



## 2022年12月期 第1四半期決算短信(日本基準)(連結)

2022年5月13日

上場会社名 株式会社 ウィル  
 コード番号 3241 URL <https://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) 取締役  
 四半期報告書提出予定日 2022年5月13日  
 配当支払開始予定日  
 四半期決算補足説明資料作成の有無 : 無  
 四半期決算説明会開催の有無 : 無

上場取引所 東  
 (氏名) 坂根 勝幸  
 (氏名) 友野 泉  
 TEL 0797-74-7272

(百万円未満切捨て)

### 1. 2022年12月期第1四半期の連結業績(2022年1月1日～2022年3月31日)

#### (1) 連結経営成績(累計)

(%表示は、対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2022年12月期第1四半期	1,633	50.2	58	30.4	45	26.4	21	65.4
2021年12月期第1四半期	1,087	22.6	44	57.1	36	104.7	61	

(注) 包括利益 2022年12月期第1四半期 21百万円 ( 65.4%) 2021年12月期第1四半期 61百万円 ( %)

	1株当たり四半期純利益	潜在株式調整後 1株当たり四半期純利益
	円 銭	円 銭
2022年12月期第1四半期	1.88	1.87
2021年12月期第1四半期	5.41	5.40

#### (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
2022年12月期第1四半期	12,016	3,503	28.9	306.31
2021年12月期	12,150	3,658	29.9	319.93

(参考) 自己資本 2022年12月期第1四半期 3,475百万円 2021年12月期 3,629百万円

### 2. 配当の状況

	年間配当金				
	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
2021年12月期		0.00		15.50	15.50
2022年12月期					
2022年12月期(予想)		0.00		15.50	15.50

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

### 3. 2022年12月期の連結業績予想(2022年1月1日～2022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		親会社株主に帰属する 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)	3,928	29.0	280	30.4	247	22.5	167	1.2	14.78
通期	10,000	15.2	913	9.1	842	5.0	573	0.8	50.52

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

## 注記事項

- (1) 当四半期連結累計期間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 社 (社名) 、 除外 社 (社名)
- (2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 : 無
- (3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示  
会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 有  
以外の会計方針の変更 : 無  
会計上の見積りの変更 : 無  
修正再表示 : 無

(注)詳細は、添付資料7ページ「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項(会計方針の変更)」をご覧ください。

(4) 発行済株式数(普通株式)

期末発行済株式数(自己株式を含む)	2022年12月期1Q	11,345,000 株	2021年12月期	11,345,000 株
期末自己株式数	2022年12月期1Q	66 株	2021年12月期	66 株
期中平均株式数(四半期累計)	2022年12月期1Q	11,344,934 株	2021年12月期1Q	11,344,934 株

四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の四半期レビューの対象外です

### 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、四半期決算短信[添付資料]3ページ「連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報	
(1) 経営成績に関する説明	P. 2
(2) 財政状態に関する説明	P. 3
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	P. 3
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	
(1) 四半期連結貸借対照表	P. 4
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書 四半期連結損益計算書 第1四半期連結累計期間	P. 5
四半期連結包括利益計算書 第1四半期連結累計期間	P. 6
(3) 四半期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)	P. 7
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	P. 7
(会計方針の変更)	P. 7
(セグメント情報)	P. 8

## 1. 当四半期決算に関する定性的情報

### (1) 経営成績に関する説明

当第1四半期連結累計期間における我が国経済は、新型コロナウイルス感染症の拡大が長期化する中、ワクチン接種の進展によって個人消費や経済活動が徐々に復調しました。しかし、原油をはじめとする資源価格の高騰に加えて、ウクライナ危機により地政学リスクが顕在化し、更なるインフレやそれに伴う金融緩和政策の転換が懸念され、先行き不透明な状況が増大いたしました。

