

## 平成25年12月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成26年2月13日

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  
 問合せ先責任者 (役職名) 代表取締役  
 定時株主総会開催予定日 平成26年3月27日  
 有価証券報告書提出予定日 平成26年3月27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

上場取引所 東

(氏名) 岡本 俊人  
 (氏名) 友野 泉  
 配当支払開始予定日

TEL 0797-74-7272  
 平成26年3月28日

(百万円未満切捨て)

### 1. 平成25年12月期の連結業績(平成25年1月1日～平成25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	%
25年12月期	3,786	19.1	499	33.0	461	33.6	311	△4.5
24年12月期	3,179	4.4	375	51.7	345	76.4	326	31.3

(注) 包括利益 25年12月期 311百万円 (△4.5%) 24年12月期 326百万円 (31.3%)

	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	%	%	%
25年12月期	27.54	—	29.1	14.3	13.2
24年12月期	28.83	—	41.9	12.3	11.8

(参考) 持分法投資損益 25年12月期 ー百万円 24年12月期 ー百万円

(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
25年12月期	3,471	1,209	34.9	106.98
24年12月期	2,973	931	31.3	82.35

(参考) 自己資本 25年12月期 1,209百万円 24年12月期 931百万円

(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
25年12月期	△26	△123	209	464
24年12月期	277	△21	△81	405

### 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	%	%
24年12月期	—	0.00	—	2,900.00	2,900.00	32	10.1	4.2
25年12月期	—	0.00	—	5.40	5.40	61	19.6	5.7
26年12月期(予想)	—	0.00	—	5.90	5.90		20.0	

(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。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。なお、平成24年12月期期末配当金の内訳には、記念配当400円00銭を含んでおります。

### 3. 平成26年12月期の連結業績予想(平成26年1月1日～平成26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)	1,939	41.1	150	△15.5	132	△16.3	71	△43.3	6.33
通期	5,222	37.9	571	14.3	540	17.0	333	7.2	29.50

※ 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) : 有  
新規 1社 (社名) 株式会社遊、除外 1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 : 無  
② ①以外の会計方針の変更 : 無  
③ 会計上の見積りの変更 : 無  
④ 修正再表示 : 無

(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)	25年12月期	11,308,000 株	24年12月期	11,308,000 株
② 期末自己株式数	25年12月期	— 株	24年12月期	— 株
③ 期中平均株式数	25年12月期	11,308,000 株	24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) 連結財務諸表に関する注記事項 .....	P. 14
(継続企業の前提に関する注記) .....	P. 14
(セグメント情報等) .....	P. 14
(1株当たり情報) .....	P. 16
(重要な後発事象) .....	P. 16

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、政府・日銀の各種政策により円安及び株高が進行し、景況感及び雇用情勢の改善期待を背景に、消費マインドが改善するなど、個人消費の増加が景気回復をけん引いたしました。更に、個人消費が主導してきた景気回復に、収益見通しが堅調な企業において、設備投資が増加傾向にあるなど、景気の回復基調に力強さが増してまいりました。

不動産関連業界におきましては、インフレ目標を受けた住宅ローン金利の先高観、並びに地価の上昇及び建築コストの高騰を受けた住宅価格の先高観などが、消費マインドの改善とともに住宅購入を後押しする要因となり、住宅市場は総じて堅調に推移いたしました。なお、中古住宅・リフォーム市場の拡大を目指した国策を背景に、中古住宅市場は活況に推移し、近畿圏における中古住宅取引は前年同期比8.6%増加いたしました。

このような環境のなかで当社グループにおきましては、「住まい・暮らし」に関わるサービスをワンストップ体制で提供することで、企業価値を高めてまいりました。特に、流通店舗を基軸とした事業間シナジーの最大化戦略を推進し、事業効率及び収益性の更なる向上に取り組んでまいりました。

具体的には、オリジナル物件検索サイトの強化をはじめとしたインターネット媒体を主軸とした流通店舗への集中的な集客戦略により、来店顧客数は前年同期比118.0%となり、流通事業における取扱件数が増加いたしました。また、ワンストップ体制を活かした事業連携により、住宅購入とセットで行うリフォーム提案、並びに住宅ローン事務代行、損害保険の紹介などの取扱件数も併せて増加いたしました。

