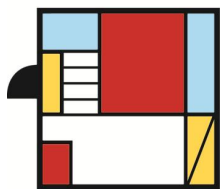




東京に、
家を持つ。



**OPEN
HOUSE**

2014年9月期 第2四半期 決算説明会資料

株式会社オープンハウス

証券コード：3288

2014年9月期 第2四半期 決算トピックス

- 売上高 : 計画通りに推移
- 売上総利益 : 計画を上回った
- 販売費及び一般管理費 : 計画を下回った



業績予想の修正

2Q累計の増加額を通期の業績予想に反映

2014年9月期(2Q累計) 連結業績予想の修正

(単位:百万円)

科目	前回発表予想	今回修正予想	増減額	増減率
売上高	55,000	55,000	± 0	± 0.0%
営業利益	6,000	7,500	+ 1,500	+ 25.0%
経常利益	5,400	7,000	+ 1,600	+ 29.6%
四半期純利益	3,200	4,200	+ 1,000	+ 31.3%
1株当り四半期純利益 (円)	114.18	149.87	-	-

2014年9月期(通期) 連結業績予想の修正

科目	前回発表予想	今回修正予想	増減額	増減率
売上高	115,000	115,000	± 0	± 0.0%
営業利益	12,200	13,700	+ 1,500	+ 12.3%
経常利益	11,000	12,600	+ 1,600	+ 14.5%
当期純利益	6,700	7,700	+ 1,000	+ 14.9%
1株当り当期純利益 (円)	239.07	274.75	-	-

連結損益計算書概要

(単位：百万円)

科目	2013年9月期 2Q累計		2014年9月期 2Q累計		
	実績	売上対比	実績	売上対比	前期比
売上高	35,669	-	54,993	-	154.2%
売上総利益	5,763	16.2%	10,940	19.9%	189.8%
販売費及び一般管理費	3,436	9.6%	3,382	6.2%	98.4%
営業利益	2,327	6.5%	7,557	13.7%	324.7%
営業外収益	234	0.7%	81	0.1%	34.5%
営業外費用	596	1.7%	566	1.0%	94.9%
経常利益	1,965	5.5%	7,072	12.9%	359.8%
特別利益	-	-	-	-	-
特別損失	0	0.0%	-	-	-
当期純利益	1,272	3.6%	4,203	7.6%	330.2%

<本資料に関わるご注意>

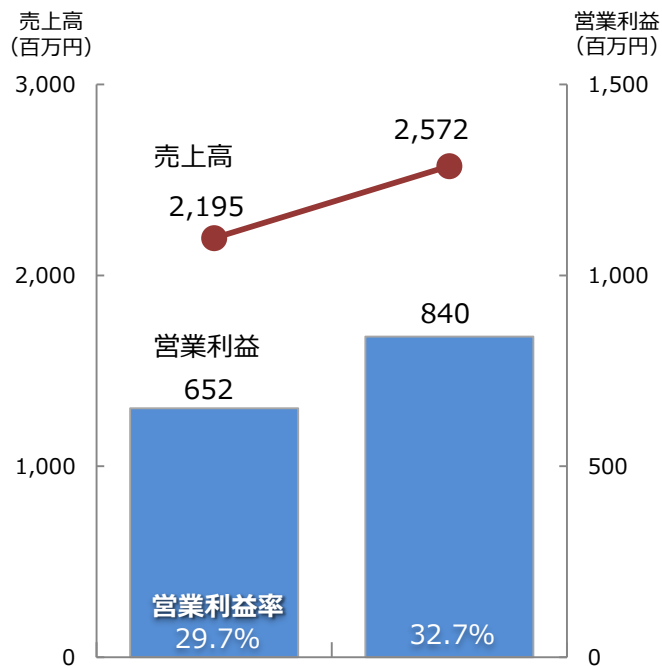
当社は2013年9月期第2四半期につきましては、金融商品取引法に基づく四半期連結財務諸表を作成しておりませんが、参考情報として2013年9月期第2四半期実績を記載しております。

セグメント・業務別売上高

(単位：百万円)

科目	セグメント	業務	2013年9月期 2Q累計	2014年9月期 2Q累計			2014年9月期 2Q累計
			実績	実績	前期比	計画比	計画
売上高	不動産仲介事業		2,195	2,572	117.2%	96.3%	2,670
	不動産販売事業	戸建	27,764	31,505	113.5%	98.7%	31,920
		マンション	2,563	14,768	576.2%	100.5%	14,700
		流動化	3,230	7,026	217.5%	106.5%	6,600
		その他	701	129	18.4%	64.6%	200
		小計	34,259	53,429	156.0%	100.0%	53,420
	不動産金融事業		184	190	103.2%	105.6%	180
	調整額		▲969	▲ 1,198	-	-	▲ 1,270
合計		35,669	54,993	154.2%	100.0%	55,000	

不動産仲介事業



科目	2013年9月期 2Q累計	2014年9月期 2Q累計	
	実績	実績	前期比・差
売上高	2,195	2,572	117.2%
営業利益	652	840	128.7%
営業利益率	29.7%	32.7%	+ 2.9%
件数	684件	820件	119.9%

(単位：百万円)

<概況>

事業は堅調に推移

- 消費税の駆け込み需要の反動は軽微

【仲介契約件数】

2013年9月期

4Q (2013年7-9月) 380件 (前期比：99.7%)

2014年9月期

1Q (2013年10-12月) 402件 (前期比：123.7%)

2Q (2014年1-3月) 418件 (前期比：116.4%)

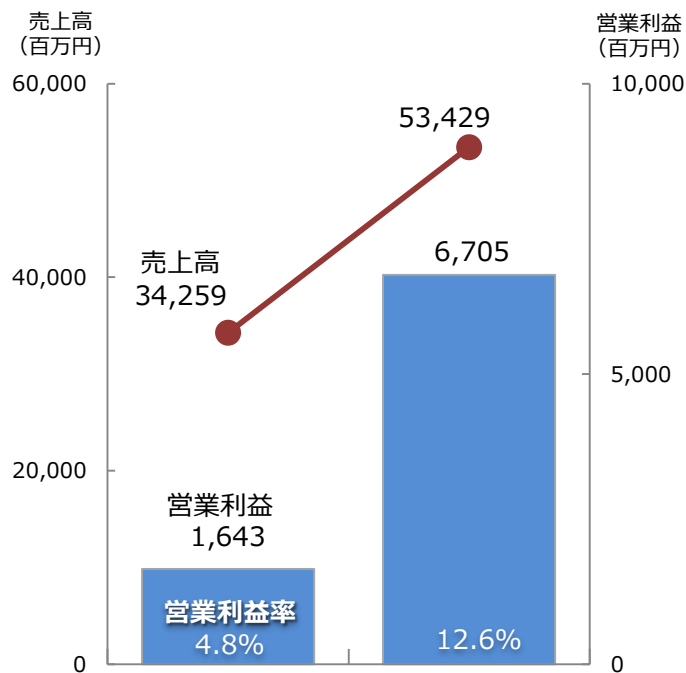
- 2店舗をオープンし、11店舗体制に
 - 西葛西店：2013年10月オープン
 - 北千住店：2014年3月オープン



