

2010年02月22日

2009年 決算説明及び 今後の戦略について

■ 主な取り組み内容

- ・ 事業構造の見直しによる収益性向上
→ 店舗統合、人員配置の見直し、販売体制の拡充、不採算プロジェクトからの撤退など、収益のバランスと効率の追求。
- ・ 徹底したコスト削減
→ 販促ツールの社内製作、固定費抑制など、損益分岐点の引き下げに注力。
- ・ 財務状態の健全化
→ プロジェクト融資の返済方法を物件販売の進捗と連動する方式への変更、たな卸資産と有利子負債の圧縮など、スリム化とリスク軽減。

■ 成果

- ・ 各種利益率の向上、コストの大幅削減に成功
→ 第4四半期には**各種利益が全て黒字化**、通期でも**営業利益で黒字化**の達成

「継続企業の前提に関する注記」の記載解消を実現

(単位：千円, %)

	前期 (2008年12月期)		当期 (2009年12月期)	
		前期増減率		前期増減率
売上高	4,450,392	6.9	4,066,587	△8.6
売上総利益	360,775	△44.7	485,351	35.1
営業利益	△313,373	—	50,409	—
経常利益	△355,062	—	△36,009	—
当期純利益	△639,538	—	△132,489	—
1株当たりの 当期純利益 (円)	△56,556.32		△11,716.40	

- ・売上は微減となるも、売上総利益は35.1%増加、営業利益は**黒字回復**
- ・前連結会計年度に計上した特別損失304,018千円、当連結会計年度に計上した特別損失42,377千円。在庫評価、リスク評価も一巡。

来期へ向けた収益基盤の再構築が、結果として現れ始めている

四半期業績の推移



(単位：千円，%)

	第1Q	第2Q	第3Q	第4Q
売上高	981,481	1,162,617	882,154	1,040,334
売上総利益	75,674	144,767	81,782	183,126
(売上総利益率)	(7.71%)	(12.45%)	(9.27%)	(17.60%)
販売費及び一般管理費	122,126	125,092	101,630	86,092
営業利益	△46,451	19,675	△19,848	97,033
(営業利益率)	(△4.73%)	(1.69%)	(△2.25%)	(9.33%)
経常利益	△71,796	△7,744	△38,819	82,350
(経常利益率)	(△7.32%)	(△0.67%)	(△4.40%)	(7.92%)
当期純利益	△123,888	△8,507	△82,189	82,097
(当期純利益率)	(△12.62%)	(△0.73%)	(△9.32%)	(7.89%)

・売上総利益率の改善及び販管費の抑制効果により、黒字化が図られている。

セグメント別 売上・利益



(単位：千円, %)

	2008年12月期		2009年12月期			
	売上	営業利益	売上	前期増減率	営業利益	前期増減率
流通	363,830	53,798	353,529	△2.8	80,035	48.8
リフォーム	368,892	58,853	435,500	18.1	63,177	7.3
リノベーション	1,229,075	115,031	81,128	△93.4	△9,329	—
開発分譲	2,314,135	105,046	3,005,097	29.9	200,457	90.8
受託販売	106,654	△7,278	55,085	△48.4	△7,986	—
その他	67,803	35,324	136,245	100.9	42,131	19.3

- ・ 3セグメントで増収、4セグメントにおいて増益を達成。
 - ・ 時代のニーズに合わせて、注力事業の「選択と集中」を実践。
 - ・ 流通事業及びリフォーム事業を伸ばすことにより、利益率の向上と在庫リスクの軽減を図ることが可能であると考えられる。
- 来期の注力事業として経営資源を集中する

