押し上げ、堅調な個人消費を背景にして、景気は底堅く推移しました。一方で、欧米経済にとどまらず、新興国を含む世界規模での景気減速懸念並びに超円高水準の定着等により、企業の収益基盤は依然として脆弱であり、雇用環境及び所得水準の改善には至りませんでした。

不動産関連業界におきましては、住宅取得支援制度及び地価の底打ち期待、住宅ローンの超低金利など、住宅取得を判断する好条件が揃い、住宅市場は堅調に推移いたしました。特に、所得水準の低下並びに中古住宅の市場拡大を推進する政策を背景に、中古住宅及びリフォームに対する需要が高まり、近畿圏における中古住宅の取引件数は前年同期比7.5%増加いたしました。

このような環境のなか当社グループにおきましては、流通店舗を基軸とした営業戦略、並びに事業間の連携強化に取り組んでまいりました。具体的には、収益の柱として確立された事業群「フィービジネスとリフォーム」を活かすために注力した流通店舗への集中的な集客戦略が奏功し、住宅購入を目的にした来店顧客数が前年同期比45.8%増加いたしました。そのうえで、営業効率及び生産性の改善によりシナジー効果の最大化を図ることで、収益力を強化してまいりました。

また、強固な収益基盤をもとに、事業戦略に即した資金調達スキームの実現並びに借入コストの低減を目的にした借り換えを実施するなど、財務体質の強化にも取り組んでまいりました。

これらの結果、当社グループの当連結会計期間における業績は、売上高3,179百万円（前年同期比4.4%増）、営業利益375百万円（前年同期比51.7%増）、経常利益345百万円（前年同期比76.4%増）、当期純利益は2年連続で過去最高を記録し326百万円（前年同期比31.3%増）となりました。

(参考) 各種指標の推移

(単位：%)

	平成21年12月期	平成22年12月期	平成23年12月期	平成24年12月期
売上高総利益率	11.9	19.6	20.9	23.1
営業利益率	1.2	6.5	8.1	11.8
経常利益率	△0.9	3.9	6.4	10.9
当期純利益率	△3.3	3.5	8.2	10.3
総資産経常利益率 (ROA)	△0.7	2.9	6.8	12.3
自己資本利益率 (ROE)	△37.6	27.1	49.7	41.9

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)

流通事業におきましては、流通店舗をグループ全体の集客エンジンと位置づけ、集客力の強化に取り組んでまいりました。具体的には、新規店舗出店による集客窓口の拡大、平日会員向け仲介手数料30%キャッシュバックサービスの推進並びに自社にて独自開発した物件検索サイトの深化などの集客戦略が奏功し、住宅購入の取扱件数が前年同期比24.0%増加いたしました。さらに、当社グループの強みであるワンストップ体制により、リフォームの受注件数並びにファイナンシャルプランニング業務の取扱件数の増加にも寄与し、グループ全体の業績を牽引する動力となりました。

また、営業エリア内での市場シェア拡大を目指し、住宅を購入されるお客様のみならず、売却されるお客様の獲得にも積極的に取り組むことで、住宅売却の取扱件数は前年同期比50.4%増加いたしました。

この結果、売上高は3年連続で過去最高を記録し621百万円（前年同期比17.7%増）、営業利益は230百万円（前年同期比26.5%増）の増収増益となりました。

（リフォーム事業）

リフォーム事業におきましては、流通事業における中古住宅の取扱件数が前年同期比37.8%増加したことに連動し、リフォームの受注件数も前年同期比31.4%増加いたしました。なお、流通店舗の来店顧客をメインターゲットとしたワンストップ体制での事業展開により、リフォーム事業としては集客コストをかけることなく取扱件数を増加させております。

さらに、社内研修実施による営業スキル向上に伴う請負単価の向上、並びに営業から設計、施工管理までの一元管理体制の強化による原価の低減を実現することで、収益力を高めてまいりました。

