

# WILL IR REPORT 2024

## 第30期 WILL IRレポート

2024年1月1日～2024年12月31日(期末事業報告)

証券コード 3241

赤羽営業所(東京都北区)

 株式会社ウィル



## 01 トップメッセージ

# 最大の競争力を強化し 更なる高みへ

株主の皆様には、平素より格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

2024年度は、新規3店舗(東京都内2店舗、初の大阪市内1店舗)を開設し、当社の強みである「フィービネスとリフォーム」の販売機会を増やし、収益面の成長を加速させました。また、売上高の柱となる開発分譲事業を中部圏で本格稼働させたことが、全社の売上高を牽引しました。結果としてグループ全体の売上高については8期連続、営業利益と経常利益においては5期連続で過去最高を更新することとなりました。

また、人材面においても過去最高の42名を新入社員として迎え、社内の活力を高めました。当社は人材こそが最大の競争力と考え、採用及びその育成に力を注いでおります。2025年度は新たな研修プログラ

ムの導入やインナーコミュニケーションの強化、組織体制の整備など、具体的な取り組みを通じて競争力を高めてまいります。事業推進の原動力となる「人の力」を確実に向上させながら、売上高と各種利益の更新を目指し、皆様の声に耳を傾け真摯に向き合い、全事業を推進してまいります。

「不動産業界のイメージを変えたい」「心を打つ仕事がしたい」「真のプライドを持てる会社をつくりたい」という創業の意志(=WILL)を継承するとともに、めまぐるしく変化する時代に若さと機動力をもって柔軟に対応し、社員とともに挑戦を続けてまいります。