不動産関連業界におきましては、テレワークの普及により「新しい生活様式」に対応する住宅への関心が引き続き高まるなか、木材などの建材価格の高騰をはじめ、半導体不足や海外工場の閉鎖などで住宅設備のサプライチェーンの停滞が生じるなど、実需の住宅需要の減少要因となりました。なお、当社グループの営業エリアである兵庫県・大阪府における中古住宅の成約件数は前年同期比6.7%減少（近畿レイنز調べ）、愛知県における中古住宅の成約件数は同8.6%減少（中部レイنز調べ）いたしました。

このような経営環境のなかで当社グループにおきましては、フィービジネスとリフォームの連携強化（収益面）、開発分譲事業の推進（事業規模の拡大）など、ワンストップ体制のシナジー最大化戦略に注力することで、持続的成長と高収益な事業基盤の強化に取り組みました。

まず、開発分譲事業においては、自社プロデュース物件の引渡が順調に進捗するなか、用地仕入れから物件企画、集客戦略や販売までを一貫したマーケティングで行う製販一体の連携強化により、建材価格等の原価上昇を吸収し、営業利益率が前年同期比9.4ポイント上昇いたしました。

また、流通事業においては、インターネット媒体の集客強化に取り組み、住宅を購入されるお客様の来店件数が前年同期比8.4%増加し、購入の成約件数も同10.5%増加いたしました。その上で、流通事業での中古物件の取扱件数も増加し、ワンストップサービスの販売機会が増加した結果、「中古×リフォーム×FP」の取扱件数が同25.5%増加いたしました。

さらに、2022年4月に恵比寿営業所（東京都渋谷区）を出店し、更なる「住まいのワンストップサービス」の発展に向け、新たに東京圏へ営業エリアを拡大いたしました。これに伴う改装費用や今後の店舗展開を踏まえた人的資本への投資が先行して発生しております。

これらの結果、当第1四半期連結累計期間の経営成績は、売上高1,633百万円（前年同期比50.2%増）、営業利益58百万円（同30.4%増）、経常利益45百万円（同26.4%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益21百万円（同65.4%減）となりました。なお、前年同期は子会社株式の譲渡に伴う関係会社株式売却益として、特別利益73百万円を計上しておりました。

セグメントごとの経営成績は、次のとおりであります。

流通事業におきましては、売却物件の獲得に注力したことにより、売却の反響件数が前年同期比44.8%増加し、売却物件の取扱件数も同41.6%増加いたしました。なお、4月の営業開始に先行し、恵比寿営業所の出店費用や広告宣伝費が発生しております。この結果、売上高は451百万円（前年同期比7.4%増）、営業利益は94百万円（同23.1%減）となりました。

リフォーム事業におきましては、流通事業の成約件数の増加に伴い、「中古×リフォーム」の受注件数も増加傾向となりました。しかし、住宅設備のサプライチェーンの停滞などの影響で一部の工事の引渡しが遅延し、第1四半期末の受注残高は840百万円（前年同期比52.6%増）となりました。工事が完成し次第、順次引渡しを行ってまいります。この結果、売上高は276百万円（前年同期比1.7%減）、営業利益は20百万円（同38.3%減）となりました。

開発分譲事業におきましては、第1四半期に販売契約を予定していた現場については計画通りに進捗し、第2四半期以降に順次引渡しを行ってまいります。また、流通店舗に集まる売主様直接の売却情報を活用するなど、適正価格での仕入れを目指しました。この結果、売上高は818百万円（前年同期比136.7%増）、営業利益は66百万円（同営業損失4百万円）となりました。

賃貸事業におきましては、商業施設のテナント誘致やシェアハウスの入居募集に取り組みました。また、テナント用事業用地（兵庫県伊丹市）に誘致していたスーパーが2022年3月にオープンし、同年4月にドラッグストアがオープンいたします。この結果、売上高は43百万円（前年同期比11.3%増）、営業損失は6百万円（同営業損失9百万円）となりました。

不動産取引派生事業におきましては、流通事業と開発分譲事業の取扱件数増加を主な要因とし、住宅ローン事務代行手数料や損害保険の代理店手数料など、FP業務の売上高が増加いたしました。一方で、受託販売物件の減少に伴い、広告収入は前年同期比15.8%減少いたしました。この結果、売上高は37百万円（前年同期比0.9%増）、営業利益は16百万円（同19.5%減）となりました。