<見通し>

- 綱島店：2014年4月オープン
- 12店舗体制にて販売を加速

不動産販売事業



科目	2013年9月期 2Q累計	2014年9月期 2Q累計	
	実績	実績	前期比・差
売上高	34,259	53,429	156.0%
営業利益	1,643	6,705	408.0%
営業利益率	4.8%	12.6%	+7.8%

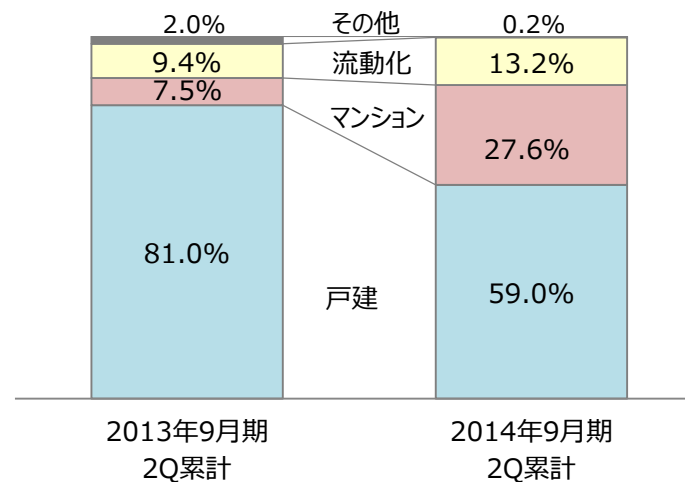
(単位：百万円)

<概況>

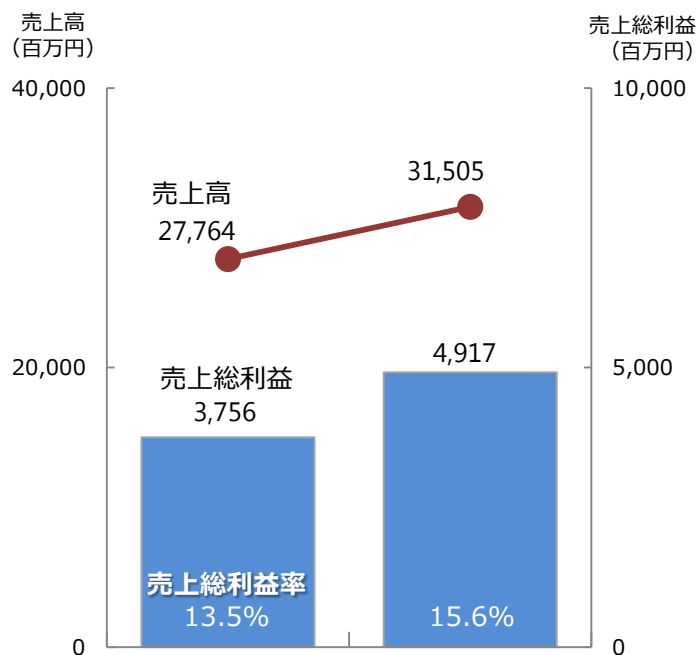
売上高、営業利益ともに伸長

- マンション、流動化業務の構成比が上昇
- 2014年4月の消費税率引き上げが見込まれていたため、マンションの3月末引渡物件を増加したものの

不動産販売事業の各業務別売上高構成比の推移



不動産販売事業 <戸建業務>



科目	2013年9月期 2Q累計	2014年9月期 2Q累計	
	実績	実績	前期比・差
売上高	27,764	31,505	113.5%
売上総利益	3,756	4,917	130.9%
売上総利益率	13.5%	15.6%	+ 2.1%
件数	758件	858件	113.2%

(単位：百万円)

<概況>

巡航速度による成長を継続

- 売上高は二桁成長を維持
- 仕入が堅調に進み、原価の低い物件を販売することができたため売上総利益が伸長

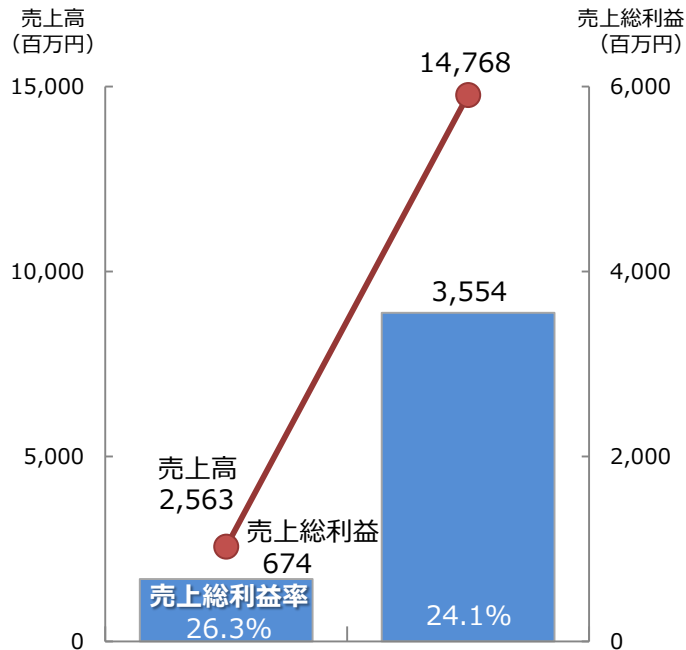
<見通し>

- 用地仕入れは引き続き順調に進捗
- 建築費は上昇傾向にあるものの、ローコストへの取り組みにより原価への影響は限定的



不動産販売事業

<マンション業務>



科目	2013年9月期 2Q累計	2014年9月期 2Q累計	
	実績	実績	前期比・差
売上高	2,563	14,768	576.2%
売上総利益	674	3,554	526.8%
売上総利益率	26.3%	24.1%	▲ 2.2%
件数	43件	224件	520.9%

