

WILL

IR Report 2018

第24期 WILL IRレポート

2018年1月1日～2018年12月31日(期末事業報告)

証券コード 3241

藤が丘営業所(2019年1月オープン)

 株式会社ウィル

株主の皆様へ

新たな四半世紀をつくりはじめます。

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、厚く御礼申し上げます。

未来への意志

1993年10月、3つの意志(=WILL)を掲げ、そしてその意志を忘れないために社名を「ウィル不動産販売(現:株式会社ウィル)」といたしました。

- 一、不動産業界のイメージを変えたい
- 一、心を打つ仕事がしたい
- 一、真のプライドを持てる会社をつくりたい

2019年は、25年目の節目を経て、また新たな四半世紀をつくりはじめる1年目になります。そのようななか、私たちを取り巻く経済環境の変化は速く、そして激しいものになっております。私たちは26年前に抱いた意志を忘れることなく、ただそれだけではなく未来への新しい挑戦・投資も恐れることなく、ギアを変え続け、成長へ邁進してまいります。そしてその結果、私たちが皆様に「驚きと感動」を与え、「心を打つ」仕事をし、皆様に愛され、必要とされる企業として存在し続けることを目指してまいります。

代表取締役
坂根 勝幸

代表取締役
友野 泉

業績 ハイライト

2018年12月期の業績

連結業績について

2018年12月期の連結業績は、ワンストップ体制の強化戦略により事業規模が拡大した一方で、中部圏への事業エリア拡大を見据えた人員の獲得、業務効率向上を目的とした設備投資など、将来の事業展開に関する先行投資が発生したことにより、売上高6,054百万円（前期比15.9%増）、営業利益507百万円（同19.5%減）、経常利益488百万円（同21.7%減）、親会社株主に帰属する当期純利益329百万円（同20.4%減）となりました。

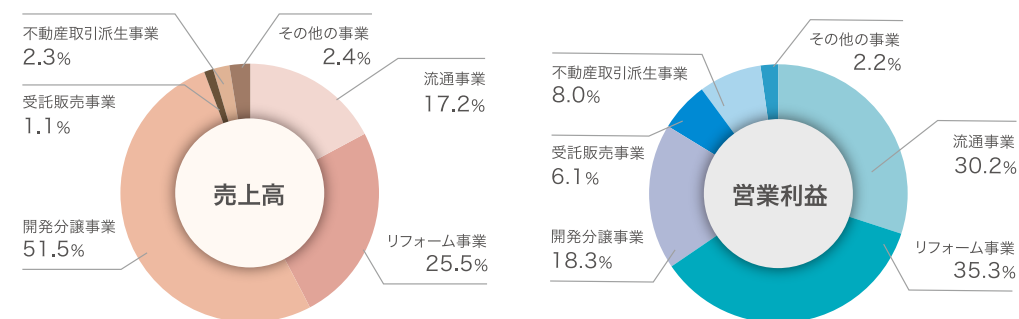


ワンストップ体制の強化戦略

流通店舗の新規出店により事業エリアを拡大するとともに、インターネット媒体の集客力強化に取り組み、住宅を購入されるお客様の来店件数が前期比13.8%増加するなど、ワンストップサービスの販売機会が増加しました。また、流通事業に集まる売却情報を活かし、お客様のリフォーム検討に適した中古住宅を開発分譲事業で確保しておくという戦略も奏功し、リフォームの提案機会が増加しました。



