

**OPEN
HOUSE**

2013年9月期 決算説明会資料

株式会社オープンハウス

証券コード：3288

目次

会社紹介 …P.2

01 2013年9月期ハイライト …P.8

02 2014年9月期計画 …P.18

03 事業展開 …P.23

04 株式情報 …P.25

Appendix …P.27

会社紹介



会社概要

会社名	株式会社オープンハウス (Open House Co., Ltd.)	
本社	東京都千代田区丸の内2-4-1 丸の内ビルディング12階	
代表者	代表取締役社長 荒井 正昭	
事業内容	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産仲介事業 ・不動産販売事業…戸建業務・マンション業務・流動化業務・その他 ・不動産金融事業 	
資本金	39億7,201万5,000円	
従業員数	530名 (2013年9月末)	
グループ会社	【国内】 <ul style="list-style-type: none"> ・株式会社オープンハウス・ディベロップメント ・株式会社OHリアルエステート・マネジメント ・株式会社アイビーネット 	【海外】 <ul style="list-style-type: none"> ・Open House Realty & Investments, Inc. ・旺佳建築設計諮詢 (上海) 有限公司

オープンハウスは1997年に
不動産仲介事業からスタートした『独立系』不動産会社です。

沿革

オープンハウスグループは、
創業17年目の企業グループです。

会社紹介

	全社関連		拠点開設
1997年 9月	荒井正昭が代表取締役役に就任、(株)オープンハウスとして事業開始	創業	渋谷営業センター
10月	不動産流通の世界的ネットワーク組織体「センチュリー21」に加盟		
2001年 2月	自社新築一戸建住宅の販売開始	戸建分譲 開始	
9月	(株)オープンハウス・ディベロップメント(以下、OHD)前身の創建ビルド(有)を100%子会社化		
2005年 9月			錦糸町営業センター
2007年 1月			桜新町営業センター
3月			溝の口営業センター
8月	イトーピアビジネスネット(株)の株式を伊藤忠商事(株)より購入し、100%子会社化(2010年)(株)アイビーネットに商号変更	金融事業 開始	
2008年 4月			赤羽営業センター
10月	OHDがマンションの販売開始	マンション 分譲開始	
2009年 4月			中野営業センター
2010年 3月			池袋営業センター
9月	米国カリフォルニア州にOpen House Realty & Investments, Inc. を設立 (OHDの100%子会社)		
9月	中国上海市に旺佳建築設計諮詢(上海)有限公司を設立 (OHDの100%子会社)		
2011年 4月			横浜営業センター
10月	(株)OHリアルエステート・マネジメントを設立 (OHDの100%子会社)		
2012年 9月	「(株)センチュリー21・ジャパン」との間のフランチャイズ契約を解消	流動化 業務開始	
2013年 1月	東京都千代田区丸の内へ本社を移転		
4月			蒲田営業センター
9月	東京証券取引所市場第一部に上場		
10月			西葛西営業センター