(単位：百万円)

<概況>

売上高は増加

- 前期は4Qに引渡が集中していたのに対し、当期は2014年4月の消費税率引き上げが見込まれていたため、2Q引渡物件を増加したもの
- 売上総利益率は安定的に20%の水準を上回って推移

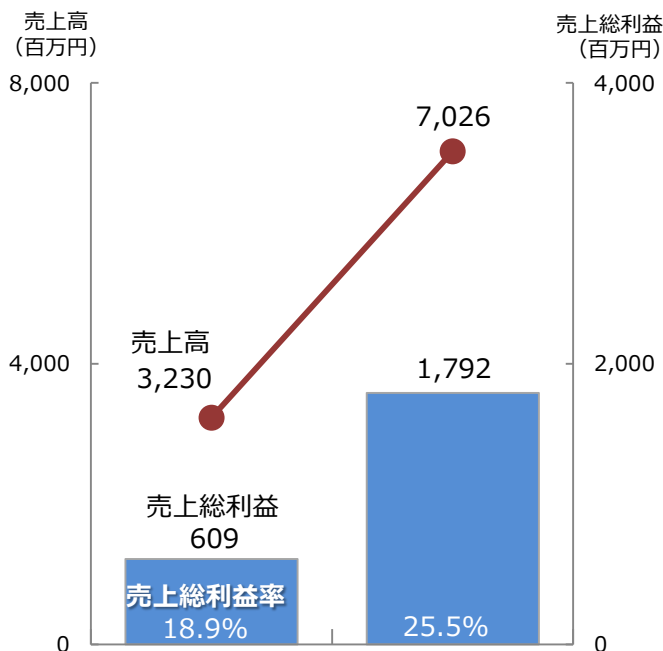


<見通し>

- 当期引渡予定物件の販売契約率：
99.5% (404戸/406戸) <2014年5月19日現在>
- 売上総利益率は若干低下

不動産販売事業

<流動化業務>



科目	2013年9月期 2Q累計	2014年9月期 2Q累計	
	実績	実績	前期比・差
売上高	3,230	7,026	217.5%
売上総利益	609	1,792	294.1%
売上総利益率	18.9%	25.5%	+ 6.6%
件数	9件	19件	211.1%

(単位：百万円)

<概況>

売上高、売上総利益共に大幅に伸長

- 流動化物件に対する需要が強いことから売上高は前期に比べ2倍に成長
- 好条件で仕入れた物件を販売したことにより売上総利益は前期に比べ3倍に成長

<見通し>

- 流動化の市場は引き続き堅調に推移
- 仕入が順調に進み、今後販売する物件を確保



販売費及び一般管理費

(単位：百万円)

科目		2013年9月期 2Q累計		2014年9月期 2Q累計		
		実績	売上対比	実績	売上対比	前期比
販売費及び 一般管理費	人件費	837	2.3%	910	1.7%	108.6%
	広告宣伝費	468	1.3%	384	0.7%	82.2%
	販売手数料	164	0.5%	322	0.6%	195.7%
	販売促進費	575	1.6%	268	0.5%	46.6%
	その他販売費及び 一般管理費	1,389	3.9%	1,496	2.7%	107.7%
		3,436	9.6%	3,382	6.2%	98.4%

販売費及び一般管理費の減少理由

● 広告宣伝費の減少

前期の積極的なマスプロモーション展開および東証一部上場により一定の知名度向上を実現したことから、当期は効果の見込めるプロモーション手法に傾斜配分したため

● 販売促進費の減少

上記知名度向上により当期のマンション販売のための販売促進費が低下したことに加え、前期はマンション販売が集中したため

(契約棟数) 2013年9月期2Q累計：17棟 (大型物件1棟含む) 2014年9月期2Q累計：14棟

営業外収益・費用

(単位：百万円)

科目		2013年9月期 2Q累計		2014年9月期 2Q累計		
		実績	売上対比	実績	売上対比	前期比
営業外収益	為替差益	201	0.6%	50	0.1%	24.8%
	その他営業外収益	33	0.1%	31	0.1%	94.0%
		234	0.7%	81	0.1%	34.5%
営業外費用	支払利息	438	1.2%	410	0.7%	93.8%
	支払手数料	123	0.3%	86	0.2%	70.2%
	その他営業外費用	35	0.1%	69	0.1%	196.2%
		596	1.7%	566	1.0%	94.9%

- 営業外収益の減少

前期に比べ今期は円安傾向が緩み、海外子会社への貸付金に対する為替差益が減少したものの

- 支払利息の減少

有利子負債は増加したが、東証一部上場により金融機関に対する信用力が向上したため、資金調達コストが低下したものの

連結貸借対照表概要

(単位：百万円)