この結果、売上高は3年連続で過去最高を記録し842百万円（前年同期比35.2%増）、営業利益は183百万円（前年同期比49.2%増）の増収増益を達成するとともに、来期の引渡し予定分として、期末受注残高284百万円を確保しております。

（開発分譲事業）

開発分譲事業におきましては、既存のたな卸資産の健全化を目指す戦略から、収益基盤を再構築する戦略へ方針を転換し、地域情報に精通した流通店舗との連携を強化することで、独自の仕入ルートを確認するとともに、顧客情報のストックを活かした早期販売により事業効率を高めてまいりました。具体的には、神戸市垂水区の戸建物件におきまして、当初計画を上回るペースで販売が進捗し、総戸数116戸のうち110戸までの契約が完了しており、未契約分6戸を残すのみとなりました。

また、新規物件の販売開始時期が遅れたことに伴い、物件の完成時期が来期にずれ込んだため、当期の引渡し戸数は当初計画に対して減少いたしました。当期の積極的な新規物件の仕入により、16現場、88戸分の新築戸建分譲用地を新たに確保し、来期の販売計画分までの仕入は完了いたしました。

この結果、売上高は1,522百万円（前年同期比10.9%減）、営業利益は93百万円（前年同期比7.3%減）となりました。

（受託販売事業）

受託販売事業におきましては、戸建物件の販売で培った営業ノウハウと販売実績が評価され、新規の販売依頼が増加いたしました。そのようななか、来期の販売現場の確保とともに、手数料面においても好条件で販売を受託し、来期以降の収益が大きく改善する見込みとなりましたので、今後の販売現場拡大並びに新規物件の販売に備え、人員を手厚く配置いたしました。

この結果、売上高は24百万円（前年同期比22.0%増）、営業利益は2百万円（前年同期比32.1%減）となりました。

（不動産取引派生事業）

不動産取引派生事業におきましては、流通事業における売買仲介件数の増加を受けて、損害保険、ローン事務代行などを中心としたファイナンシャルプランニング業務の取扱件数は前年同期比23.9%増加いたしました。また、超低金利を背景に、住宅取得済み顧客からの住宅ローンの借り換え需要が増加傾向にあり、住宅ローンの見直しによる負担軽減と同時に、太陽光パネルの設置やリフォームの新規受注獲得、住み替え提案による売買仲介の顧客創造など、ワンストップ体制の強みを活かした営業戦略により、新たな収益源の確立にも取り組んでまいりました。

なお、ファイナンシャルプランニング業務以外の紹介業務等については、前年同期比で減少いたしました。

この結果、売上高は151百万円（前年同期比1.8%減）、営業利益は102百万円（前年同期比1.8%減）となりました。

（その他）

その他の事業におきましては、自社開発物件並びに販売受託物件にかかわる販促物の内製により創業以来蓄積したノウハウと実績を活かし、「ウィルスタジオ」として広告部門が活動を本格化させ、社外から各種制作物を受注した売上を計上いたしました。

なお、当連結会計期間においてリノベーション物件の販売実績はございません。

この結果、売上高は15百万円（前年同期比57.1%増）、営業利益は15百万円（前年同期比137.7%増）となりました。

② 来期の見通し

来期の見通しといたしましては、景気刺激策等の政策期待を背景に、円高修正が企業収益の改善につながり、株高が進行するなど、経済動向は比較的堅調に推移するものと予測しております。また、消費税増税前の駆け込み需要がある程度は見込めると同時に、増税後の反動を見極めたうえで、大胆かつ冷静な経営判断をしております。

そ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、引き続き収益性及び資産効率を重視した経営戦略を推進しております。具体的には、流通店舗を基軸とした事業間の連携から発揮されるシナジー効果を最大化することで、グループ全体で企業価値を高めてまいります。