連結貸借対照表ハイライト

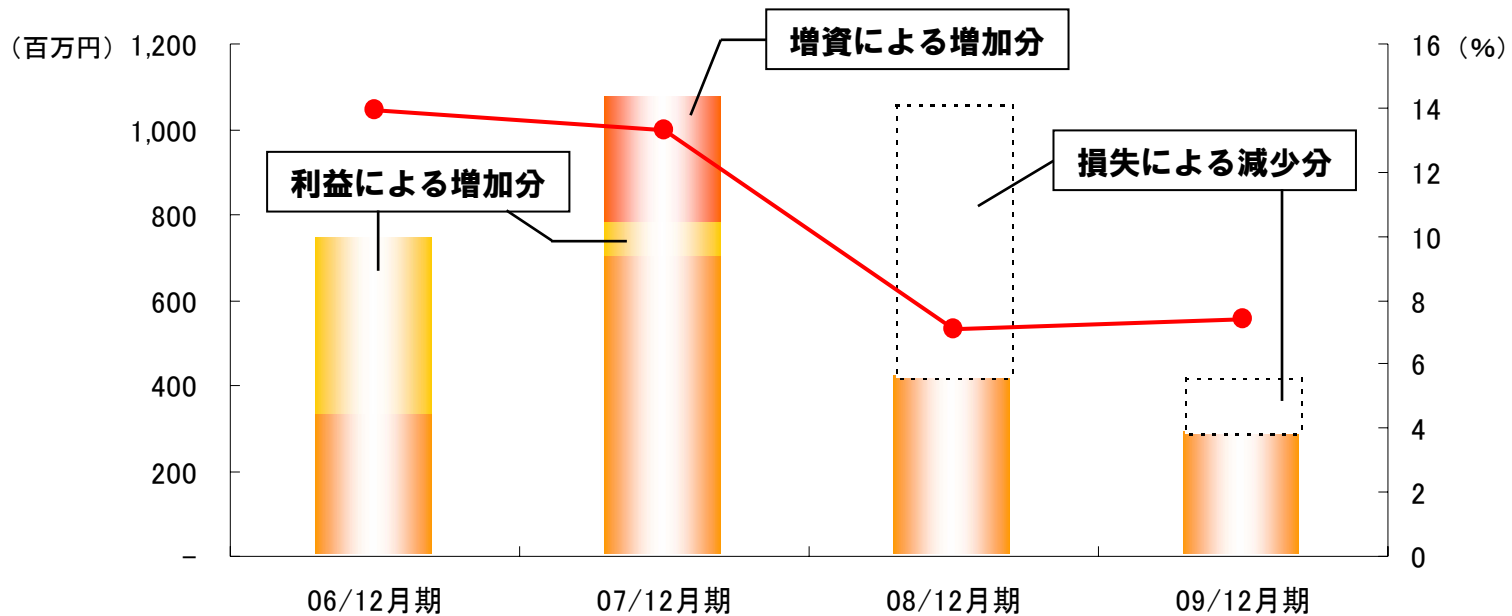


(単位：千円，%)

	前期 (2008年12月期)		当期 (2009年12月期)	
		構成比		構成比
流動資産	4,571,411	77.3	2,576,636	66.9
うち現預金	187,574		87,138	
うち棚卸資産	4,279,086		2,431,434	
固定資産	1,340,186	22.7	1,274,229	33.1
うち有形固定資産	1,257,793		1,224,058	
資産合計	5,912,531	100.0	3,850,865	100.0
流動負債	4,637,344	78.4	2,877,095	74.7
うち有利子負債	4,043,218		2,350,536	
固定負債	856,926	14.5	687,997	17.9
うち有利子負債	856,926		687,997	
負債合計	5,494,270	92.9	3,565,092	92.6
資本合計	418,261	7.1	285,772	7.4