また、「中古住宅×リフォーム×FP」の事業連携を活用し、ライフスタイルが多様化する女性をターゲットに「女性のためのライフスタイルセミナー」の定期開催を開始するなど、連携を活かした新たな市場の創出並びに顧客層の拡大に取り組みました。更に、リフォーム事業の強化を目的として、平成25年11月に、富裕層向けの高価格帯リフォームに特化した、当社100%子会社株式会社遊を設立いたしました。

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3,786百万円（前年同期比19.1%増）、営業利益499百万円（前年同期比33.0%増）、経常利益461百万円（前年同期比33.6%増）、当期純利益311百万円（前年同期比4.5%減）となりました。なお、営業利益及び経常利益におきましては、7期ぶりに過去最高益を更新いたしました。

(参考) 各種指標の推移

(単位：%)

	平成22年12月期	平成23年12月期	平成24年12月期	平成25年12月期
売上高総利益率	19.6	20.9	23.1	22.4
営業利益率	6.5	8.1	11.8	13.2
経常利益率	3.9	6.4	10.9	12.2
当期純利益率	3.5	8.2	10.3	8.2
総資産経常利益率（ROA）	2.9	6.8	12.3	14.3
自己資本利益率（ROE）	27.1	49.7	41.9	29.1

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、地域密着型の店舗戦略により、市場シェアの拡大に取り組んでまいりました。

まず、流通店舗への来店顧客数が増加した結果、住宅購入の仲介件数は前年同期比で10.5%増加、並びに住宅売却の仲介件数は前年同期比で31.7%増加いたしました。また、当社が得意とする中古住宅の取扱件数も前年同期比18.6%増加いたしました。

更に、豊富な取扱実績に基づくノウハウの共有及び研修制度の充実などを要因とし、営業人員一人当たりの生産性が前年同期比5.7%増加するとともに、ワンストップサービスの営業スキル向上により、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も同時に増加するなど、グループ全体の基軸事業として収益力の向上に寄与いたしました。

この結果、売上高は4年連続で過去最高を記録し685百万円（前年同期比10.2%増）、営業利益は2年連続で過去最高を更新し236百万円（前年同期比2.4%増）となり、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、流通事業で中古住宅を購入された顧客に対し、空間をデザインする提案型のリフォーム営業に注力してまいりました。これにより、集客コストをかけることなく、見込み顧客を獲得できるワンストップ体制の強みを最大限に活かした結果、流通事業での仲介件数の増加に併せて、リフォームの受注件数は前年同期比27.2%増加いたしました。更に、事業開始後初めて受注金額の総額が10億円を超え、1,121百万円（前年同期比19.5%増）となるなど、堅調な受注状況となりました。

また、安定したリフォームの受注状況を背景に、これまで決算期末に偏重していた工事件数が各月ごとに平準化し、以前までと同じ組織体制で、前年同期比で24.9%増加した引渡件数に対応できるなど、生産性が向上いたしました。

更に、施工実績の増加に伴い各種メディアへの掲載件数が増えた結果、広告コストをかけることなく、リフォームを前提とした住宅取得の問い合わせが増加傾向にあるなど、新たな集客窓口としてシナジーを発揮してまいりました。

この結果、売上高は5年連続で過去最高を記録し957百万円（前年同期比13.6%増）、営業利益は4年連続で過去最高を更新し214百万円（前年同期比17.3%増）となり、増収増益となりました。なお、来期の引渡し予定分として、期末受注残高367百万円（前年同期比29.2%増）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、プロジェクト規模に応じた事業展開を図ってまいりました。まず、中規模プロジェクト（20～30戸程度）においては、企画・コンセプト並びに街づくりにより付加価値を創造し、物件力を高めることで相対的な相場観及び価格競争から一線を画したプロジェクトを推進してまいりました。

次に、小規模プロジェクト（10戸未満）については、流通事業との連携により、流通店舗の販売人員及び顧客情報など、既存資産を有効活用し、初期コストの削減及び販売期間の短縮により事業収支が向上いたしました。

また、仕入活動においても、流通店舗にストックされた売却情報をもとにした相対交渉が可能となり、仕入競争が激化するなか、適正価格での仕入を実現するなど、独自の仕入ルート確立に取り組んでまいりました。