まず、流通店舗を集客エンジンと位置づけ、集客力向上に関する経営資源を集中投下することで、営業エリア内におけるシェアを拡大し、売買仲介件数の増加を目指します。これにより、これまでの実績が示すとおり、リフォームの受注件数並びにファイナンシャルプランニング業務の取扱件数が同時に増加するなど、事業間の連携を深化させることで、更なる高収益体制を構築いたします。また、営業エリアの拡大により更なる収益源の獲得を目指し、新規店舗の用地獲得にも取り組んでまいります。

さらに、来期の受託販売事業におきましては、販売受託の現場数が増加する予定であり、手数料収入の向上が、更なる収益性の向上に寄与するものと予想しております。

また、強固な収益基盤並びに財務内容の向上を背景に、開発分譲事業を積極的に展開しております。なお、来期の販売計画分の仕入はすでに完了しており、物件企画、販促戦略並びに販売など、グループの総合力を結集することで、事業規模の拡大にも同時に取り組んでまいります。

以上のことから、来期の業績は、売上高4,368百万円、営業利益483百万円、経常利益451百万円、当期純利益303百万円を見込んでおります。

(2) 財政状態に関する分析

① 資産、負債及び純資産の状況に関する分析

当連結会計年度末における総資産の残高は、前連結会計年度末より312百万円増加し、2,973百万円となりました。

流動資産の残高は、前連結会計年度末より317百万円増加し、1,703百万円となりました。主な要因といたしましては、収益性の向上により現金及び預金が174百万円、来期の開発分譲物件として仕入契約を締結したことにより前渡金が79百万円、繰延税金資産が35百万円、並びに売掛金が27百万円がそれぞれ増加したことによっております。なお、新規の開発分譲物件を仕入れたこと等により未成工事支出金が242百万円増加した一方、販売用不動産の販売が進捗したこと等により販売用不動産が241百万円減少した結果、たな卸資産の増減は軽微なものとなりました。

固定資産の残高は、前連結会計年度末より5百万円減少し、1,269百万円となりました。主な要因といたしましては、社用車の買い替え等により機械装置及び運搬具が10百万円、平成24年4月に新規オープンした店舗の設備取得により建物及び構築物が7百万円、並びに物件管理システムのリニューアル着手に伴いソフトウェア仮勘定等が3百万円それぞれ増加したことを、減価償却の実施等による減価償却累計額の増加が吸収したものであります。

流動負債の残高は、前連結会計年度末より20百万円増加し、1,109百万円となりました。主な要因といたしましては、開発分譲物件の仕入等に伴い新規借入を533百万円実施した一方で、既存物件の販売が進捗したこと等により既存借入を387百万円返済したことにより、短期借入金が146百万円、開発工事の進捗に伴い買掛金が116百万円、並びに未払法人税等が39百万円増加した一方で、販売用不動産の販売が進捗したこと等に伴い一年内返済予定長期借入金が191百万円、未払金が43百万円並びに前受金が36百万円、未払費用が13百万円、それぞれ減少したことによるものであります。

固定負債の残高は、前連結会計年度末より15百万円減少し、932百万円となりました。その要因といたしましては、開発工事資金及び金利負担の改善を目的とした借り換えにより長期借入金が239百万円増加した一方、借り換えに伴う一括繰上返済並びに約定返済、1年内返済予定へ振り替えたことにより長期借入金が256百万円減少したことによっております。

純資産の残高は、前連結会計年度末より307百万円増加し、931百万円となりました。これは、当期純利益を326百万円計上した一方で、前期配当金18百万円の支払いを実施したことにより利益剰余金が307百万円増加したものであります。