事業内容

オープンハウスグループは、東京23区を中心に、都心の住宅を身近に変えていく総合不動産グループです。

東京に、家を持つ。



株式会社オープンハウス



仲介

東京23区
新築戸建仲介実績
トップクラス

不動産
仲介事業

不動産
金融事業

株式会社アイビー・ネット



金融

不動産購入時のファイナンス
のご支援を行っております。

物件の供給 販売機能を提供

不動産
販売事業

株式会社オープンハウス・ディベロップメント



戸建

東京23区木造3階建供給実績No.1※

マンション

東京23区分譲棟数トップクラス

株式会社OHリアルエステート・マネジメント



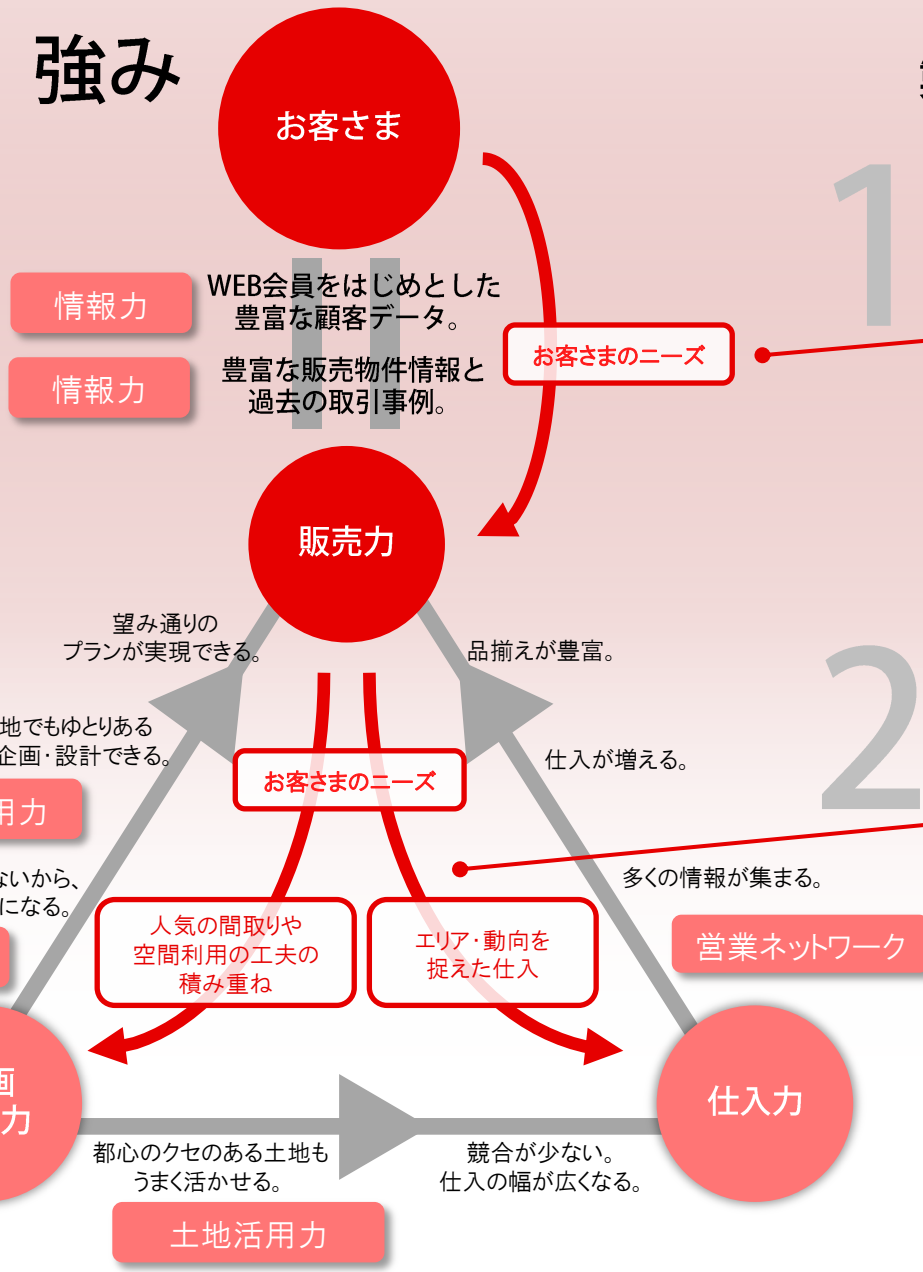
流動化