業績に占める各事業の割合



業績予想

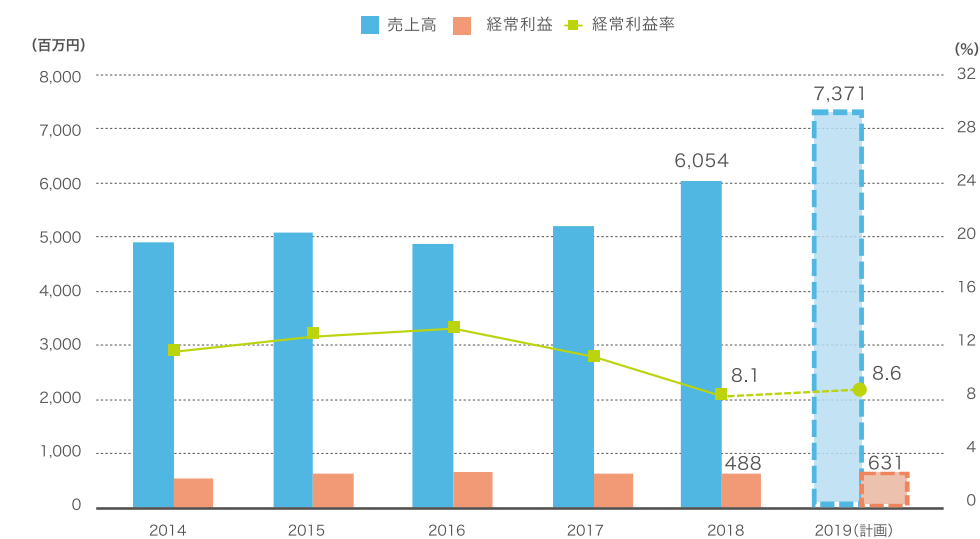
2019年12月期の計画

ワンストップ体制の強化継続

ワンストップ体制のシナジー最大化戦略を継続し、持続的成長と高収益体質の実現を目指します。まず、流通店舗への来店顧客数増加を目的に、マーケティングオートメーションの導入による営業効率の向上やAIを活用したレコメンドエンジンの開発を進めるなど、IT分野への投資を強化し、自社サイトの集客力強化に取り組みます。更に、リフォーム提案の機会を増やすことを目的に、流通事業に集まる売却情報を活かし、お客様がリフォームすることを前提に購入しやすい中古マンションを開発分譲事業で確保していきます。これにより、流通事業とリフォーム事業、開発分譲事業の収益性を相乗的に伸ばします。



売上高・経常利益の推移と計画



また、中部圏で2店舗目となる藤が丘営業所(名古屋市名東区)を2019年1月に出店し、営業基盤を拡大するとともに、開発分譲事業においては、兵庫県の宝塚市(3,943.48㎡)と伊丹市(5,614.87㎡)、大阪府の吹田市(5,599.78㎡)と池田市(1,652.89㎡)と2020年までを見据えた開発分譲用地の仕入れが済み、まちづくりを通じたブランド価値の向上に努めてまいります。

以上のことから、来期の連結業績は、売上高7,371百万円、営業利益691百万円、経常利益631百万円、親会社株主に帰属する当期純利益423百万円を見込んでいます。



これからの 経営戦略

収益力の強化戦略

積極的な店舗展開による営業エリアの拡大

ワンストップサービスの販売窓口となる流通店舗数の増加により事業規模の拡大を目指します。

■ 関西圏（阪神間・北摂地域）

地域に根差した営業活動の深化により、市場シェアの拡大と認知度の向上など、さらに強固な営業基盤の構築を目指します。



既存店舗の生産性向上



■ 中部圏（名古屋市）

ドミナント戦略の出店計画により、今後2～4年程度で9店舗体制の営業ネットワークを構築し、中古住宅×リフォームをはじめとしたワンストップサービスを展開します。2019年1月に2店舗目となる藤が丘営業所（名古屋市名東区）を出店しました。

2～4年で9店舗体制の構築



流通店舗への来客数増加

自社運営サイトに、マーケティングオートメーションを導入するなど、多様化する顧客ニーズや行動パターンに対応し、インターネット媒体の集客力を強化します。



ウィル コーポレートサイト

物件や街の詳細な情報を豊富に掲載



マンション大全集

関西圏・中部圏のマンション情報データベース



まちっか

土地それぞれの魅力から、理想の住まい探しを実現



イエナカ手帖

もっと暮らしを楽しむために、住まいの知恵や工夫をシェア



これからの 経営戦略

事業規模の拡大戦略

開発分譲事業の推進

■流通店舗に集まる売却情報を活かして、安定した仕入基盤を構築

- 投資回転率を重視することで、短期的な収益性と財務強化に寄与
- 流通店舗にある既存の人員・顧客情報での販売が可能
- お客様のリフォーム検討に適した中古住宅を確保しておくことで、リフォームの提案機会が増加