② キャッシュ・フローの状況に関する分析

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174百万円増加し、405百万円となりました。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345百万円に対し、仕入債務の増加による116百万円の資金が増加した一方で、開発分譲物件の仕入契約に伴い前渡金が79百万円、未払金43百万円、前受金が36百万円並びに売上債権の増加による27百万円の資金が減少したことを主な要因として、277百万円の資金増加（前年同期は877百万円の資金増加）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、平成24年4月に新規オープンした店舗の設備取得並びに社用車の買い替え等の有形固定資産の取得により17百万円、並びに物件管理システムのリニューアル着手に伴う無形固定資産の取得により3百万円の支出を主たる要因として21百万円の資金減少（前年同期は50百万円の資金減少）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、開発分譲物件の引渡しに連動して返済する借入金並びに設備資金等の返済として長期借入金（1年内返済予定の長期借入金を含む）448百万円、配当金の支払額18百万円の資金がそれぞれ減少したことが、新規借入の実施による長期借入金239百万円の資金増加、並びに短期借入金146百万円の純増加を吸収したことにより、81百万円の資金減少（前年同期は733百万円の資金減少）となりました。

	平成20年12月期	平成21年12月期	平成22年12月期	平成23年12月期	平成24年12月期
自己資本比率（%）	7.1	7.4	12.2	23.4	31.3
時価ベースの自己資本比率（%）	5.6	8.4	11.9	20.1	70.7
キャッシュ・フロー対有利子負債比率（年）	4.9	1.7	2.8	1.8	5.3
インタレスト・カバレッジ・レシオ（倍）	23.2	22.8	13.5	19.9	10.1

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー／利払い

（注1）各指標は、いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

（注2）株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株式総数（自己株式控除後）により算出しております。

（注3）営業キャッシュ・フローは、連結キャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フローを使用しております。

（注4）有利子負債は、連結貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っている全ての負債を対象としております。

（注5）利払いについては、連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額を使用しております。

（3）利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、企業価値の最大化に向け、将来の事業拡大及び企業体質の強化のため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政策の一つと考え、業績に連動した配当を実施してまいるとを基本方針としております。

この方針のもと、当期連結業績を勘案し、当期末の1株当たり普通配当は2,500円を予定しております。

また、当社は平成5年に創業し、平成25年をもちまして20周年を迎えます。これもひとえに株主の皆様をはじめ、関係者の皆様からのご支援、ご指導の賜物と心から感謝申し上げます。

つきましては、株主の皆様からの日頃のご支援にお応えするため、平成24年12月期の期末配当金において、1株当たり400円の記念配当を実施させていただくことといたしました。

この結果、当期末配当金は、1株当たり普通配当2,500円に創業20周年記念配当400円を加えた2,900円を予定しております。

また、次期の配当金においては連結当期純利益の10%超の配当性向を目標とし、期末配当金として1株当たり2円70銭の配当を見込んでおります。

なお、当社は、平成25年1月1日を効力発生日として、1株につき1,000株の割合をもって株式分割を行っており、平成25年2月12日現在の発行済株式総数は11,308,000株となっております。

2. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社グループは、住まいをはじめとして「暮らし」に関わる全てを事業領域とし、社会から真に必要とされ、信頼される企業を目指します。

人間にとって「暮らし」とは、すなわち「人生」に繋がるものです。私たちの目的は、従来の「不動産会社」としての通念を超え、顧客の人生と夢を共に考え、共に歩むことで初めて達成されます。

私たちは、社員、顧客、関係業者、周辺住民、株主というステークホルダーの人々に、「幸せ」と「感動」を循環させる会社として、次に掲げる方針に基づき企業活動を推進しております。

- ① 既成の「不動産会社」の枠組みを超え、どこまでも顧客満足を追求すること。
- ② あらゆる変化に果敢に挑み、よりベターを目指す精神を持つこと。
- ③ 徹底したモチベーション管理に基づく人材育成により、常に組織を活性させること。
- ④ ステークホルダーとの関係を大切に、いつまでも社会から必要とされる企業を目指すこと。

(2) 目標とする経営指標

当社は、株主資本を効率的に運用し、株主価値の拡大を図ることを重視し、売上高経常利益率及び自己資本（株主資本）当期純利益率（ROE）を重要な経営指標として位置づけております。