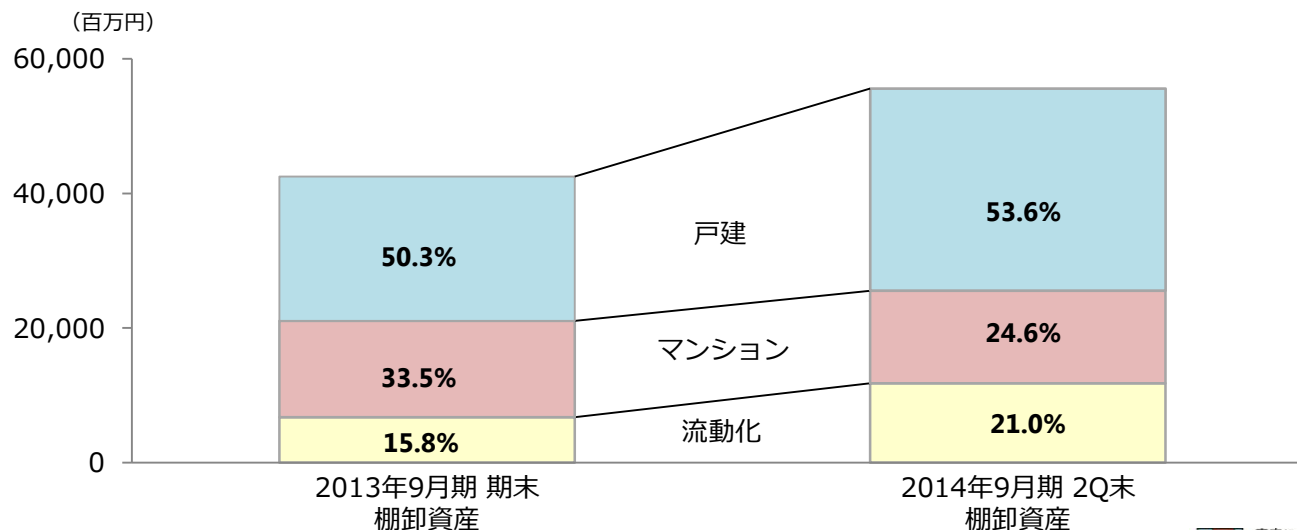
科目		2013年9月期 期末		2014年9月期 2Q末		
		実績	総資産比率	実績	総資産比率	増減
資産合計	現金及び預金	26,077	33.4%	21,656	24.9%	▲ 4,420
	棚卸資産	42,730	54.7%	56,043	64.5%	+ 13,312
	その他資産	9,261	11.9%	9,218	10.6%	▲ 42
		78,069	100.0%	86,918	100.0%	+ 8,848
負債・	流動負債	35,655	45.7%	40,878	47.0%	+ 5,222
	固定負債	12,450	15.9%	12,573	14.5%	+ 123
純資産合計	純資産	29,963	38.4%	33,466	38.5%	+ 3,502
		78,069	100.0%	86,918	100.0%	+ 8,848

- 仕入れが順調に進捗し、棚卸資産は133億円増加
- 有利子負債 2013年9月期末:362億円→2014年9月期2Q末:417億円 55億円増加
- 引き続き、自己資本比率30%以上の健全な財務体質を堅持

棚卸資産の内訳

(単位：百万円)

	2013年9月期 期末		2014年9月期 2Q末		増減
	棚卸資産	構成比	棚卸資産	構成比	棚卸資産
戸建	21,476	50.3%	30,018	53.6%	+ 8,542
マンション	14,309	33.5%	13,773	24.6%	▲ 536
流動化	6,741	15.8%	11,779	21.0%	+ 5,038
その他	203	0.5%	471	0.8%	+ 268
合計	42,730	100.0%	56,043	100.0%	+ 13,312



2014年9月期 通期計画・配当見込み

(単位：百万円)

科目	2013年9月期	2014年9月期	
	通期実績	通期業績予想	前期比・差
売上高	96,999	115,000	118.6%
営業利益	10,185	13,700	134.5%
経常利益	9,179	12,600	137.3%
当期純利益	5,661	7,700	136.0%
一株当り当期純利益	* 287.82	274.75	95.5%
一株当り配当金 (円)	25.00	35.00	+ 10.00

● 2014年9月期 期末配当は、1株当り35円を予定

前期実績:25円に、5円の増配および上場記念配当5円を合わせ計10円の増配

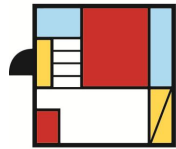
* 2013年9月期中に新株発行・自己株式処分を実施したため期中平均株式数にて計算したものの。
 2013年9月期 期中平均株式数：19,668,562株、期末株式数：28,025,000株
 (参考：期末株式数で除した2013年9月期の一株当り当期純利益は 202.00 円)

2014年9月期 セグメント/業務別売上高

(単位：百万円)

科目	セグメント	業務	2013年9月期	2014年9月期	
			通期実績	通期予想	前期比
売上高	不動産仲介事業		4,704	5,730	121.8%
	不動産販売事業	戸建	58,628	69,720	118.9%
		マンション	27,136	25,000	92.1%
		流動化	6,968	16,220	232.8%
		その他	1,349	700	51.9%
		小計	94,082	111,640	118.7%
	不動産金融事業		369	360	97.4%
	調整額		▲ 2,157	▲ 2,730	126.6%
	合計	96,999	115,000	118.6%	

東京に、
家を持つ。



**OPEN
HOUSE**

今後の事業戦略



東京23区内住宅の市場環境

<市場>

- 単身・DINKS層の職住接近のライフスタイルへの回帰
- 日本全体の人口は減少傾向にあるものの、東京23区内においては大幅な転入超過
- 東京23区内の世帯数は引き続き増加傾向

<競合>

- パワービルダーは主に首都圏郊外に事業を集中
- 東京23区内を中心に戸建分譲を展開する企業は希少
- 競合する企業は少なく先行者に有利な状況

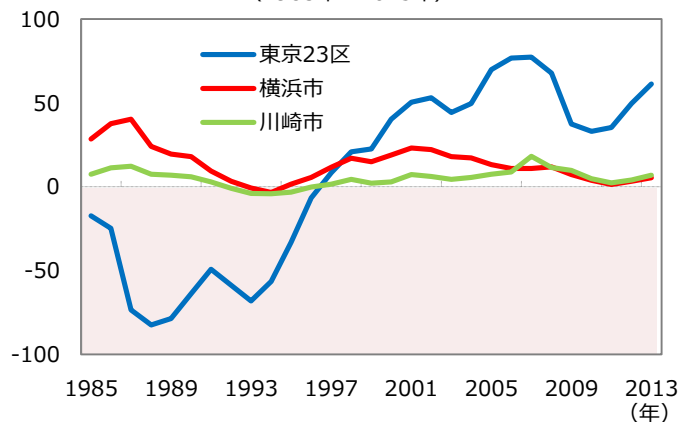
経営資源を集中

東京に、家を持とう。

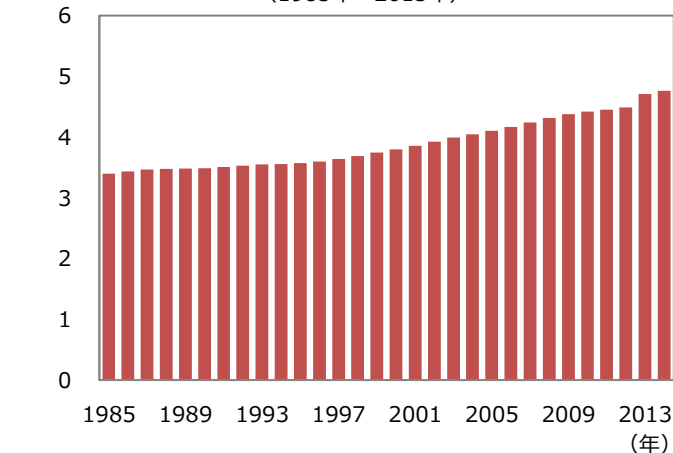
<当社の強み>

- 東京23区での仕入ネットワークを構築
- 狭小地を活用した3階建住宅等の企画力、開発力
- 製販一体により入居者ニーズを具現化しやすい体制

東京23区・横浜市・川崎市における転入超過数の推移
(1985年～2013年)