その他の事業におきましては、不動産業界のミドルマーケットに対する経営コンサルティング業務において、3月のまん延防止等重点措置解除に伴い新規開拓営業やイベント開催を再開した結果、経営コンサルティング業務等の売上高が前年同期比17.5%増加しました。また、人事コンサルティング業務「部活のみかた」においても行動制限の解除に合わせて就活イベントを開催し、人事コンサルティング業務の売上高は同180.9%増加いたしました。この結果、売上高は68百万円（前年同期比47.5%増）、営業利益は17百万円（同150.0%増）となりました。

## (2) 財政状態に関する説明

### (資産)

当第1四半期連結会計期間末における総資産の残高は、前連結会計年度末より134百万円減少し、12,016百万円となりました。

流動資産の残高は、前連結会計年度末より128百万円減少し、6,795百万円となりました。主な要因といたしましては、法人税等の納税や期末配当金の支払い、開発物件の造成工事費用等により現金及び預金が736百万円、その他が57百万円、受取手形、売掛金及び契約資産が52百万円それぞれ減少した一方で、販売用物件の取得によりたな卸資産（販売用不動産及び未成工事支出金）が717百万円増加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5百万円減少し、5,207百万円となりました。主な要因といたしましては、投資その他の資産合計が6百万円減少した一方で、ソフトウェア開発等により無形固定資産合計が2百万円増加したことによるものであります。

### (負債)

流動負債の残高は、前連結会計年度末より4百万円増加し、4,872百万円となりました。主な要因といたしましては、販売用不動産の仕入資金等として短期借入金が604百万円、賞与引当金が8百万円、1年内返済予定の長期借入金が3百万円それぞれ増加した一方で、その他（流動負債）が267百万円、未払法人税等が234百万円、支払手形及び買掛金が110百万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16百万円増加し、3,640百万円となりました。主な要因といたしましては、開発物件の仕入資金や強固な財務基盤の構築を目的として長期借入金が66百万円、その他が9百万円それぞれ増加した一方で、社債が60百万円減少したことによるものであります。

### (純資産)

純資産の残高は、前連結会計年度末より154百万円減少し、3,503百万円となりました。主な要因といたしましては、親会社株主に帰属する四半期純利益を21百万円計上した一方で、2021年12月期の期末配当金を175百万円実施したことによるものであります。

## (3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

当第1四半期連結累計期間の連結業績は、戸建プロジェクトの販売契約は順調に進み、開発分譲事業の利益率も想定通り進捗いたしました。また、「中古×リフォーム×FP」の取扱件数が増加していることをはじめ、各事業の業績が計画通りに進捗いたしました。そのため、2022年12月期第2四半期及び通期の連結業績予想につきましては、2022年2月14日公表の連結業績予想を変更しておりません。

なお、地政学リスクや急激な為替変動など、経営環境における不確実性が高まっており、2022年12月期の連結業績予想に与える影響については、引き続き精査してまいります。

2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2021年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2022年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1,871	1,135
受取手形及び売掛金	478	—
受取手形、売掛金及び契約資産	—	425
販売用不動産	1,463	1,801
未成工事支出金	2,868	3,249
未成業務支出金	1	1
商品及び製品	11	13
その他	227	170
流動資産合計	6,923	6,795
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,114	1,114
土地	2,914	2,916
信託建物	626	626
信託土地	699	699
その他	145	168
減価償却累計額	△650	△676
有形固定資産合計	4,850	4,850
無形固定資産		
のれん	31	29
その他	20	24
無形固定資産合計	52	54
投資その他の資産	309	302
固定資産合計	5,212	5,207
繰延資産	14	13
資産合計	12,150	12,016
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	366	256
短期借入金	2,862	3,467
1年内償還予定の社債	155	155
1年内返済予定の長期借入金	539	543
未払法人税等	241	7
引当金	—	8
その他	702	435
流動負債合計	4,868	4,872
固定負債		
社債	582	522
長期借入金	2,951	3,017
その他	90	100
固定負債合計	3,624	3,640
負債合計	8,492	8,513
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	277	277
資本剰余金	198	198
利益剰余金	3,153	2,999
自己株式	△0	△0
株主資本合計	3,629	3,475
新株予約権	28	28
純資産合計	3,658	3,503
負債純資産合計	12,150	12,016