この結果、売上高は1,849百万円（前年同期比21.4%増）、営業利益は142百万円（前年同期比53.4%増）となり、事業規模の拡大をけん引する基盤として増収増益となりました。

(受託販売事業)

受託販売事業におきましては、新築住宅市場が堅調に推移するなか、新築戸建の販売手法及び完売実績が評価され、新規の販売依頼が増加し、取扱件数は前年同期比で137.5%増加いたしました。そのようななか、受託現場数の拡大とともに、受託条件の向上を図るなど、フィービジネスの柱の一つとして、事業基盤を強化いたしました。

また、受託販売の取扱件数増加によりファイナンシャルプランニング業務の取扱件数が増加するなど、グループ全体の収益性向上にも寄与いたしました。

この結果、売上高は72百万円（前年同期比197.7%増）、営業利益は25百万円（前年同期比792.4%増）となり、増収増益となりました。

(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、不動産購入の取扱件数の増加に併せて、ファイナンシャルプランニング業務の取扱件数も前年同期比で3.7%増加いたしました。また、定期的な研修実施による知識、スキルの向上により、住宅購入及びリフォーム受注の成約率向上に寄与するとともに、火災保険紹介における高い成約率を実現いたしました。

更に、CFP資格取得者によるライフスタイルセミナーを開催するなど、ファイナンスを窓口とした新規顧客の獲得にも取り組んでまいりました。

また、受託販売事業の現場数拡大に伴い、販売物件に関する広告売上が前年同期比で69.2%増加いたしました。

この結果、売上高は208百万円（前年同期比37.7%増）、営業利益は129百万円（前年同期比26.7%増）となり、増収増益となりました。

(その他)

その他の事業におきましては、管理部門の一つである広告部隊が「ウィルスタジオ」を立ち上げ、各種販促ツールの内製化で蓄積したノウハウを活かして、社外からホームページをはじめとした各種制作物の受注に取り組んでまいりました。

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13百万円（前年同期比14.9%減）、営業利益は4百万円（前年同期比67.2%減）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、各種経済政策が景気を下支えし、国内経済は引き続き堅調に推移するものと予測しております。しかしながら、消費税増税後の経済動向並びに新興国の経済・財政動向など、不確実性も存在しております。また、不動産関連業界におきましては、東北の復興需要及び東京オリンピックの開催決定等による職人不足、円安による輸入資材の値上がり等を要因とした建築コストの高騰が予想されます。

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、引き続き、流通店舗を基軸とした事業間シナジーの最大化戦略を推進し、事業効率及び収益性の更なる向上に取り組んでまいります。

まず、流通事業においては、平成26年2月に岡本営業所（神戸市東灘区）を新規出店し、営業エリアを拡大いたしました。これにより、新規顧客を獲得するとともに、阪神間・北摂エリアにて7営業所と1モデルハウスを面展開することで、各拠点の連携強化を図り、更なる営業効率及び生産性の向上を推進してまいります。また、既存のオリジナル物件検索サイトに加え、新たなサイトを立ち上げることで、ネット集客の柱を増やし、集客力の向上にも取り組んでまいります。

このように、流通店舗への来店顧客数を増加させることで、事業間連携によるワンストップ体制を活かし、「Fイービジネスとリフォーム」の業績拡大を図るのはもちろん、流通店舗の情報活用による独自の不動産仕入ルート確立など、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5,222百万円、営業利益571百万円、経常利益540百万円、当期純利益333百万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497百万円増加し、3,471百万円となりました。

流動資産の残高は、前連結会計年度末より380百万円増加し、2,084百万円となりました。主な要因といたしましては、新築戸建分譲用地の仕入等によりたな卸資産（「販売用不動産」、「未成工事支出金」並びに「未成業務支出金」）が386百万円、売掛金が60百万円並びに現金及び預金が59百万円それぞれ増加した一方で、新築戸建分譲用地の仕入完了により前渡金が72百万円、並びに繰延税金資産が59百万円、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117百万円増加し、1,386百万円となりました。主な要因といたしましては、子会社設立に伴い本社用等に取得した土地64百万円並びに建物及び構築物が14百万円、子会社設立に関連した事業譲受等に伴うのれんが15百万円、本社用情報資産の有効活用を目的とした顧客管理システムのリニューアル実施等により無形固定資産が12百万円及びリース資産が3百万円、それぞれ増加したことによるものであります。