東京23区における世帯数の推移
(1985年～2013年)



出典：総務省「住民基本台帳人口移動報告」

事業戦略（戸建・マンション）

戸建業務



引き続き拡大

- 東京23区、川崎・横浜のシェア拡大に向け出店を加速
- 人員体制の整備（新卒・中途採用、教育研修）



マンション業務



慎重に見極め

- 当社の強みにより差別化可能な物件に集中
- 当期引渡予定物件についてはほぼ契約済み



不動産流動化の市場環境

<市場>

- アベノミクス下での異次元金融緩和
- 不動産投資市場への資金の流入継続
- 景気回復に伴いオフィス等の実需回復

<リスクマネジメント>

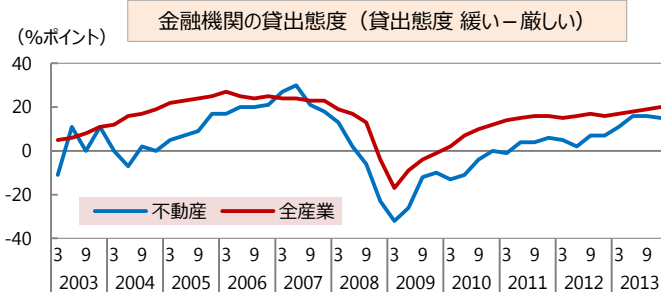
- 収益物件の取得価格は上昇しているものの、出口価格も上昇しているため一定の利益を確保できる環境
- 保有期間を短期化することで、価格変動リスクを低減
- 環境変化に適応するため、常に売却可能な状態を保持

一定資源を投入

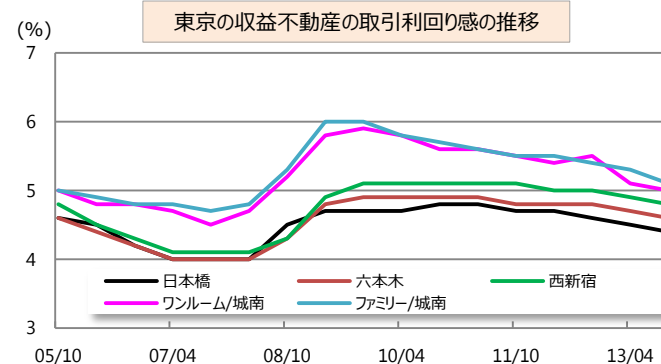
第3の柱として育成

<当社の領域>

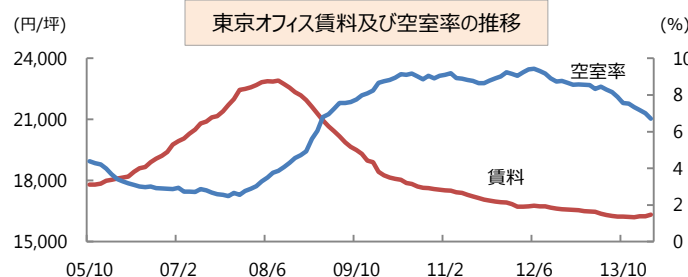
- 住宅の仕入を通じて構築したネットワークの活用
- 個人投資家が購入可能な3～5億円程度の収益物件
- 小規模かつ事業期間が短いリノベーションが中心



出典：日銀銀行「全国企業短期経済観測調査」



出典：日本不動産研究所「不動産投資家調査」より当社作成



出典：三鬼商事「東京(都心5区)の最新オフィスビル市況」より当社作成

事業戦略（流動化）

流動化業務 → 拡大を加速

- 販売拡大のための適正な量の確保
- 仕入・販売体制の拡充

業務フロー（例）

物件保有者 → 購入 → 簡易リノベーション → 売却 → 個人投資家等
(事業期間：平均6か月)

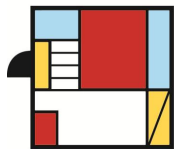


事業戦略 (M&A)