既存の営業基盤や財務基盤を活かし、収益物件への投資等を行っております。

※(株)住宅産業研究所「13'全国No.1ホームビルダー大全集」より

強み

製販一体のビジネスモデル



1
お客さまと向き合ってきた『販売』に根付いた企業。

豊富なWEB会員のお客さまに、豊富な物件情報をマッチングすることで、こういったトレンドがあるのかを敏感にキャッチできる。

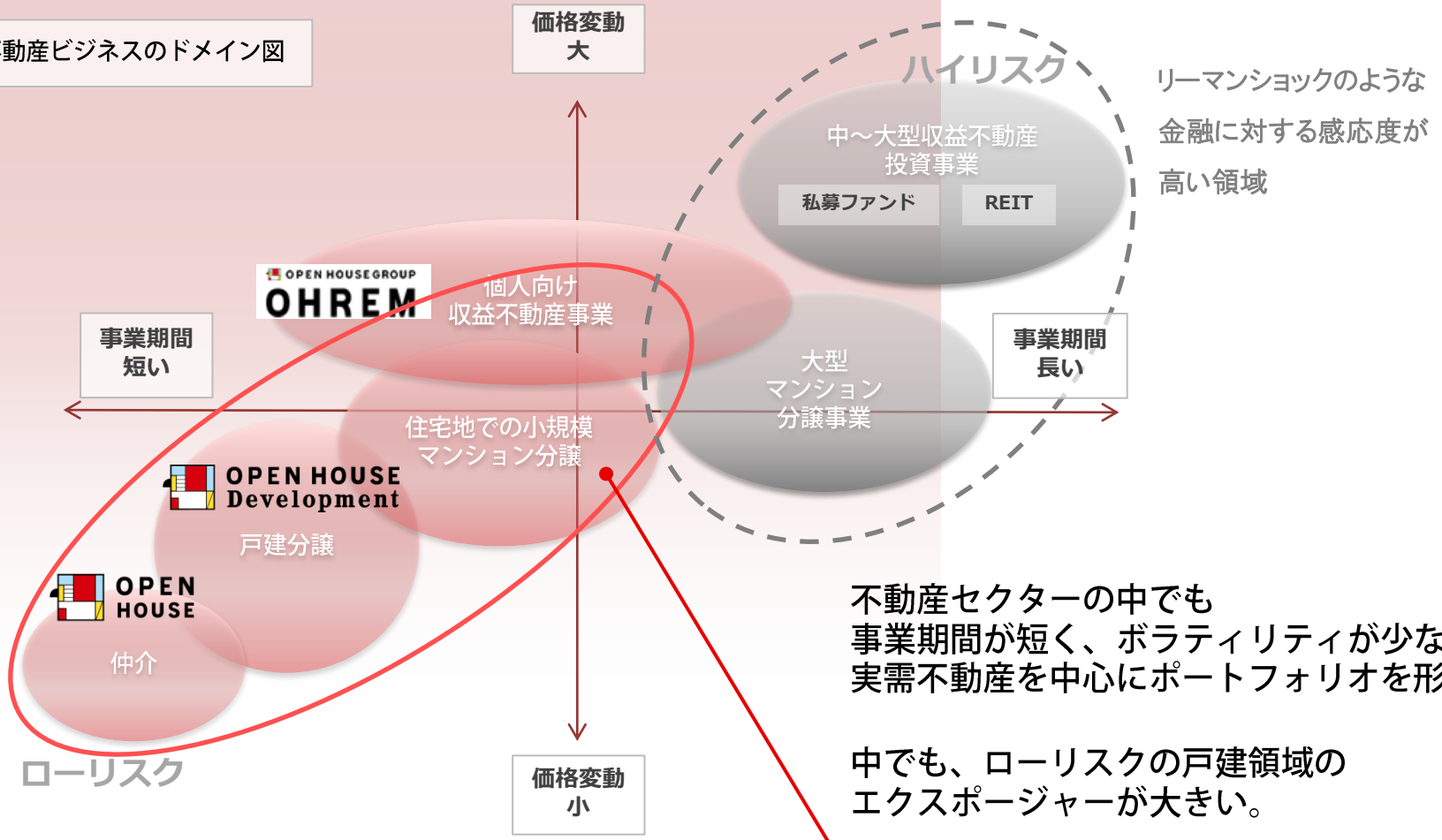
2
お客さまのニーズを仕入・企画・開発にフィードバック。

豊富なお客さまのニーズを仕入エリアの選定や建物の仕様に活かすことができる。

ビジネスドメイン

オープンハウスグループは、
安全性の高い
総合不動産グループです。

不動産ビジネスのドメイン図