- ・有利子負債の大幅な減少を図り、財務面でのスリム化・健全化を促進してきた。
- ・今後、自己資本比率の増加策を検討し、財務体質の強化を目指す。

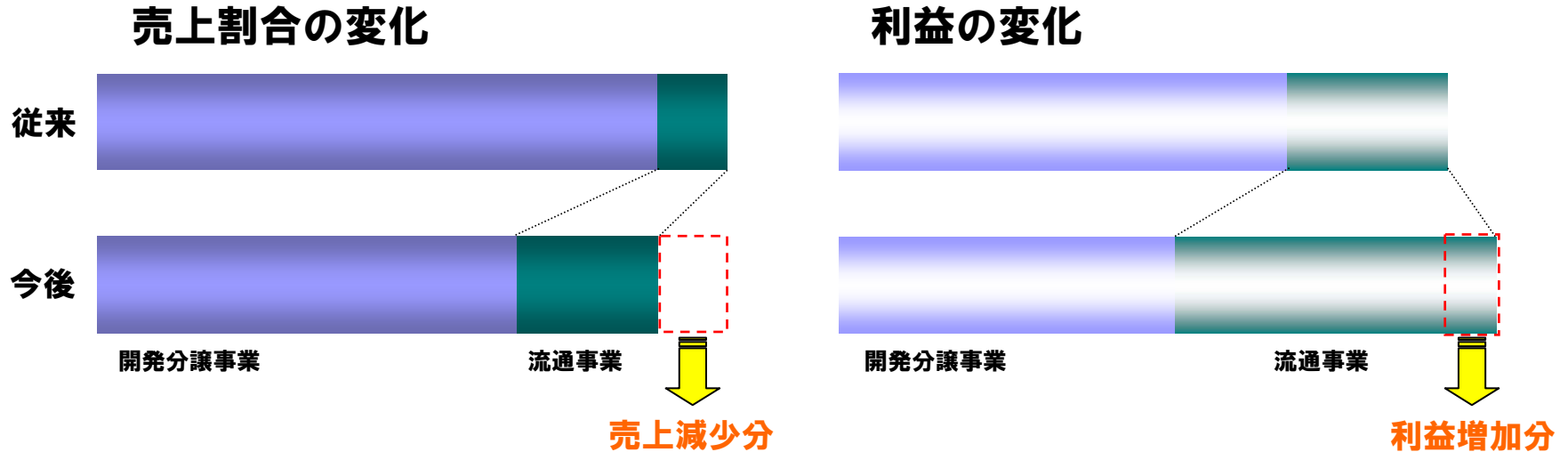
自己資本比率の改善



・純資産額の減少の要因は、直近2期の損失計上によるもの

- ・今後、4ヵ年以内に税務上の繰越欠損金655,940千円を超える利益計上を目指し、純資産額を07/12月期の水準まで戻す。
- ・将来に向けた資本政策の見直しを検討。

売上割合と利益の改善



開発分譲事業...売上は高いが利益率が低く、価格変動リスクが高い

→中小規模の戸建開発を中心に、在庫回転率を高めていく

流通事業.....売上は低いが利益率が高く、損益分岐を超える売上は全て利益に

→安定的な収益の基盤として育てる

総売上高は減少するが、利益は増加させることができる

在庫を持たずに収益力を強化

【たな卸資産の財務面への影響度】

(単位：千円，%)

	2008年12月期	2009年12月期
たな卸資産	4,279,086	2,431,434
総資産に占める割合	72.4%	63.1%
上記に関わる有利子負債	3,262,500	1,798,500
総資産に占める割合	55.2%	46.7%

2010年度
更に低下へ

開発分譲事業……開発の初期段階で多額の資金が必要、回収に時間がかかる

→中小規模の戸建開発を中心に、在庫回転率を高めていく

リフォーム事業…受注した分だけ仕入が発生

→流通事業と同じく、安定的な収益の基盤として育てる

たな卸資産の評価減等のリスクを極小化、資本の効率的な事業投下を実現

重点戦略

- ・ 平日の営業稼働率向上策
流通事業において、平日のみをご利用頂き不動産を購入されるお客様に限り、当社の通常仲介手数料の30%をキャッシュバックする新サービスを開始。

競合他社との差別化・安価で良質なサービス提供

【メリット】

- ① 土日だけでなく、平日にも高い集客が見込め、取扱件数の増加が見込める
- ② 平日が休業日である消費者を中心に、業者選択の動機付けが高い
- ③ 当社の場合には、中古住宅の仲介件数の増加はリフォームの受注増に直結する

【デメリット】

- ① 仲介手数料の平均単価が低下
→ リフォームが増加する見込みであり、2事業の平均収益は増加と試算

重点戦略の期待効果

- ・ 事業収益構造の見直しを図り、リスクの**分散化**、**極小化**を目指す

近年の問題点：開発分譲事業への依存度が高く、事業環境の変化により
多額の特別損失を計上、販売価格下落による**利益率の低下**

【対策として】

- ① 総売上高に占める手数料収入（フィービジネス）の割合増加
市場の相場に合わせて、顧客のニーズに合った物件を仲介でき、一定率により手数料を受領することが可能
- ② リフォーム工事の請負増加
在庫（土地・建物）を必要としないため、市場相場の変動による評価損等のリスクがなく、価格ニーズの変化にもその都度対応が可能

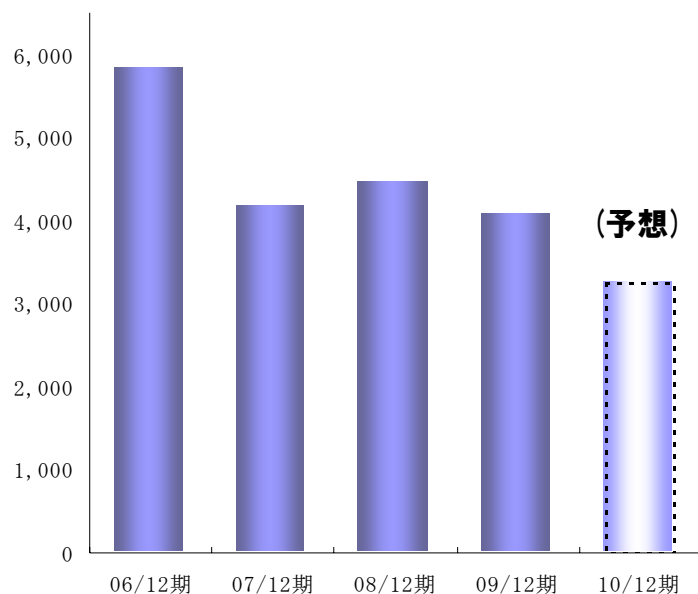
収益構造の適正バランスにより、好不況に強い企業体質を構築

【2010年12月期 予想】

	売上高	営業利益	経常利益	当期純利益
金額（千円）	3,243,887	126,948	64,466	62,168
対前年比（％）	△20.2	151.8	—	—