皆様におかれましては、引き続き変わらぬご支援とご協力を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

代表取締役社長 坂根 勝幸

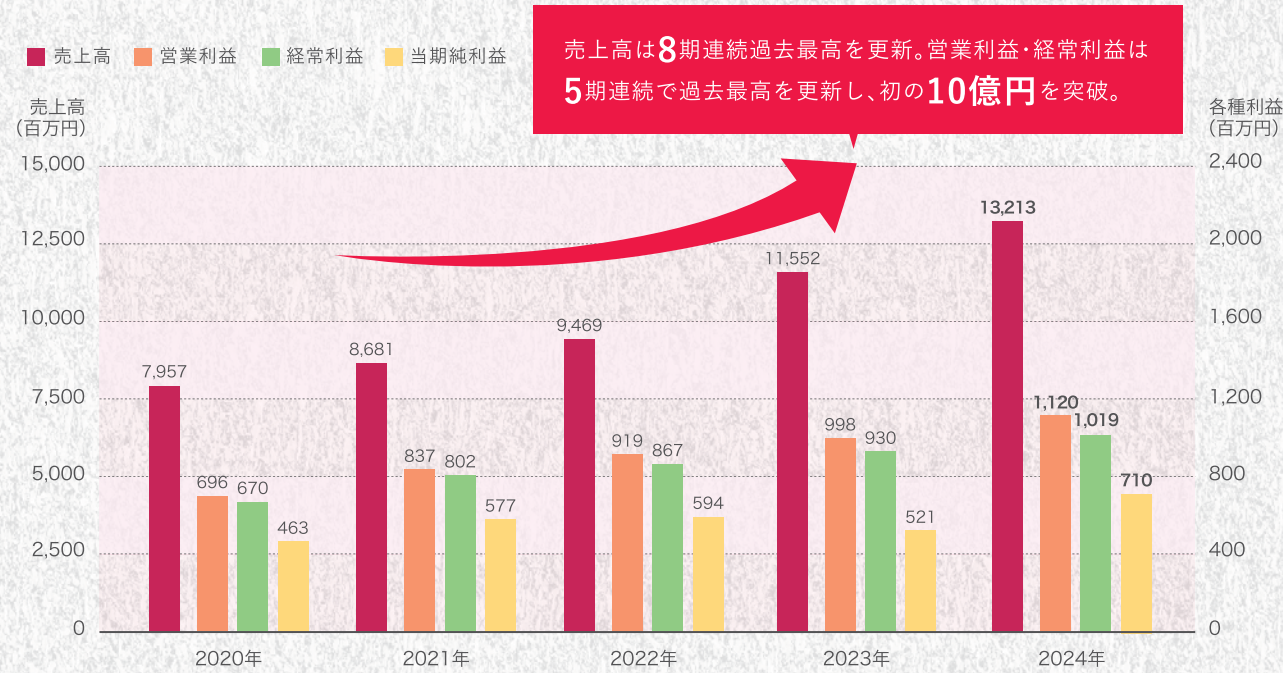


# TOP MESSAGE



## 02 2024年12月期の業績について

### 売上高と各種利益のすべてで、過去最高を更新



#### ● 連結業績について

2024年12月期の連結業績は、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。その結果、売上高13,213百万円(前期比14.4%増)、営業利益1,120百万円(同12.2%増)、経常利益1,019百万円(同9.6%増)、親会社株主に帰属する当期純利益710百万円(同36.2%増)となり、**売上高については8期連続、営業利益と経常利益については5期連続で過去最高を更新いたしました。**



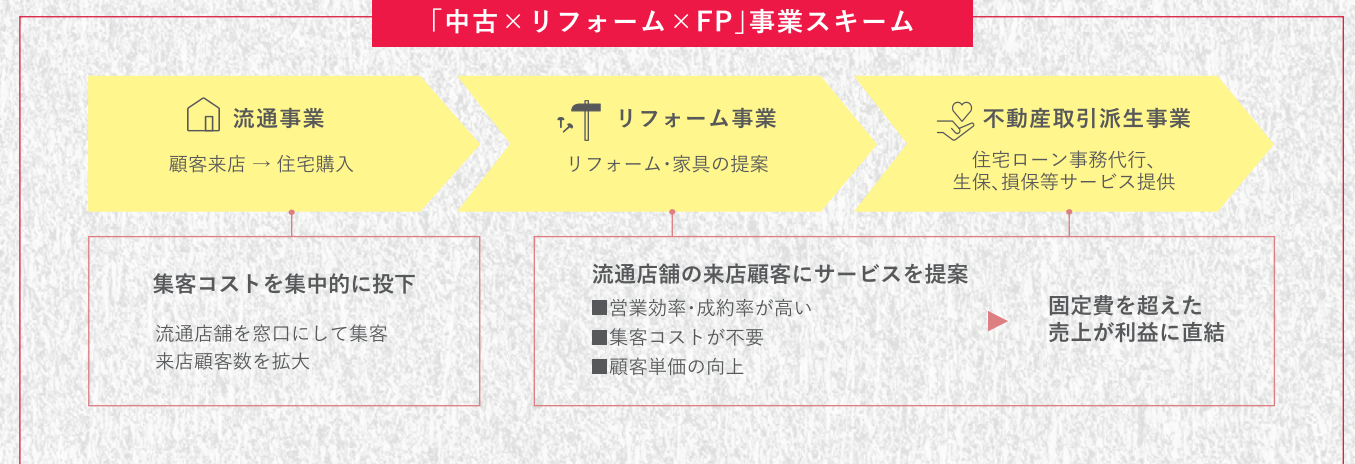
#### POINT 01 ワンストップ体制の強化



ワンストップ体制(フィービジネスとリフォーム)強化により収益面の向上を図っております。

当事業年度の流通事業においては、自社サイトをはじめとしたネット集客の強化策が奏功し、住宅を購入されるお客様の**来店件数が前期比17.0%、購入の成約件数が同14.7%それぞれ増加**いたしました。そのうえで、**流通事業での中古住宅の取扱件数も同14.6%増加**し、ワンストップサービスの提案機会が増加した結果、「**中古×リフォーム×FP**」の**引渡件数が同7.0%増加**するなど、収益性の高い「フィービジネスとリフォーム」の業績が堅調に推移いたしました。