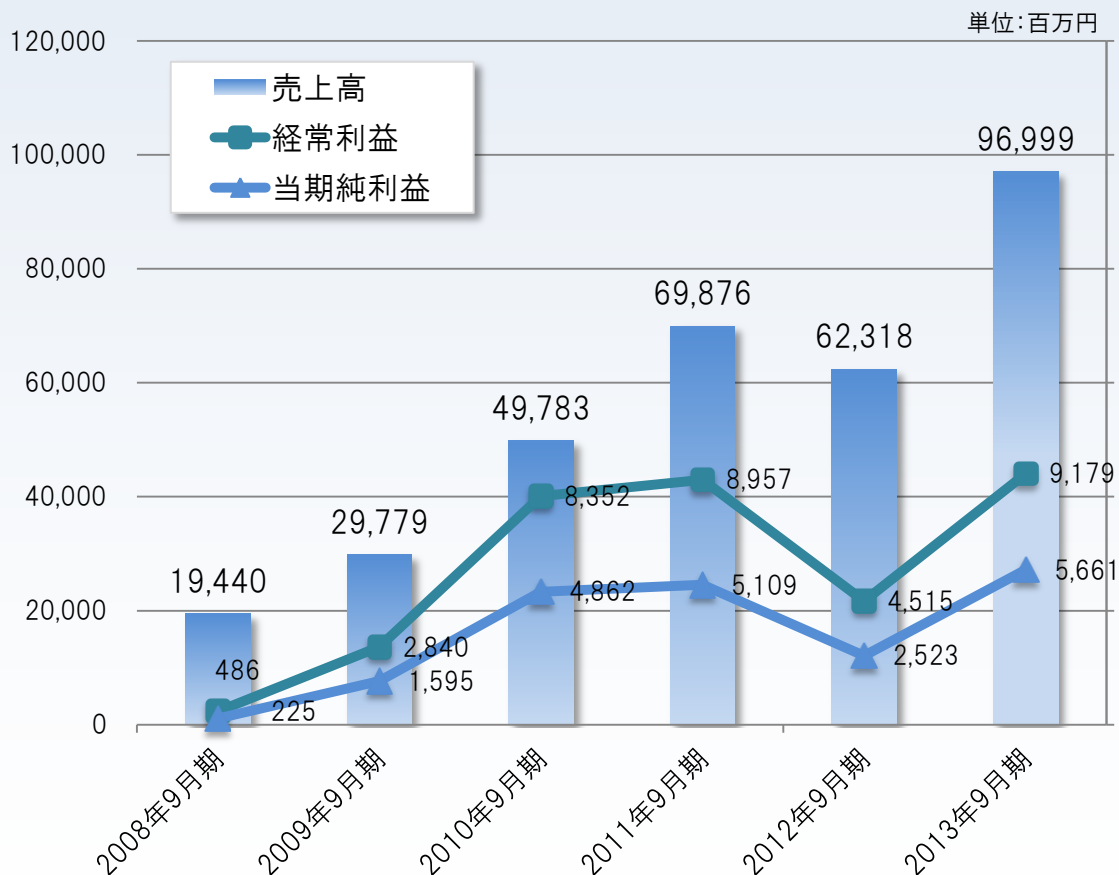


1. 2013年9月期 ハイライト

P/L (連結) ハイライト

売上高969億円
経常利益91億円 当期純利益56億円

2013年9月期、V字回復。
過去最高売上高、
過去最高益を達成。



2012年9月期 減収減益

- ①内部管理体制強化
スピード決済を前提とした
仕入案件の機会損失
- ②仕入環境の激化
不動産向けのファイナンス
環境が改善し、ライバル増加。



2013年9月期 増収増益

- ①仕入強化
人員増強・仕入先仲介業者との
リレーション深耕
- ②組織の成熟
販売と仕入れの連携強化の
ための組織を強化。
- ③流動化業務の大幅伸長
仕入・売却の循環が機能。