— 総合不動産企業への布石 —

1. 既存事業の機能補完
2. 事業展開のエリア補完
3. 新たな事業への参入

東京に、
家を持つ。



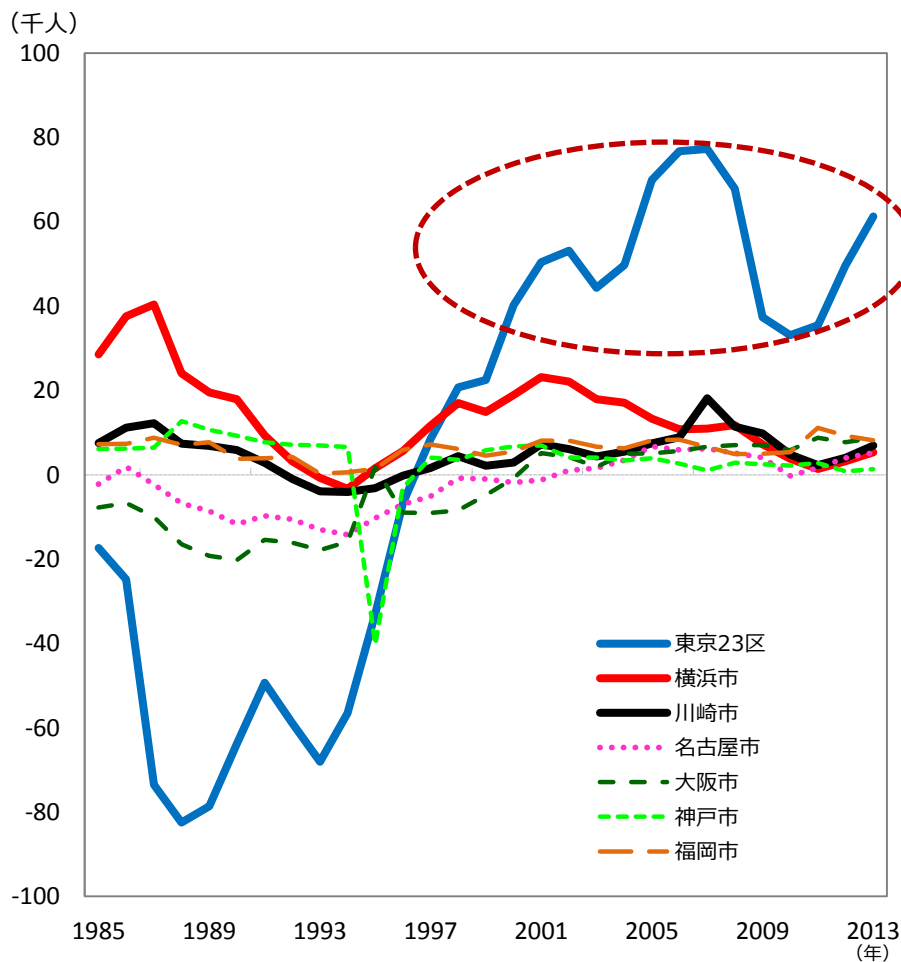
**OPEN
HOUSE**

<補足資料>



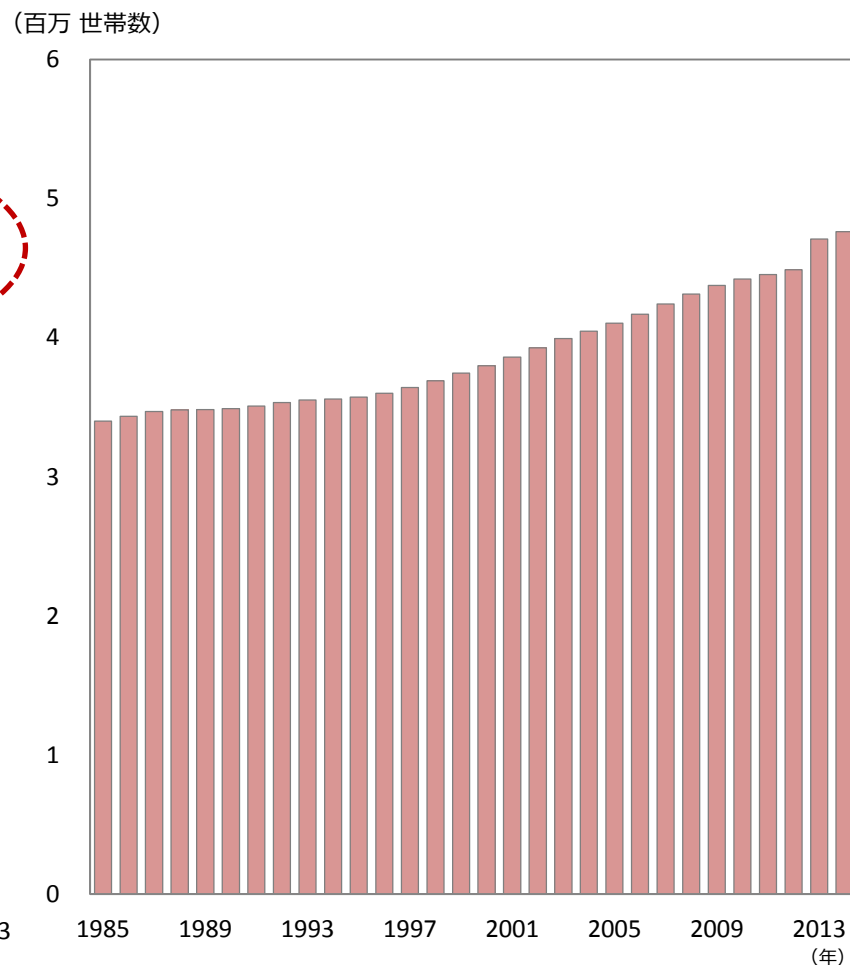
加速する東京への人口集中

大都市における転入超過数の推移

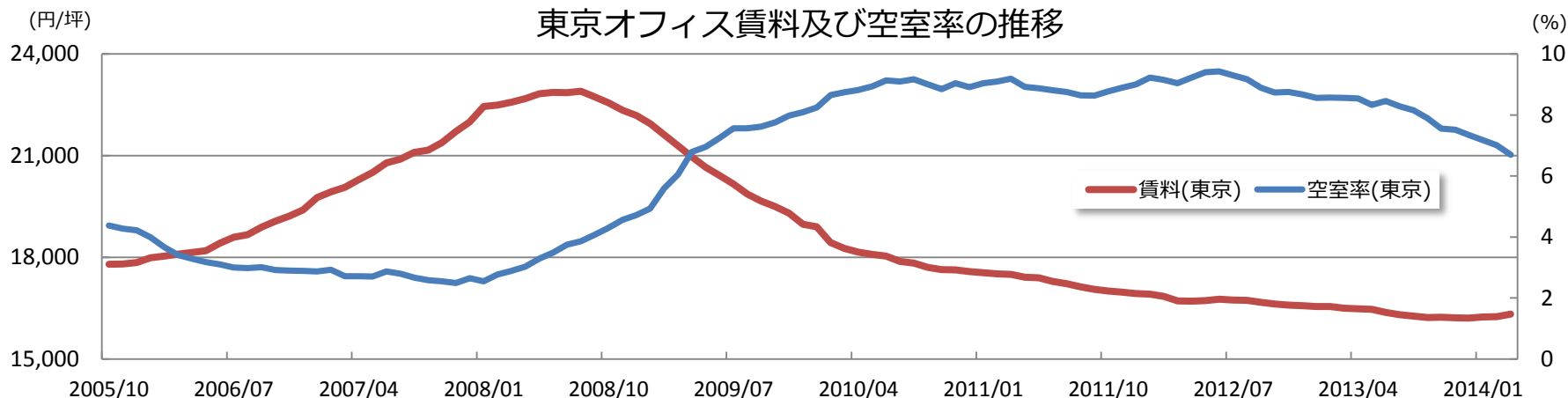


出典：総務省「住民基本台帳人口移動報告」

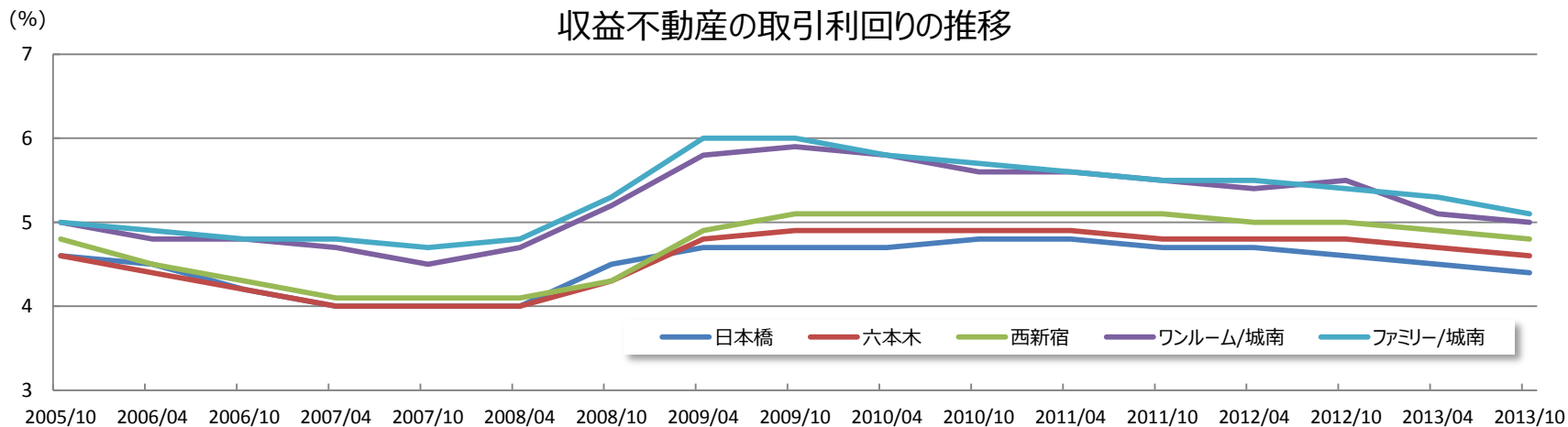
東京23区における世帯数の推移



収益不動産マーケット環境



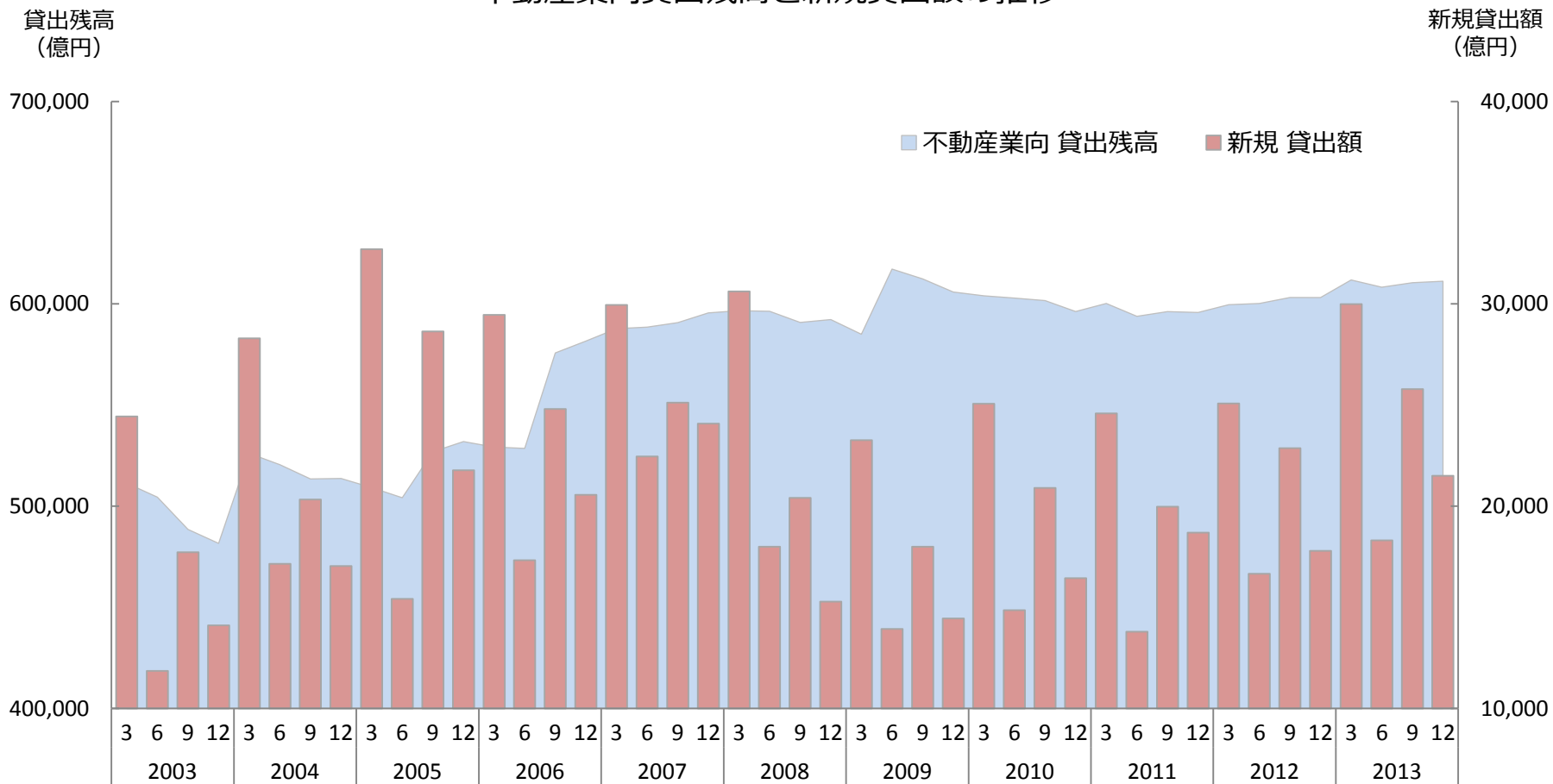
出典：三鬼商事「東京(都心5区)の最新オフィスビル市況」より当社作成



出典：日本不動産研究所「不動産投資家調査」より当社作成

不動産業向け融資状況

不動産業向け貸出残高と新規貸出額の推移

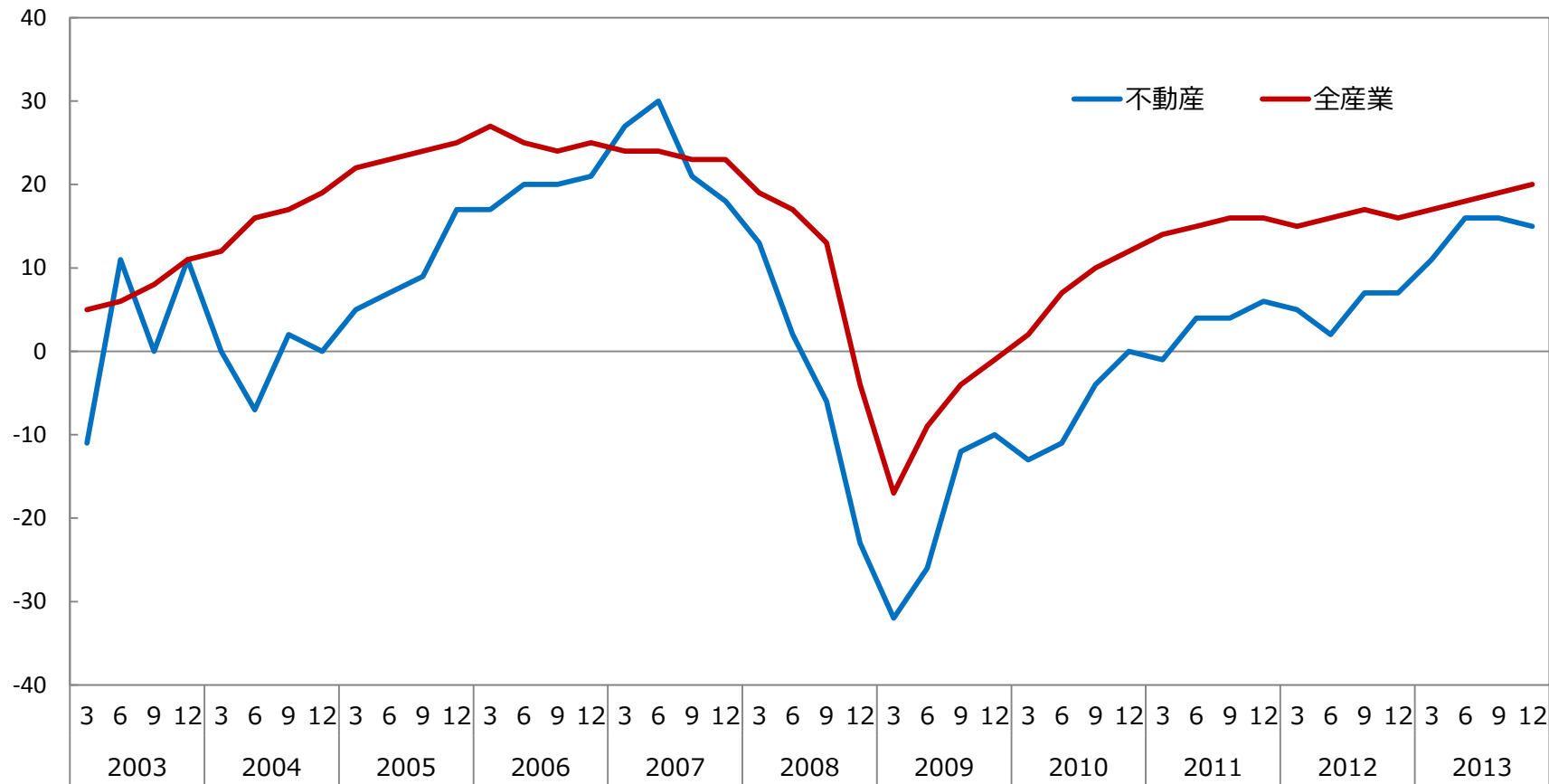


出典：日本銀行「貸出先別貸出金」