#### 「中古×リフォーム×FP」事業スキーム



#### POINT 02 開発分譲事業の推進



開発分譲事業における供給戸数の増加により、事業規模の拡大をおこなっております。

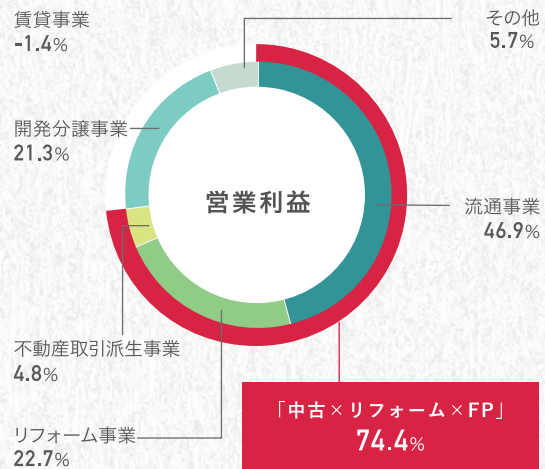
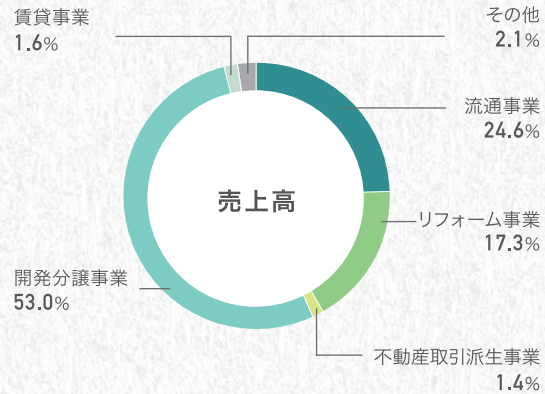
当事業年度の開発分譲事業においては、愛知県名古屋市長区や兵庫県伊丹市をはじめとした複数の戸建プロジェクトの販売・引渡が順調に進捗し、売上高を牽引いたしました。

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、来期以降の販売用物件の仕入を積極的におこなった結果、**開発分譲事業の棚卸資産は前期末と比べて20.6%増加**しております。



各事業の詳細

セグメント別構成比率

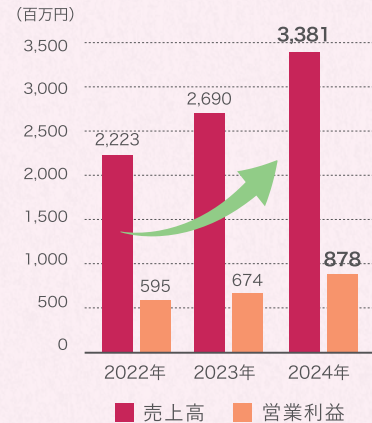


● 流通事業

売上高と営業利益の過去最高を更新

流通事業におきましては、各営業エリアにおけるマーケットシェア向上を目的とした売却物件の獲得に注力した結果、売却の成約件数が**前期比15.8%増加**いたしました。また、三大都市圏で新規3店舗を出店した影響もあり、**全体の手数料単価に関して購入が同2.8%、売却が同15.5%**それぞれ上昇し、営業利益率も向上いたしました。

【流通事業の業績】

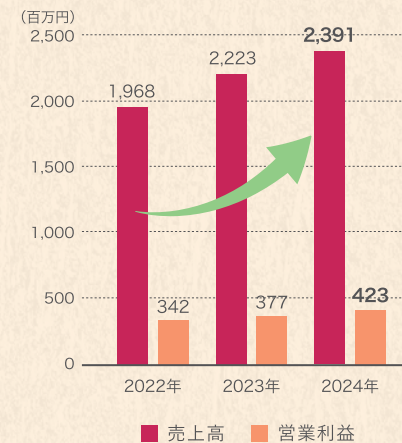


● リフォーム事業

売上高と営業利益の過去最高を更新

リフォーム事業におきましては、流通店舗に来店されるお客様に対し、住宅購入の検討段階から積極的にリフォーム担当が同席して提案をする営業戦略が奏功するなど、「中古×リフォーム」の請負契約件数が**前期比11.3%**、請負契約単価が**同19.3%**それぞれ増加いたしました。