P/L (連結) - 損益計算書の概況 -

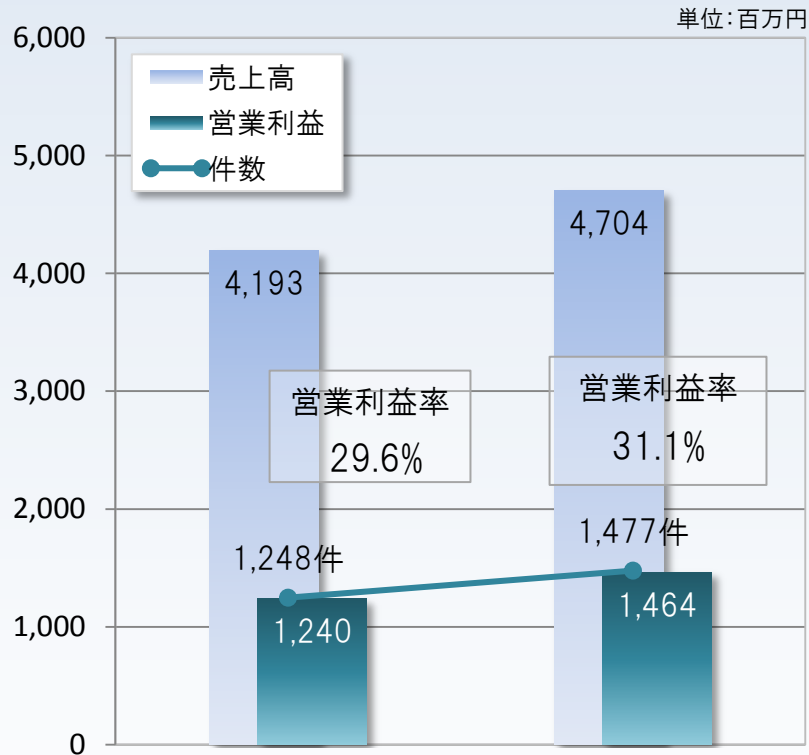
セグメント別 / 業務別サマリー

単位:百万円

	セグメント	業務	2012年9月	売上比率	2013年9月	売上比率
売上高	不動産仲介事業		4,193	6.7%	4,704	4.9%
	不動産販売事業	戸建	45,775	73.5%	58,628	60.4%
		マンション	11,316	18.2%	27,136	28.0%
		収益物件	1,888	3.0%	6,968	7.2%
		その他	853	1.3%	1,349	1.4%
			59,766	95.9%	94,082	97.0%
	不動産金融事業		338	0.5%	369	0.4%
調整額		▲1,980	▲3.2%	▲2,157	▲2.2%	
			62,318	100.0%	96,999	100.0%
営業利益	不動産仲介事業		1,240	2.0%	1,464	1.5%
	不動産販売事業		4,255	6.8%	8,678	8.9%
	不動産金融事業		180	0.3%	160	0.2%
	調整額		▲79	▲0.1%	▲118	▲0.1%
			5,597	9.0%	10,185	10.5%
経常利益			4,515	7.2%	9,179	9.5%
当期純利益			2,523	4.0%	5,661	5.8%

不動産仲介事業

売上高47.0億円 営業利益14.6億円



		2012年9月期	2013年9月期	前期比
不動産仲介	件数	1,248件	1,477件	118.3%
	売上高	4,193	4,704	112.2%
	営業利益	1,240	1,464	118.1%
	営業利益率	29.6%	31.1%	105.2%



2013年9月期 増収増益

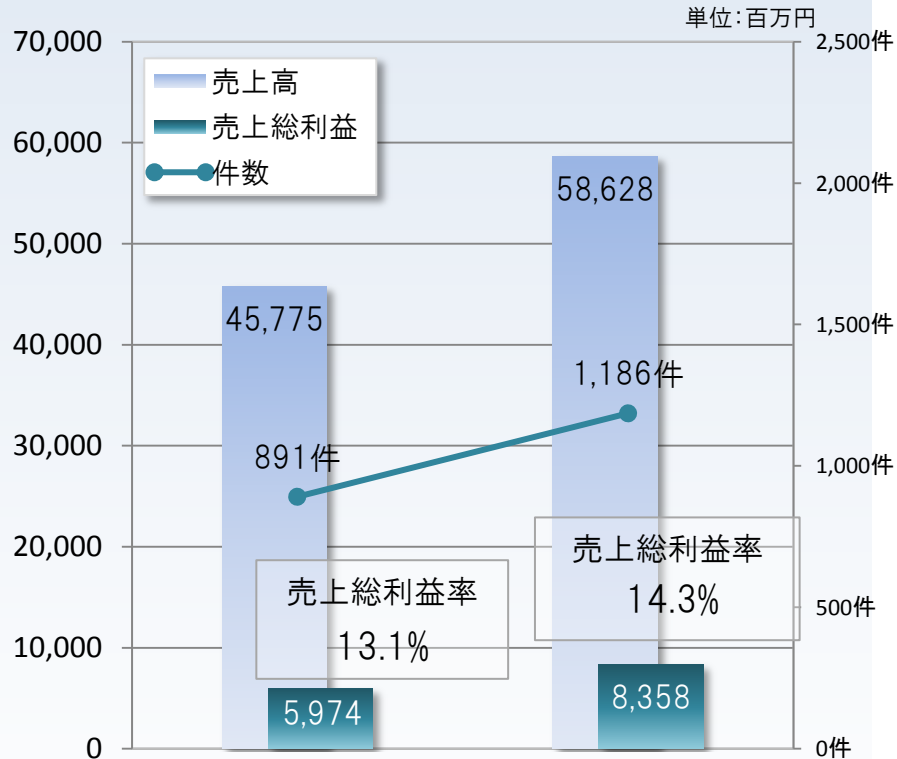
- ①子会社OHDの供給の増加。
販売物件が増大し、
販売件数が増大。
- ②売上高、件数、営業利益率が
それぞれ伸長