流動負債の残高は、前連結会計年度末より540百万円増加し、1,649百万円となりました。主な要因といたしましては、新築戸建分譲用地の仕入資金等として短期借入金が430百万円、1年内返済予定の長期借入金が135百万円、前受金が33百万円、並びに未払法人税等が20百万円それぞれ増加した一方で、仕入債務等の支払いにより買掛金が74百万円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321百万円減少し、611百万円となりました。主な要因といたしましては、役員長期借入金の完済及び1年内返済予定への振替等により長期借入金が323百万円減少したことによるものであります。

純資産の残高は、前連結会計年度末より278百万円増加し、1,209百万円となりました。主な要因といたしましては、当期純利益を311百万円計上した一方で、平成24年12月期の期末配当金を32百万円支払ったことにより、利益剰余金が278百万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59百万円増加し、464百万円となりました。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

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461百万円に対し、開発分譲物件の仕入によりたな卸資産の増加378百万円、仕入債務の減少77百万円、法人税等の支払額70百万円並びに売上債権の増加60百万円の資金が減少した一方で、開発分譲物件の仕入完了に伴い前渡金の減少72百万円及び減価償却費28百万円の資金が増加したことを主要因として、26百万円の資金減少（前年同期は277百万円の資金増加）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、連結子会社設立及び事業譲受等による支出106百万円、並びに顧客管理システムのリニューアル実施による11百万円の支出を主たる要因として123百万円の資金減少（前年同期は21百万円の資金減少）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、開発分譲物件の仕入資金調達等により短期借入金が430百万円及び長期借入金が299百万円の資金が増加した一方で、役員借入金の完済及び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）487百万円、配当金の支払額32百万円の資金がそれぞれ減少したことにより、209百万円の資金増加（前年同期は81百万円の資金減少）となりました。

	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	平成25年12月期
自己資本比率 (%)	7.4	12.2	23.4	31.3	34.9
時価ベースの自己資本比率 (%)	8.4	11.9	20.1	70.7	73.6
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	1.7	2.8	1.8	5.3	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	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

企業価値の最大化に向け、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してまいりますことを基本方針としております。

この方針に基づき、平成25年12月期におきましては、安定した業績拡大並びに収益性の向上に伴う自己資本の充実を踏まえ、配当性向を20%程度へ引き上げることといたしました。これにより、1株当たりの期末配当金は5円40銭を予定しております。

また、次期の配当金においても連結当期純利益の20%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5円90銭の配当を見込んでおります。

## 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12.2%、自己資本（株主資本）当期純利益率（ROE）は29.1%、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50.8%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。

また、優良な中古住宅のストックを活用した住環境の整備を目指し、中古住宅及び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所存です。

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に、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。また、株式上場企業として、内部者取引にかかる情報管理・売買管理の周知・徹底を図ってまいります。

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所存であります。

(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、取締役会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24年12月31日)	当連結会計年度 (平成25年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	405	464
受取手形及び売掛金	147	208
販売用不動産	563	975
未成工事支出金	386	361
未成業務支出金	0	—
繰延税金資産	101	42
その他	98	32
流動資産合計	1,703	2,084
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	552	567
減価償却累計額	△200	△197
建物及び構築物 (純額)	352	370
機械装置及び運搬具	24	23
減価償却累計額	△15	△16
機械装置及び運搬具 (純額)	8	7
土地	852	916
リース資産	—	3
減価償却累計額	—	0
リース資産 (純額)	—	3
その他	49	47
減価償却累計額	△44	△42
その他 (純額)	4	5
有形固定資産合計	1,218	1,302
無形固定資産		
のれん	—	15
その他	4	16
無形固定資産合計	4	32
投資その他の資産		
その他	46	51
投資その他の資産合計	46	51
固定資産合計	1,269	1,386
資産合計	2,973	3,471

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成24年12月31日)	当連結会計年度 (平成25年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	303	229
短期借入金	414	844
1年内返済予定の長期借入金	133	269
未払法人税等	52	72
その他	206	233
流動負債合計	1,109	1,649
固定負債		
長期借入金	930	606
リース債務	—	2
資産除去債務	2	2
固定負債合計	932	611
負債合計	2,042	2,261
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	269	269
資本剰余金	190	190
利益剰余金	471	750
株主資本合計	931	1,209
純資産合計	931	1,209
負債純資産合計	2,973	3,471