【リフォーム事業の業績】

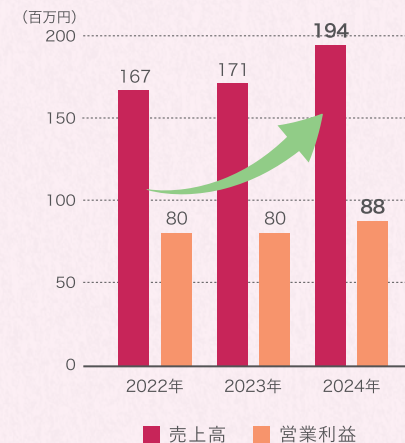


● 不動産取引派生事業

各事業の取引数増加でFP事業が伸長

不動産取引派生事業におきましては、営業エリア拡大に伴う取扱件数増加により、住宅ローン事務代行手数料の売上高が**前期比10.7%増加**いたしました。また、火災保険料単価の高い新築戸建(自社分譲物件)の引渡件数増加を主な要因として、損害保険代理店手数料が**同13.7%増加**いたしました。

【不動産取引派生事業の業績】

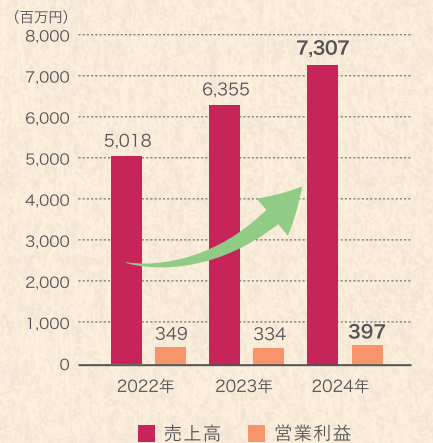


● 開発分譲事業

売上高の過去最高を更新

開発分譲事業におきましては、当事業年度より中部圏(愛知県名古屋市)で本格的に事業を稼働するなか、関西圏でもお客様から高い支持を得ているブランド戦略は中部圏でも奏功し、全体で自社分譲物件等の契約件数が**前期比18.4%増加**いたしました。