当社グループといたしましては、流通事業における営業店舗を基盤としたフィービジネス及びリフォーム事業の売上割合増加に伴う収益力向上を目指しており、今後、より高収益体質の構築に努めてまいります。

当連結会計年度における売上高経常利益率は10.9%、自己資本（株主資本）当期純利益率（ROE）は41.9%、フィービジネス（流通事業、受託販売事業、不動産取引派生事業）及びリフォーム事業の売上割合は51.6%となっております。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

当社グループの今後の経営戦略といたしましては、流通事業において戦略上の重点地域と定めたエリアで徐々に営業所数の拡大を図り、それに伴う売買仲介件数、リフォーム事業の請負件数、並びに不動産取引派生事業の各種ファイナンシャルプランニング業務の全ての事業領域において取扱件数の増加を目指し、総売上高に占めるフィービジネス等の割合を安定的に高い水準で維持することを目指してまいります。

また、開発分譲事業においては中・小規模のプロジェクトによる新築戸建分譲の供給を主軸に、開発並びに販売の期間を短く設定し、地価の変動リスクを最小限に抑制しつつ、投下資本の回収サイクルを短縮してまいります。これらの取り組みにより、総資産に占めるたな卸資産及び有利子負債の水準を低位で安定させることに努め、財務リスクをコントロールしつつ事業規模の拡大を目指してまいります。

今後におきましては、他社との差別化、サービスの優位性を確固たるブランド力にまで高め、収益基盤の拡大を促進することで、景気動向の変化に影響を受け難い体制の構築、経営基盤の安定化を図ってまいります。

(4) 会社の対処すべき課題

今後の見通しにつきましては、各種政策が経済を下支えし、景気は底堅く推移するものと予想しております。そのようななか、当社グループは、高い成長を持続するために、収益性並びに資産効率を重視した経営戦略により、更に強固な収益基盤を構築する必要があると考えており、以下の施策を実践してまいります。

① 主要事業領域における競争力強化

主要地域である阪神間・北摂地域を中心に、「住まい・暮らし」をキーワードとした「人生に関わる総合サービス企業」を目指すという理念のもと、不動産関連事業を中心としたサービスの幅を広げていくことを基本的なスタンスとし、流通事業をはじめリフォーム事業、開発分譲事業、受託販売事業等の不動産関連事業の競争力強化を図ってまいります。具体的な戦略は以下のとおりであります。

i) 地域密着による事業基盤の強化

当社グループは、顧客に対する「住まいのワンストップサービス」を提供するうえで、流通事業を事業戦略上の要と位置づけており、店舗を事業活動の拠点となる地域に出店することにより、地域ごとの顧客ニーズ、不動産情報、市場動向、顧客層別の志向等の把握を行うとともに、営業地域全体の情報を蓄積し、各事業へ適時適切に活用することで事業基盤の強化を図ってまいります。

また、平日のみを利用して不動産を購入される顧客に対し、当社通常仲介手数料の30%をキャッシュバックするサービスの浸透・拡充を図ることにより、平日の営業稼働率を向上させるとともに、地域における同業他社との差別化、優位性の確保等によるシェアの拡大を目指してまいります。

ii) リフォーム事業における事業基盤の安定

当社グループは、あらゆる販売窓口へ来店された顧客に対し、「住まいのワンストップサービス」の提供を実践しており、その中でも、流通事業の店舗で展開しております中古住宅の購入と同時にリフォームを行うという提案は、顧客からの支持も厚く、高いシナジー効果を生んでおります。