(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書  
 (四半期連結損益計算書)  
 (第1四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2021年1月1日 至 2021年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2022年1月1日 至 2022年3月31日)
売上高	1,087	1,633
売上原価	901	1,399
売上総利益	185	234
販売費及び一般管理費	141	176
営業利益	44	58
営業外収益		
受取利息	0	0
受取家賃	2	1
その他	2	1
営業外収益合計	4	2
営業外費用		
支払利息	8	9
その他	4	5
営業外費用合計	13	15
経常利益	36	45
特別利益		
関係会社株式売却益	73	—
特別利益合計	73	—
税金等調整前四半期純利益	109	45
法人税、住民税及び事業税	37	3
法人税等調整額	10	20
法人税等合計	48	24
四半期純利益	61	21
非支配株主に帰属する四半期純利益	—	—
親会社株主に帰属する四半期純利益	61	21

(四半期連結包括利益計算書)  
(第1四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2021年1月1日 至 2021年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2022年1月1日 至 2022年3月31日)
四半期純利益	61	21
四半期包括利益	61	21
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	61	21



(3) 四半期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。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

該当事項はありません。

(会計方針の変更)

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。)等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することといたしました。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っておりますが、利益剰余金の期首残高を含む連結財務諸表への影響はありません。

なお、「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第12号 2020年3月31日)第28-15項に定める経過的な取扱いに従って、前第1四半期連結累計期間に係る顧客との契約から生じる収益を分解した情報は記載しておりません。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することといたしました。これによる、連結財務諸表への影響はありません。

(セグメント情報)

I 前第1 四半期連結累計期間 (自2021年1月1日 至2021年3月31日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位: 百万円)

	報告セグメント						その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	四半期連結 損益計算書 計上額 (注) 3
	流通	リフォー ム	開発分譲	賃貸	不動産 取引派生	計				
売上高										
外部顧客への売上高	381	238	345	39	37	1,041	45	1,087	—	1,087
セグメント間の内部売上高又は振替高	38	42	—	—	—	81	0	81	△81	—
計	420	280	345	39	37	1,123	46	1,169	△81	1,087
セグメント利益又は損失 (△)	123	33	△4	△9	21	164	6	171	△126	44

(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、当社グループが行う広告制作業務 (受託販売物件に関するものを除く)、受託販売事業及び教育事業等を含んでおります。

2. セグメント利益又は損失 (△) の調整額△126百万円には、セグメント間取引消去△25百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△101百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

3. セグメント利益又は損失 (△) は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報  
該当事項はありません。

II 当第1 四半期連結累計期間 (自2022年1月1日 至2022年3月31日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報並びに収益の分解情報

(単位: 百万円)

	報告セグメント						その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	四半期連結 損益計算書 計上額 (注) 3
	流通	リフォー ム	開発分譲	賃貸	不動産 取引派生	計				
売上高										
顧客との契約から生じる収益	411	256	818	0	37	1,524	65	1,590	—	1,590
その他の収益	—	—	0	43	—	43	—	43	—	43
外部顧客への売上高	411	256	818	43	37	1,567	65	1,633	—	1,633
セグメント間の内部売上高又は振替高	39	19	—	—	—	59	2	61	△61	—
計	451	276	818	43	37	1,627	68	1,695	△61	1,633
セグメント利益又は損失 (△)	94	20	66	△6	16	192	17	209	△151	58

(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、当社グループが行う広告制作業務 (受託販売物件に関するものを除く)、受託販売事業及び教育事業等を含んでおります。

2. セグメント利益又は損失 (△) の調整額△151百万円には、セグメント間取引消去△20百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△130百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

3. セグメント利益又は損失 (△) は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報  
該当事項はありません。