【開発分譲事業の業績】





# 03 2025年12月期の計画

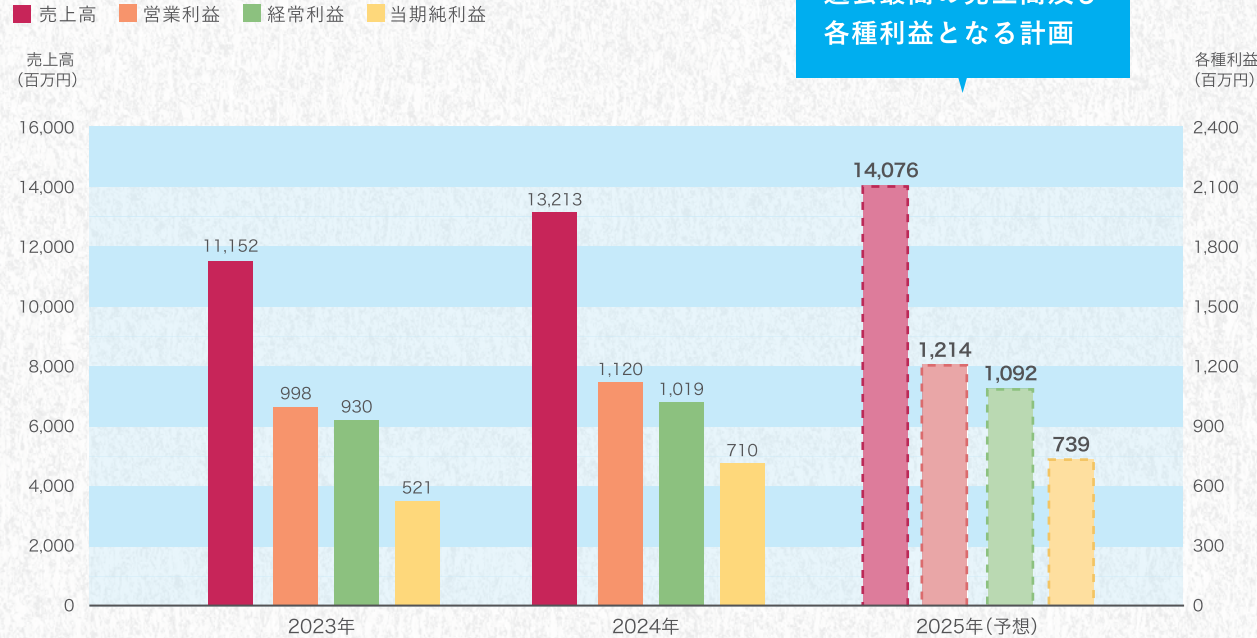
## ● 連結業績予想について

外的環境の影響リスクを保守的に評価しながら、ワンストップ体制のシナジー最大化戦略により収益力を強化するとともに、開発分譲事業の供給戸数増加により事業規模の拡大を目指してまいります。

2025年12月期の連結業績は、売上高14,076百万円、営業利益1,214百万円、経常利益1,092百万円、親会社株主に帰属する当期純利益739百万円と、**過去最高の売上高、営業利益、経常利益、当期純利益を見込んでおります。**



過去最高の売上高及び各種利益となる計画



## ● 2025年12月期について

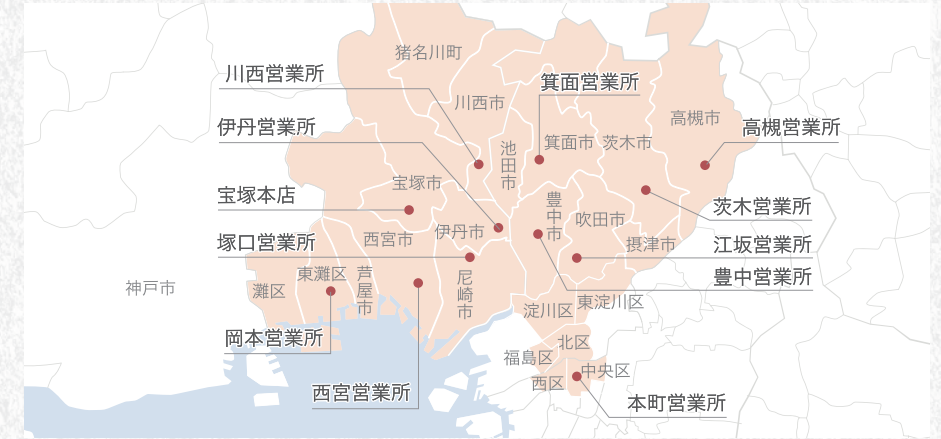
### POINT 01 三大都市圏における新規出店の継続

出店計画におきましては、引き続き三大都市圏を経営戦略上の主要エリアと位置づけ、新規出店を推進いたします。**今後3年程度で東京圏を10店舗体制にする計画のもと、2025年1月に中野営業所(東京都中野区)を開設し、東京23区内は6店舗体制となりました。**

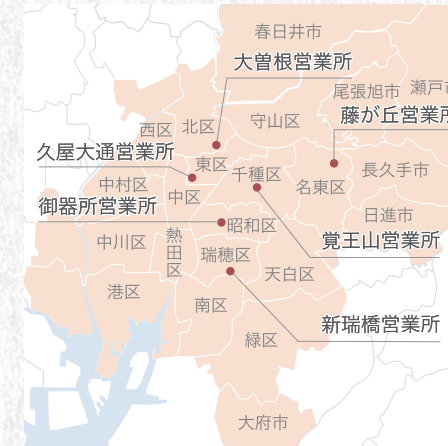
都内の新築マンションの販売価格が用地取得コストの高騰等を背景に高止まりする等、当社の強みである「中古×リフォーム×FP」事業に拡大余地があると考えております。東京圏に限らず、取引価格の高い三大都市圏において出店計画を進めることで、引き続き収益面の成長を加速させてまいります。