(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24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
売上高	3,179	3,786
売上原価	2,444	2,939
売上総利益	734	847
販売費及び一般管理費	358	347
営業利益	375	499
営業外収益		
受取利息	0	0
受取配当金	0	0
その他	3	3
営業外収益合計	3	3
営業外費用		
支払利息	28	34
その他	4	6
営業外費用合計	33	41
経常利益	345	461
税金等調整前当期純利益	345	461
法人税、住民税及び事業税	55	91
法人税等調整額	△35	58
法人税等合計	19	150
少数株主損益調整前当期純利益	326	311
少数株主利益	—	—
当期純利益	326	311

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	326	311
包括利益	326	311
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	326	311

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自平成24年1月1日至平成24年12月31日)

(単位:百万円)

	株主資本				純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計	
当期首残高	269	190	164	623	623
当期変動額					
剰余金の配当			△18	△18	△18
当期純利益			326	326	326
当期変動額合計	—	—	307	307	307
当期末残高	269	190	471	931	931

当連結会計年度(自平成25年1月1日至平成25年12月31日)

(単位:百万円)

	株主資本				純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計	
当期首残高	269	190	471	931	931
当期変動額					
剰余金の配当			△32	△32	△32
当期純利益			311	311	311
当期変動額合計	—	—	278	278	278
当期末残高	269	190	750	1,209	1,209

(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24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	345	461
減価償却費	28	28
受取利息及び受取配当金	△0	△0
支払利息	28	34
売上債権の増減額 (△は増加)	△27	△60
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△0	△378
前渡金の増減額 (△は増加)	△79	72
仕入債務の増減額 (△は減少)	116	△77
未払金の増減額 (△は減少)	△43	13
未払費用の増減額 (△は減少)	△16	△1
前受金の増減額 (△は減少)	△36	16
預り金の増減額 (△は減少)	3	△6
その他	1	△11
小計	320	92
利息及び配当金の受取額	0	0
利息の支払額	△27	△47
法人税等の支払額	△15	△70
営業活動によるキャッシュ・フロー	277	△26
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△17	△5
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	△11
事業譲受け等による支出	—	△106
その他	△0	0
投資活動によるキャッシュ・フロー	△21	△123
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	146	430
長期借入れによる収入	239	299
長期借入金の返済による支出	△448	△487
配当金の支払額	△18	△32
財務活動によるキャッシュ・フロー	△81	209
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	174	59
現金及び現金同等物の期首残高	230	405
現金及び現金同等物の期末残高	405	464

(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4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。「受託販売事業」は、自社店舗を構えず、外部事業主が企画・開発した戸建住宅等の受託販売業務を行っております。「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代理業務、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、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



当連結会計年度（自平成25年1月1日 至平成25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	685	957	1,849	72	208	3,772	13	3,786	—	3,786
セグメント間の内部売上 高又は振替高	18	—	—	0	—	18	—	18	△18	—
計	703	957	1,849	72	208	3,791	13	3,805	△18	3,786
セグメント利益	236	214	142	25	129	748	4	753	△254	499
セグメント資産	1,034	406	1,491	11	135	3,079	4	3,084	386	3,471
その他の項目										
減価償却費	16	3	0	0	0	21	—	21	7	28
有形固定資産及び無形固 定資産の増加額	3	107	—	0	—	111	—	111	30	142

(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

（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	△5	△18
全社費用※	△245	△235
合計	△251	△254

※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

（単位：百万円）

	前連結会計年度	当連結会計年度
全社資産※	585	386
合計	585	386

※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

（単位：百万円）

	前連結会計年度	当連結会計年度
全社費用※	4	7
合計	4	7

※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。

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※	13	30
合計	13	30

※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 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
1株当たり純資産額	82.35円	106.98円
1株当たり当期純利益金額	28.83円	27.54円

(注) 1. 当社は、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。

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24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
当期純利益金額(百万円)	326	311
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)	326	311
期中平均株式数(千株)	11,308	11,308

(重要な後発事象)

該当事項はありません。