■2020年以降の業績を見据えて、20～50区画程度の開発用地を仕入

- 安定的かつ持続的な業績の拡大
- まちづくりを通じたブランド価値の向上



今後開発予定の地域



■物件力の強化

- 社内の広告部門による販促実績やリフォーム・開発分譲で培った物件企画力など、各部門のノウハウを最大限に活用
- 顧客データベースに蓄積された、累計122,000件に及ぶ趣味嗜好などの情報資産を企画設計に活用



トピックス
株主還元

トピックス

本社ビルに近接した駅前複合施設を取得

- 地域社会との関係性を強化し、新たな仕入情報の取得ルートを構築するなど、開発分譲事業の事業拡大を目指します。
- 収益基盤の多様化を目的に、これまでフロー中心であった事業ポートフォリオにストック事業を加えることで、安定した事業拡大を目指します。



アピア3のホームページが
3月15日よりリニューアルしました。

アピア3 | <http://apia3.com/>



京都大学との
レコメンドエンジン共同研究

AIが家の満足度を学習し、物件提案をする新システム

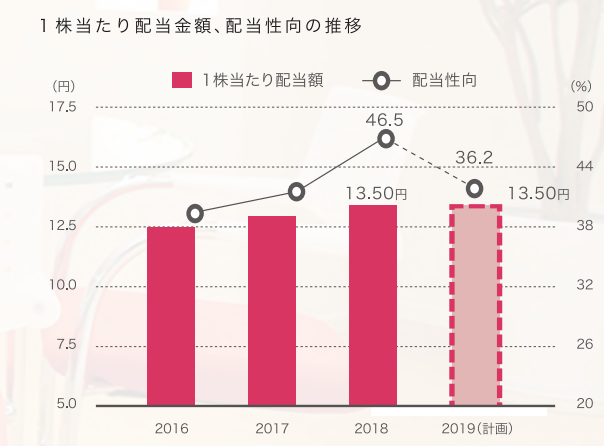
お客様が実際に暮らしたときに満足できる住まいを、人工知能(AI)が予測して提案する新システムの開発を、京都大学との共同研究として開始しました。周辺環境や治安など、住まないと分からない情報を収集し、活用することで、間取りや立地だけに頼らない新たな住まい探しの提案を目指します。



株主還元

利益配分に関する基本方針

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することを基本方針としています。この方針に基づき、2018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、2019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。



※配当利回りは、期末時点の株価で算出

	2016年	2017年	2018年
株主資本配当率(DOE)	7.1%	6.5%	6.1%
配当利回り	3.5%	3.4%	4.2%



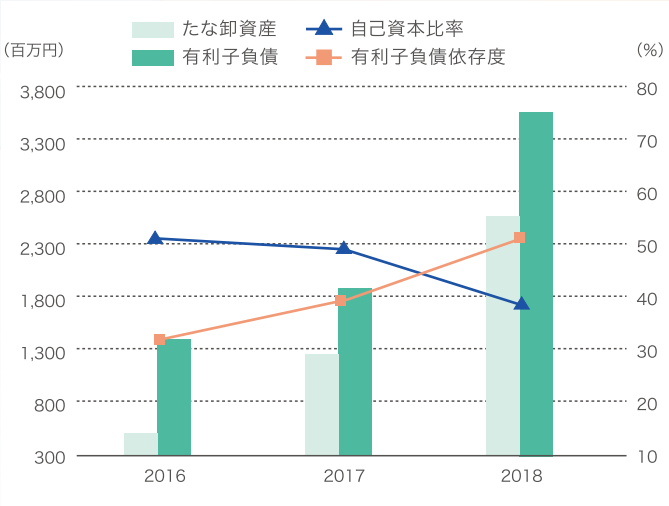
連結 財務諸表

連結貸借対照表(要約)