関西圏(兵庫県・大阪府)12店舗



中部圏(名古屋市)6店舗



東京圏(東京23区)6店舗



…おもな取扱エリア



POINT 02 関西圏及び中部圏における自社分譲物件の安定供給

開発分譲事業においては、2024年度より本格稼働している中部圏にて自社分譲物件の供給の安定化を図ってまいります。お客様からも高い支持を得ているブランド戦略のもと、用地情報収集の強化や仕入案件の精査をおこないつつ、関西圏及び中部圏における自社分譲物件の安定供給により事業規模の拡大を目指してまいります。

中部圏における分譲実績



今後の計画 (抜粋)



守山区大牧町PJ (愛知県名古屋守山区)



日進市赤池箕ノ手PJ (愛知県日進市)

その他、各エリアの特性に合わせて物件企画をおこなっています。

開発分譲実績はこちら▶



POINT 03 人的資源への積極投資

事業拡大及び拠点数増加に伴い、2026年4月以降に入社する社員について採用計画の増員を予定しております。併せて、社員数も増加するなか、ワンストップサービス提供の土壌となるインナーコミュニケーション強化策を実施いたします。



● 非財務データ (2024年12月末時点)

社員の平均年齢

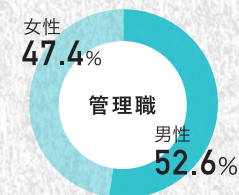
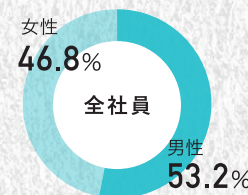
29.4歳

社員数

350名

※契約社員・アルバイトを含む

男女比



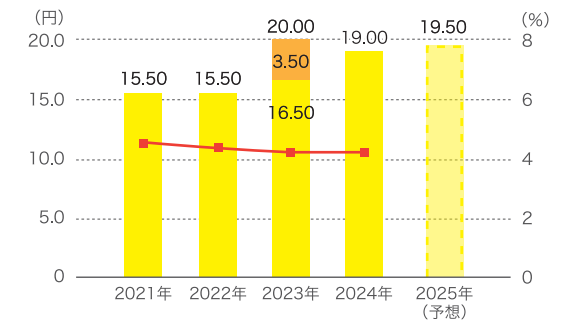
・株主還元・

利益配分に関する基本方針

当社グループは、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することを基本方針としております。この方針に基づき、**連結当期純利益の30%程度の配当性向を目標としております。**

2024年12月期の1株当たり期末配当金については当初の予想から1円50銭増配し、19円00銭と決定いたしました。また、2025年12月期においては、期末配当金として**1株当たり19円50銭の配当を予定しております。**

1株当たり配当金額・配当性向の推移



	2022年	2023年	2024年
株主資本配当率 (DOE)	4.6%	5.2%	4.4%
配当利回り	4.4%	4.2%	4.2%

※配当利回りは、期末時点の株価で算出しております。



## 04 COLUMN

### ウィルスタジオの 「不動産会社による不動産会社へのコンサル」とは？

株式会社ウィルの完全子会社である株式会社ウィルスタジオは、中堅不動産企業に対して経営コンサルティングをおこなっております。「不動産業界のイメージを変えたい」という創業時の思いを事業の根幹に置いており、これまで付加価値を生み出してきた当社グループの経営ノウハウ、採用手法等を商品化し、クライアント企業の業績向上につながるコンサルティングや研修を提供しています。

#### SERVICE 01 「中古×リフォーム」コンサルティング

当社の収益源の一つである「中古×リフォーム」事業に関する実践的なノウハウを伝えます。さらに、単なる事業支援にとどまらず、企業全体の業績向上を実現するために必要な組織体制の構築や、評価・給与制度の整備に至るまで、トータルでおこなうコンサルティングはクライアント企業に好評。

#### SERVICE 02 「物件検索サイト」制作・運営

当社の流通事業における集客媒体の主軸は、ポータルサイトではなく自社ホームページです。反響数の増加のみならず、反響の質を高めるノウハウを生かし、クライアント企業の集客サイトを完全オリジナルで制作。