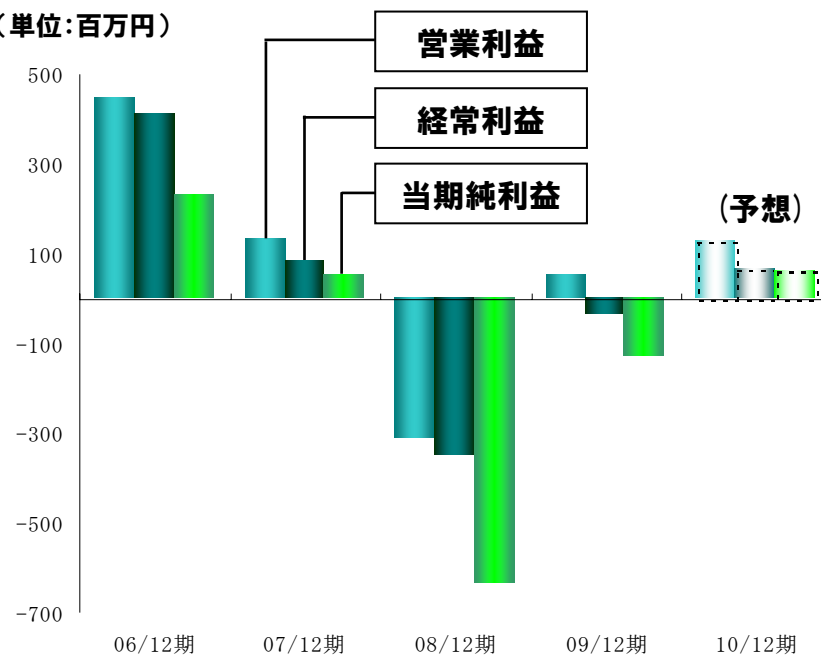
売上高の推移

（単位：百万円）



各種利益の推移

（単位：百万円）



会 社 名	株式会社ウィル
創 業 設 立	1993年 10月 1日
資 本 金	1995年 6月 12日
代表取締役	269,677,850円
本社所在地	岡本 俊人
事業内容	兵庫県宝塚市逆瀬川一丁目14番6号
子 会 社	流通事業(売買仲介業務)、リフォーム事業 リノベーション事業、開発分譲事業 受託販売事業、その他事業
従 業 員 数	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
	連結93名(平成21年12月31日現在)

- 1993年10月 個人創業によりウィル不動産販売 創業
- 1995年 6月 株式会社ウィル不動産販売 設立
(流通事業及び受託販売事業)
- 1999年 4月 開発分譲事業 開始
- 2001年 4月 損害保険代理業務 開始
- 2003年 4月 リフォーム事業 開始
6月 宅地建物取引業免許を兵庫県知事免許から
国土交通大臣免許へ移行
- 2004年12月 株式交換により、株式会社ウィル空間デザイン
を100%子会社化
- 2005年 2月 ファイナンシャルプランニング業務 開始
10月 建設業許可を大阪府知事許可から国土交通
大臣許可に移行
11月 リノベーション事業 開始
株式会社リノウエストを設立(100%子会社)
- 2007年 2月 ジャスダック証券取引所に上場
- 2008年 1月 株式会社ウィルフィナンシャルコミュニケーションズを設立
(100%子会社)
7月 社名を株式会社ウィルに変更

本資料内に記載されております業績予想及び将来予測は、各資料の作成時点において入手可能な情報に基づく、当社の判断による将来の見通しであり、経済情勢、市場動向、税制や諸制度の変更等に係るリスクや不確実な要素を含んでおります。

従って、将来、実際に公表される業績等はこれらの種々の要因によって変動する可能性があることを予めご了承ください。

IRに関するお問い合わせ先

総務グループ 財務チーム IR担当までお願いします。

TEL:0797-74-7272 E-MAIL:ir@wills.co.jp

弊社IRサイトでも積極的な情報の開示を行っております。

<http://www.wills.co.jp/>