トピックス

- ①2013年4月
蒲田営業センター開設
2013年6月
赤羽営業センター移転 (路面店へ)
- ②仲介手数料単価は横ばい。

不動産販売事業 - 戸建 -

売上高586.2億円 売上総利益83.5億円



2013/9期 増収増益

- ①仕入が増大し、販売件数が増大。
- ②建物建築の効率性が上昇し、収益貢献。

トピックス

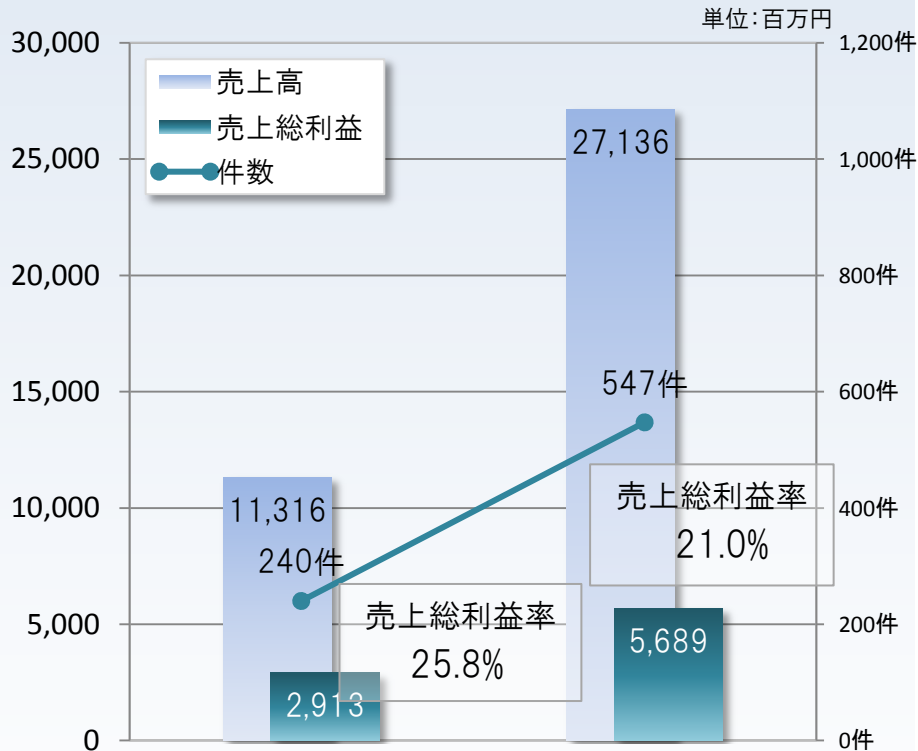
- ①販売単価は微増
- ②現場あたりの棟数は2.5棟現場数が大幅増加。

		2012年9月期	2013年9月期	前期比
不動産販売 戸建	件数	891件	1,186件	133.1%
	売上高	45,775	58,628	128.1%
	売上総利益	5,974	8,358	139.9%
	売上総利益率	13.1%	14.3%	109.2%

※売上高には、建築請負による売上高を含みます。

不動産販売事業 - マンション -

売上高271.3億円 売上総利益56.8億円



2013/9期 増収増益

- ① 開発・販売が順調に推移。
販売件数・売上高・
売上総利益が大幅な上昇。
- ② 販売単価が上昇
都心のプレミアム立地の
物件増加。
- ③ 売上総利益率は減少。
建築費の増加。