新築住宅の供給が著しく減少するなか、中古住宅のストックに対する意識が見直され、リフォーム市場への国策も強化されております。このような環境を背景に、今後益々流通事業との連携強化を図ることで、その取扱件数の増加を図り、中古住宅の購入時にはリフォームをセットで考えることが、住まい探しのスタンダードとして認知されることを目指し、他の追随を許さない独自のビジネススタイルを構築してまいります。

iii) 開発分譲事業における事業規模の適正水準化と中・小規模戸建分譲開発の推進

フィービジネス及びリフォーム事業の売上割合を高め、収益基盤を移行させることにより、財務体質の強化を図る前提のもと、リスクの許容範囲内において、地域ごとの需要に合わせた中・小規模プロジェクトを中心とした戸建分譲開発を推進してまいります。そのため、流通事業の店舗展開により収集・把握した地域ごとの顧客ニーズ並びに不動産情報を、開発分譲事業における戸建分譲の開発用地選定及び企画段階から販売計画に至るまで反映させ、顧客のニーズを的確に捉えた「オリジナリティある空間」・「住まい」を創造し、需要に即した供給を実施してまいります。

② 人材育成の強化

当社はこれまで原則新卒採用により人員強化を図っており、今後についても、当社グループの事業及び経営理念に共感する新卒社員を採用することで事業基盤の安定並びに拡大を図ってまいります。また、社員一人ひとりの営業スキル、ノウハウを向上させ、お客様からの信頼を得ることをテーマとして、研修制度の充実により人材育成を図るとともに、各事業の管理職層の強化にも努め、経営判断のスピードアップを図ってまいります。

③ コンプライアンス体制の強化

更なる業容拡大、企業価値向上を目指すため、企業倫理・コンプライアンスについて全役職員が共通の認識を持ち、一人ひとりが的確で公正な意思決定を行う風土を醸成する仕組みを整備してまいります。特に、宅地建物取引業法、建築基準法等の関係法令については最新の動向を常に把握し遵守に努めてまいります。

④ 資金調達が多様化

開発分譲事業の事業戦略並びに流通店舗の新規出店など、想定される様々な資金需要に対して、直接金融・間接金融を問わず資金調達手段の多様化を図ることにより、適時適切な資金調達を実現し、今後の事業展開を円滑に進めてまいります。また、強固な収益基盤及び財務体質の向上をもとに、借入コストの低減にも同時に取り組んでまいります。

(5) その他、会社の経営上重要な事項

当社と当社取締役及び監査役、並びに子会社取締役及び監査役との間において取引を行う場合には、全て事前に取り締役に付議いたしており、当該取引の対象者が取締役の場合においてはその者以外の取締役により、当該取引の妥当性を検証のうえ、通常一般取引と同様の条件であることを前提として決定を行うこととしております。

なお、当該取引の対象者となる取締役は、利益相反取引に該当することから、当該取締役決議には参加いたしておりません。

3. 連結財務諸表
 (1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成23年12月31日)	当連結会計年度 (平成24年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	230	405
受取手形及び売掛金	120	147
販売用不動産	805	563
未成工事支出金	144	386
未成業務支出金	0	0
繰延税金資産	65	101
その他	19	98
流動資産合計	1,385	1,703
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	545	552
減価償却累計額	△176	△200
建物及び構築物 (純額)	368	352
機械装置及び運搬具	23	24
減価償却累計額	△21	△15
機械装置及び運搬具 (純額)	1	8
土地	852	852
その他	48	49
減価償却累計額	△44	△44
その他 (純額)	4	4
有形固定資産合計	1,227	1,218
無形固定資産		
その他	1	4
無形固定資産合計	1	4
投資その他の資産		
その他	46	46
投資その他の資産合計	46	46
固定資産合計	1,275	1,269
資産合計	2,661	2,973

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成23年12月31日)	当連結会計年度 (平成24年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	186	303
短期借入金	268	414
1年内返済予定の長期借入金	325	133
未払法人税等	12	52
その他	297	206
流動負債合計	1,089	1,109
固定負債		
長期借入金	947	930
資産除去債務	—	2
固定負債合計	947	932
負債合計	2,037	2,042
純資産の部		
株主資本		
資本金	269	269
資本剰余金	190	190
利益剰余金	164	471
株主資本合計	623	931
純資産合計	623	931
負債純資産合計	2,661	2,973