ウィルスタジオのサイト  
制作事例やクライアントインタビューを掲載しています▶



#### SERVICE 03 「新卒採用」コンサルティング

創業時から新卒採用にこだわってきた当社だからこそお伝えできる採用活動への考え方はじめ、面接指導、採用媒体作成まで、人材の獲得から育成までをトータルサポート。



「採用パンフレット」制作



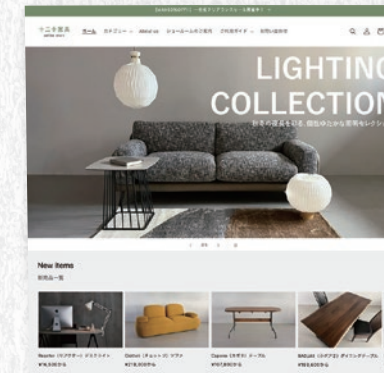
「採用サイト」制作

単なる媒体制作にとどまらず、クライアント企業のターゲット人材が魅力とを感じることを目的とした「採用ブランディング」を提唱しています。

## 05 TOPICS

### とにとかが 「二十家具」のオンラインストア を開設しました！

オンラインストア  
はこちら▶



2021年、兵庫県宝塚市にて開店した二十家具は、流通事業や開発分譲事業のお客様を対象に上質な国産家具を提案・販売しております。

ECサイトの開設により、中部圏・東京圏のお客様にも同店の品物を入手いただけるようになりました。さらにワンストップサービスの幅を広げ、顧客満足の向上と顧客単価の増加を目指してまいります。

### ウィルサイトの物件検索機能が拡充されました！

#### ●ハザードマップ上に売り出し中の物件を表示！

売り出し中の物件一覧を示すマップと、国土交通省が集約するハザードマップ(被災リスクが色分けされた地図)を重ねて表示できるようになりました。



今後も、物件の価格や広さ、駅までの距離など物件概要による比較検討に留まらず、購入後の暮らしまでを想像して検討できる物件検索サイトを提供してまいります。

#### ●衛星データを活用した緑地情報を表示！

植物の緑葉の特性を生かして植物を認識する衛星データを活用し、物件ごとに正確な緑地情報を表示し、街の自然環境を視覚的に把握できるマップを表示できるようになりました。



ウィルサイト「住まいをさがす」はこちら▶





## 06 連結財務諸表

## 連結貸借対照表(要約)

勘定科目(単位:百万円)	2023年	2024年
<b>&lt;流動資産&gt;</b>	8,824	9,662
現金及び預金	2,818	2,316
売掛金	661	869
棚卸資産	5,207	6,233
その他	136	244
<b>&lt;固定資産&gt;</b>	5,530	5,640
有形固定資産	4,996	5,036
無形固定資産	45	33
投資その他の資産	489	569
<b>&lt;繰延資産&gt;</b>	35	32
<b>資産合計</b>	14,390	15,335

POINT  
01

## 財政基盤の安定化

利益剰余金と資本金の増加により、自己資本比率は前期比1.6ポイント向上いたしました。引き続き、財務基盤の安定化や資金調達コストの低減を図り、収益の向上に努めてまいります。

【自己資本比率】 30.8%(2023年) → 32.4%(2024年)

POINT  
02

## 資本効率の改善

高収益なビジネスモデルのもと、各種コストが増加する経営環境のなかで資本効率を維持しております。

【ROA(総資産利益率)】 6.7%(2023年) → 6.9%(2024年)

【ROE(自己資本利益率)】 12.3%(2023年) → 15.1%(2024年)

勘定科目(単位:百万円)	2023年	2024年
<b>&lt;流動負債&gt;</b>	4,110	6,628
支払手形及び買掛金	438	423
短期借入金	1,397	2,907
1年内償還予定の社債	543	947
1年内返済予定の長期借入金	675	1,135
その他	1,055	1,213
<b>&lt;固定負債&gt;</b>	5,831	3,742
社債	1,793	1,235
長期借入金	3,933	2,413
その他	104	92
<b>負債合計</b>	9,941	10,371
株主資本	4,433	4,964
新株予約権	15	0
<b>純資産合計</b>	4,448	4,964
<b>負債純資産合計</b>	14,390	15,335