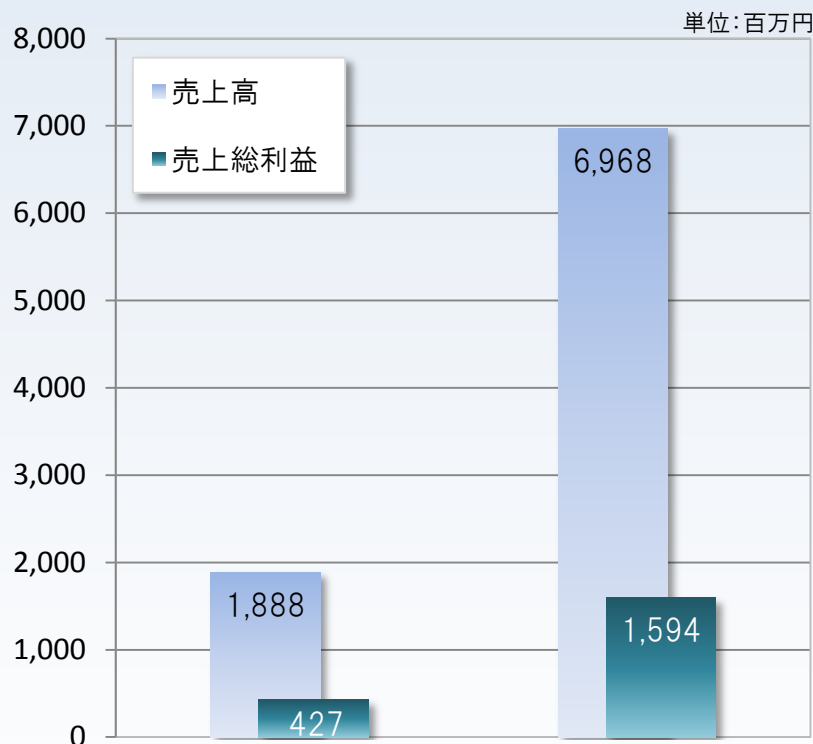
トピックス

- ① タウンハウス型物件の
シェアが低下。
- ② 川崎で過去最大となる
99戸のプロジェクトを
クロージング。

		2012年9月期	2013年9月期	前期比
不動産販売 マンション	件数	240件	547件	227.9%
	売上高	11,316	27,136	239.8%
	売上総利益	2,913	5,689	195.3%
	売上総利益率	25.8%	21.0%	81.4%

不動産販売事業 - 流動化 -

売上高69.6億円 売上総利益15.9億円



2013年9月期 増収増益

- ①売上高が3倍以上に大幅増
前期戦略的に保有していた
物件をリリース。
- ②売上総利益・売上総利益率向上。
EXIT先の投資家の購入目線が
上昇。

		2012年9月期	2013年9月期	前期比
不動産販売 流動化	売上高	1,888	6,968	369.1%
	売上総利益	427	1,594	372.8%
	売上総利益率	22.7%	22.9%	101.0%

P/L (連結) - 損益計算書の概況 -

販管費 及び 営業外損益

販管費

単位:百万円

主要販管費項目		2012年9月期	売上比率	2013年9月期	売上比率
販管費	人件費	1,336	2.1%	1,733	1.8%
	広告宣伝費	260	0.4%	941	1.0%
	販売促進費	389	0.6%	909	0.9%
	地代家賃	747	1.2%	790	0.8%
	租税公課	395	0.6%	503	0.5%
	その他販管費	1,467	2.4%	1,940	2.0%
		4,594	7.4%	6,816	7.0%

営業外損益

単位:百万円

主要営業外損益項目		2012年9月期	売上比率	2013年9月期	売上比率
営業外収益	為替差益	15	0.0%	257	0.3%
	その他営業外収益	70	0.1%	61	0.1%
		85	0.1%	318	0.3%
営業外費用	支払利息	752	1.2%	895	0.9%
	支払手数料	306	0.5%	263	0.3%
	その他営業外費用	108	0.2%	166	0.2%
		1,167	1.9%	1,324	1.4%

B/S（連結） - 貸借対照表の概況 -

単位：百万円

	項目	2012年9期		2013年9期		
		金額	総資産比率	金額	総資産比率	前期比
資産	現金及び預金	9,439	16.6%	26,077	33.4%	276.3%
	棚卸資産 ※	39,550	69.4%	42,730	54.7%	108.0%
	その他資産	7,960	13.9%	9,261	11.8%	116.3%
	資産合計	56,949	100.0%	78,069	100.0%	137.1%
負債・純資産	流動負債	29,105	51.1%	35,655	45.7%	122.5%
	固定負債	12,834	22.5%	12,450	15.9%	97.0%
	純資産	15,010	26.4%	29,963	38.4%	199.6%
	負債・純資産合計	56,949	100.0%	78,069	100.0%	137.1%