(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 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
売上高	3,045	3,179
売上原価	2,409	2,444
売上総利益	636	734
販売費及び一般管理費	388	358
営業利益	247	375
営業外収益		
受取利息	0	0
受取配当金	0	0
その他	0	3
営業外収益合計	0	3
営業外費用		
支払利息	48	28
その他	4	4
営業外費用合計	52	33
経常利益	195	345
税金等調整前当期純利益	195	345
法人税、住民税及び事業税	12	55
法人税等調整額	△65	△35
法人税等合計	△52	19
少数株主損益調整前当期純利益	248	326
少数株主利益	—	—
当期純利益	248	326

連結包括利益計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	248	326
包括利益	248	326
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	248	326

(3) 連結株主資本等変動計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	269	269
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	269	269
資本剰余金		
当期首残高	190	190
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	190	190
利益剰余金		
当期首残高	△84	164
当期変動額		
剰余金の配当	—	△18
当期純利益	248	326
当期変動額合計	248	307
当期末残高	164	471
株主資本合計		
当期首残高	375	623
当期変動額		
剰余金の配当	—	△18
当期純利益	248	326
当期変動額合計	248	307
当期末残高	623	931
純資産合計		
当期首残高	375	623
当期変動額		
剰余金の配当	—	△18
当期純利益	248	326
当期変動額合計	248	307
当期末残高	623	931

(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 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24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	195	345
減価償却費	25	28
受取利息及び受取配当金	△0	△0
支払利息	48	28
売上債権の増減額 (△は増加)	△68	△27
たな卸資産の増減額 (△は増加)	662	△0
仕入債務の増減額 (△は減少)	46	116
未払金の増減額 (△は減少)	△24	△43
未払費用の増減額 (△は減少)	39	△16
前受金の増減額 (△は減少)	22	△36
預り金の増減額 (△は減少)	△16	3
その他	△1	△77
小計	929	320
利息及び配当金の受取額	0	0
利息の支払額	△44	△27
法人税等の支払額	△8	△15
営業活動によるキャッシュ・フロー	877	277
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	△50	△17
有形固定資産の売却による収入	—	0
無形固定資産の取得による支出	—	△3
その他	—	△0
投資活動によるキャッシュ・フロー	△50	△21
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)	△836	146
長期借入れによる収入	542	239
長期借入金の返済による支出	△439	△448
配当金の支払額	△0	△18
財務活動によるキャッシュ・フロー	△733	△81
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	92	174
現金及び現金同等物の期首残高	138	230
現金及び現金同等物の期末残高	230	405

（5）継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

（6）会計方針の変更

（減価償却方法の変更）

当社及び国内連結子会社は、法人税法の改正に伴い、第2四半期連結会計期間より、平成24年4月1日以後に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却方法に変更しております。

この変更に伴う、損益に与える影響は軽微であります。

（1株当たり当期純利益に関する会計基準等の適用）

当連結会計年度より、「1株当たり当期純利益に関する会計基準」（企業会計基準第2号 平成22年6月30日）、「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第4号 平成22年6月30日公表分）及び「1株当たり当期純利益に関する実務上の取扱い」（実務対応報告第9号 平成22年6月30日）を適用しております。

当連結会計年度の貸借対照表日後に行った株式分割は、前連結会計年度の期首に行われたと仮定して1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益金額を算定しております。

なお、1株当たり情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。

（7）連結財務諸表に関する注記事項

（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3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、受託販売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」、「受託販売事業」、「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、店舗を構え不動産売買・賃貸の仲介及び賃貸管理等を行っております。「リフォーム事業」は、店舗顧客を主な対象とし、リフォームプランの提案、設計及び施工管理を行っております。「開発分譲事業」は、マンション、戸建住宅の企画・開発・販売を一貫して行っております。「受託販売事業」は、自社店舗を構えず、外部事業主の代理として販売活動、契約締結等を行っております。「不動産取引派生事業」は、他の事業から派生し、主に不動産購入者に対し、ファイナンシャルプランニング業務、引越業者等の紹介業務、ローン事務代行業務等を行っており、また、販売物件の商品企画及び広告代理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、負債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に採用している会計処理基準に基づく金額により記載しております。