勘定科目	2017年	2018年
<流動資産>	3,177	4,831
現金及び預金	1,530	1,687
売掛金	324	446
たな卸資産	1,248	2,540
その他	75	157
<固定資産>	1,701	2,018
有形固定資産	1,589	1,884
無形固定資産	11	10
投資その他の資産	100	123
<繰延税金資産>	1	0
資産合計	4,881	6,849

<流動負債>	1,479	3,220
買掛金	181	233
短期借入金	512	2,272
1年内返済予定の長期借入金	447	300
その他	338	414
<固定負債>	955	991
長期借入金	955	991
負債合計	2,435	4,212
株主資本	2,413	2,608
新株予約権	32	28
純資産合計	2,445	2,636
負債純資産合計	4,881	6,849

(単位:百万円)



point

これまで開発分譲事業においては、事業期間の短縮(1年程度)により財務リスクの低減と収益性の向上に努めてきました。今後においては、財務状態を考慮したうえで、2~3年程度のプロジェクトも同時に行い、中期的な事業拡大を目指す方針に転換しました。なお、たな卸資産の増加に伴い借入金も増加していますが、返済条件は開発物件の引渡しに連動しています。

	2016年	2017年	2018年
自己資本利益率(ROE)	22.1%	18.2%	13.1%
総資産経常利益率(ROA)	16.6%	13.7%	8.3%

1株当たり情報

	2016年	2017年	2018年
1株当たり純資産額	189.02円	213.27円	229.93円
1株当たり当期純利益額	38.70円	36.61円	29.04円

連結損益計算書(要約)

勘定科目	2017年	2018年
総売上高	5,222	6,054
売上原価計	4,133	5,040
売上総利益	1,088	1,013
販売費及び一般管理費	458	505
営業利益	630	507
営業外収益	12	8
営業外費用	20	28
経常利益	623	488
税金等調整前当期純利益	623	488
法人税、住民税及び事業税	212	171
法人税等調整額	△2	△12
当期純利益	413	329
親会社株主に帰属する当期純利益	413	329

(単位:百万円)

連結キャッシュ・フロー計算書(要約)

	2017年	2018年
営業活動によるキャッシュ・フロー	△387	△1,042
投資活動によるキャッシュ・フロー	△49	△311
財務活動によるキャッシュ・フロー	402	1,511
現金及び現金同等物の増加額	△35	157
現金及び現金同等物の期末残高	1,530	1,687

(単位:百万円)

会社概要

(2019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	TEL 0797-74-7272
従業員数	140名(連結:2018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
役員	代表取締役 坂根 勝幸 代表取締役 友野 泉 取締役会長 伊知地 俊人 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 大阪府中央区北浜四丁目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

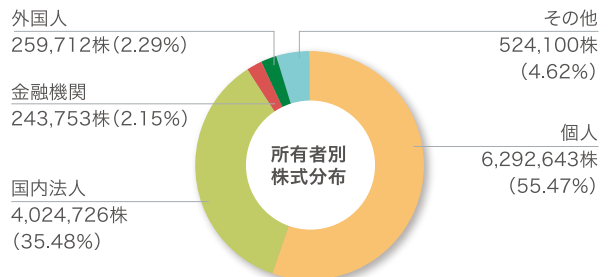
(2018年12月31日現在)

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	3,925名

大株主の状況

	持株数(株)	持株比率(%)
株式会社岡本俊人	4,000,000	35.26
伊知地 俊人	2,556,900	22.54
ウィル従業員持株会	519,800	4.58
MSIP CLIENT SECURITIES	202,500	1.78
岡田 洋子	200,000	1.76
花谷 幸夫	158,000	1.39
友野 泉	121,700	1.07
宮前 いずみ	119,300	1.05
包 賢	112,400	0.99
垂谷 保明	106,600	0.94

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、ホームページ「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/>