## 1株当たり指標

	1株当たり純資産 (BPS)	1株当たり当期純利益 (EPS)
2022年	357.09円	52.44円
2023年	387.68円	45.77円
2024年	429.87円	61.96円

## 連結損益計算書(要約)

勘定科目(単位:百万円)	2023年	2024年
売上高	11,552	13,213
売上原価	9,739	11,092
売上総利益	1,812	2,120
販管費及び一般管理費	814	1,000
営業利益	998	1,120
営業外収益	22	16
営業外費用	90	117
経常利益	930	1,019
特別損失	200	0
税金等調整前当期純利益	730	1,019
法人税、住民税及び事業税	279	356
法人税等調整額	△70	△47
当期純利益	521	710
親会社株主に帰属する当期純利益	521	710

## 連結キャッシュ・フロー計算書(要約)

勘定科目(単位:百万円)	2023年	2024年
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,114	△435
投資活動によるキャッシュ・フロー	△87	△158
財務活動によるキャッシュ・フロー	148	91
現金及び現金同等物の増減額	1,175	△502
現金及び現金同等物の期末残高	2,818	2,316

## ・ VISIT ・

ご希望の日程にて  
会社見学会を受け付けております

日頃の私どもの活動に対するご理解を深めていただくために、各拠点において株主様及び投資家向け会社・物件見学会を随時開催しております。当社の経営方針、日頃の活動内容、取り組み姿勢など、直接現場をご覧いただくことにより皆様のご理解を深めるとともに、当社においても株主様や投資家の方々から望まれていることを知り、今後、よりわかりやすいIR情報の提供に努めたいと考えております。

詳細・お申込みはこちら▶  
<https://www.wills.co.jp/ir/visit/>



※オンラインでの会社説明会も承っております。  
当社ホームページからお問い合わせください。



## 会社概要 (2025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	0797-74-7272
従業員数	255名(連結:2024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 株式会社ウィルスタジオ 株式会社部活のみかた
役員	代表取締役社長 坂根 勝幸 取締役 友野 泉 取締役 佐藤 慎二郎 取締役 神野 正和 取締役 田中 真次 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 井奥 圭介

## 株主メモ

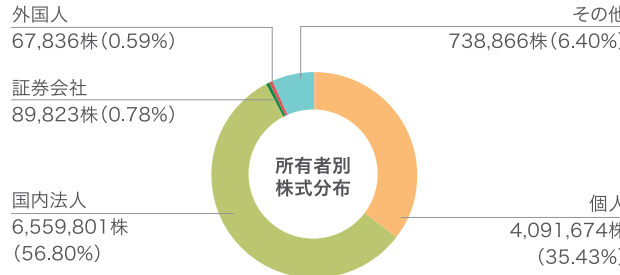
事業年度	毎年1月1日から12月31日まで
定時株主総会	毎年3月
基準日	期末配当金 12月31日 (中間配当をおこなう場合は6月30日)
株主名簿管理人	三井住友信託銀行株式会社 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号
同事務取扱場所	三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 大阪府中央区北浜四丁目5番33号 フリーダイヤル 0120-782-031
公告方法	電子公告 ※公告掲載アドレス <a href="https://www.wills.co.jp/ir/electronic/">https://www.wills.co.jp/ir/electronic/</a>

## 株式情報 (2024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	11,548,000株
株主数	4,306名

大株主の状況	持株数(株)	持株比率(%)
株式会社岡本俊人	6,556,900	56.78
ウィル従業員持株会	738,500	6.40
岡田 洋子	236,200	2.05
宮前 いずみ	159,100	1.38
友野 泉	157,800	1.37
包 賢	112,400	0.97
坂根 勝幸	97,600	0.85
佐藤 慎二郎	86,400	0.75
町田 泰則	80,000	0.69
赤澤 敬之	67,500	0.58

## 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、当社ウェブサイトの「投資家情報」をご覧ください。

ウィル IR

<https://www.wills.co.jp/ir/>