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、負債その他の項目の金額に関する情報
前連結会計年度 (自平成23年1月1日 至平成23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	受託販売	不動産 取引派生	計				
売上高										
外部顧客への売上高	528	623	1,709	19	154	3,035	10	3,045	—	3,045
セグメント間の内部売上 高又は振替高	1	—	—	—	0	1	—	1	△1	—
計	529	623	1,709	19	154	3,036	10	3,046	△1	3,045
セグメント利益	182	122	100	4	104	513	6	520	△272	247
セグメント資産	1,048	152	993	—	75	2,270	1	2,272	388	2,661
その他の項目										
減価償却費	16	1	0	0	—	18	—	18	6	25
有形固定資産及び無形固 定資産の増加額	50	—	—	—	—	50	—	50	—	50

当連結会計年度 (自平成24年1月1日 至平成24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	受託販売	不動産 取引派生	計				
売上高										
外部顧客への売上高	621	842	1,522	24	151	3,163	15	3,179	—	3,179
セグメント間の内部売上 高又は振替高	5	—	—	0	—	5	—	5	△5	—
計	626	842	1,522	24	151	3,168	15	3,184	△5	3,179
セグメント利益	230	183	93	2	102	612	15	627	△251	375
セグメント資産	1,005	195	1,081	4	98	2,384	3	2,388	585	2,973
その他の項目										
減価償却費	19	2	0	0	0	23	—	23	4	28
有形固定資産及び無形固 定資産の増加額	9	0	—	—	—	10	—	10	13	23

(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、リノベーション事業及び当社が行う広告代理業務(受託販売物件に関するものを除く)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 (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	△1	△5
全社費用※	△271	△245
合計	△272	△251

※全社費用は、主に監査報酬及び総務チーム、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 (百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
全社資産※	388	585
合計	388	585

※全社資産は、主に手許資金（現金等）及び総務チーム、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 (百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
全社費用※	6	4
合計	6	4

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

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 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
1株当たり純資産額	55.16円	82.35円
1株当たり当期純利益金額	21.96円	28.83円

(注) 1. 当社は、平成24年11月26日開催の当社取締役会の決議に基づき、平成25年1月1日付で株式1株につき1,000株の株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益金額を算定しております。

2. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(会計方針の変更)

当連結会計年度より、「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号 平成22年6月30日)、「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号 平成22年6月30日公表分)及び「1株当たり当期純利益に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第9号 平成22年6月30日)を適用しております。

この適用により、当連結会計年度の連結貸借対照表日後に行った株式分割は、前連結会計年度の期首に行われたと仮定して1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益金額を算定しております。

これらの会計基準等を適用しなかった場合の、前連結会計年度の1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益金額は、以下のとおりであります。

1株当たり純資産額 55,161.68円
1株当たり当期純利益金額 21,959.86円

(注) 3. 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
当期純利益金額(百万円)	248	326
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る当期純利益金額(百万円)	248	326
期中平均株式数(千株)	11,308	11,308

(重要な後発事象)

平成24年11月26日開催の当社取締役会の決議に基づき、次のように株式分割による新株式を発行しております。

平成25年1月1日をもって普通株式1株につき1,000株に分割します。

(1) 分割により増加する株式数

普通株式 11,296,692株

(2) 分割方法

平成24年12月31日最終の株主名簿に記載又は記録された株主の所有株式数を、1株につき1,000株の割合をもって分割します。

なお、「1株当たり情報」は、当該株式分割が前連結会計年度の期首に行われたと仮定して算出しており、これによる影響については、当該箇所に記載しております。