不動産業向け融資動向

金融機関の貸出態度判断（貸出態度 緩い－厳しい）

(%ポイント)



出典：日銀銀行「全国企業短期経済観測調査」

消費税率引き上げの影響比較

- 当社の戸建住宅は、住宅ローン減税（控除限度額の拡大）の恩恵を他社より多く享受することが可能
- 消費税率引き上げ前後の需要の変動を受けにくい事業構造

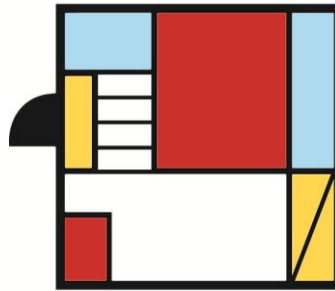
(単位:千円)

物件概要		消費税額	税控除額 (10年累計)	
当 社 23区内戸建住宅 価格 43,000 土地：30,000 建物：13,000	引き上げ前 (5%) ①	650	2,000	➡ 住宅ローン控除限度額Max 20百万円×1%×10年
	引き上げ後 (8%) ②	1,040	3,745	➡ 上記限度額が40百万円迄拡大され、 控除額が大幅に増加
	差異 (①-②)	▲ 390	+ 1,745	
	収支計		+ 1,355	➡ 引き上げ後の購入が有利
<参考> パワービルダー	郊外戸建住宅 価格 25,000 土地：15,000 建物：10,000	差異	▲ 300	
	収支計		▲ 95	➡ 10年累計でもマイナス影響大
ハウスメーカー	注文住宅 価格 25,000 土地： 0 建物：25,000	差異	▲ 750	
	収支計		▲ 545	➡ 引き上げ後の購入は不利

— 上記試算の前提 —

- 消費税は現金にて支払い、物件価格全額を住宅ローン対象とし、その他諸経費等は未考慮
- 返済方法：35年元利均等返済、年12回割増無、金利：(フラット35) 融資率90%以下:1.73%、90%超:2.17%
- 2014年4月1日以降の住宅ローン控除限度額40百万円（一般の住宅）の適用要件を満たすものとする
- 上記各業態において一般的な価格を想定し試算したもので、実際に流通する全ての物件に該当するものではない

東京に、
家を持とう。



**OPEN
HOUSE**

— 免責事項 —

本資料には、将来の業績に関する記述が含まれています。こうした記述は、発表時点における情報に基づく当社の予想を含み、さらに潜在的なリスクや不確実性を内包するものであり、将来の業績を保証するものではありません。また、本資料で提供している情報に関しては、その情報の正確性及び安全性を保証するものではなく、予告なしに変更されることがございます。

なお、本資料は情報提供を目的としており、投資勧誘を目的としたものではありません。