※棚卸資産＝販売用不動産及び仕掛販売用不動産の合計

現金及び預金・純資産が大幅増

- ①上場時の調達資金が現金及び預金・純資産に計上されている。
- ②自己資本比率が38.4%と改善し、財務体質が一層強固となる。

C/F（連結） - キャッシュ・フロー計算書の概況 -

単位：百万円

	2012/9期	2013/9期
営業C/F	▲ 13,637	4,219
投資C/F	▲ 196	▲ 463
財務C/F	13,923	12,696

営業C/Fの増加

- ① 2011年9月→2012年9月の在庫の急激な伸びに対して、
2012年9月→2013年9月の在庫の伸びが緩やかだった。
- ② 税引前当期純利益が2倍以上増加。

02

2014年9月期
計画

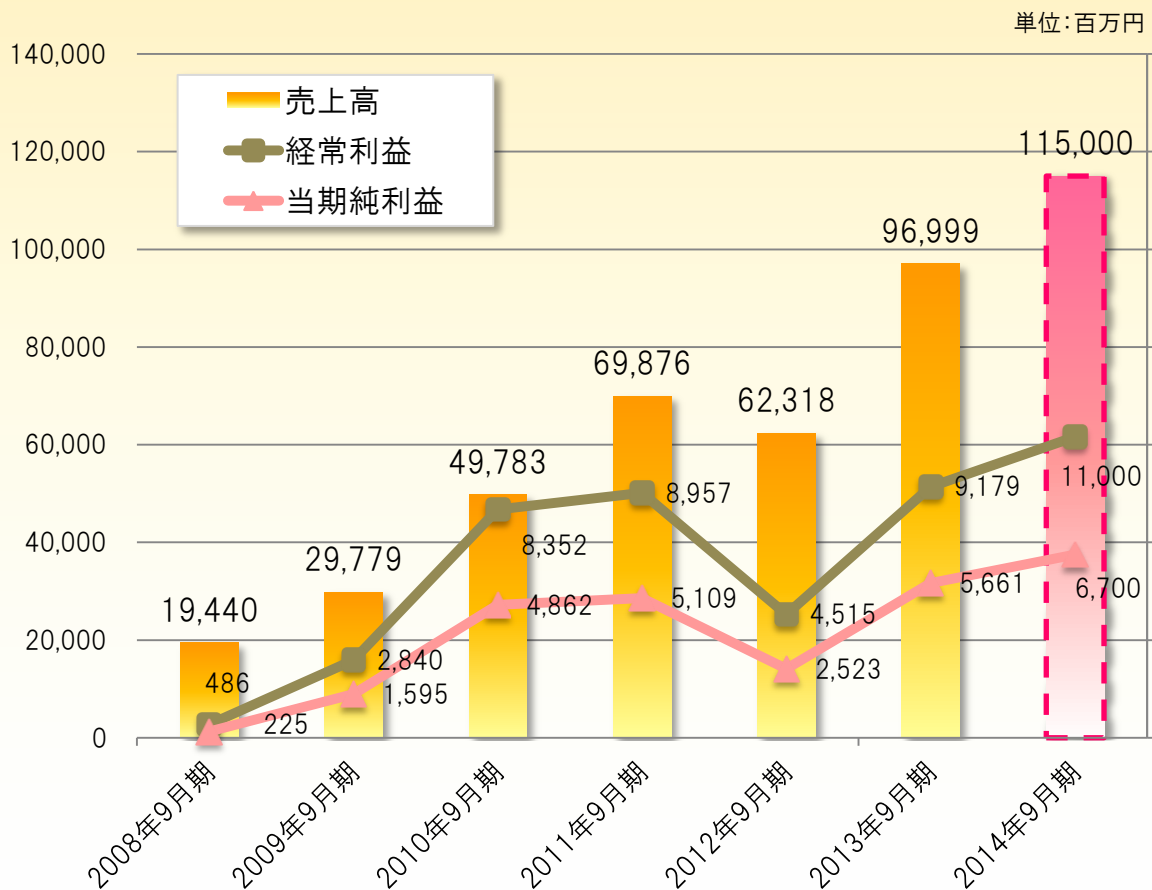
2. 2014年9月期計画

グループ連結予算

売上高1,150億円

経常利益110億円 当期純利益67億円

連結



2014年9月期は、引き続き増収増益で、過去最高売上高、過去最高益を見込む。



マーケットの状況

- ・ 堅調な消費動向
- ・ 東京オリンピックへの期待感
- ・ 好調な金融環境

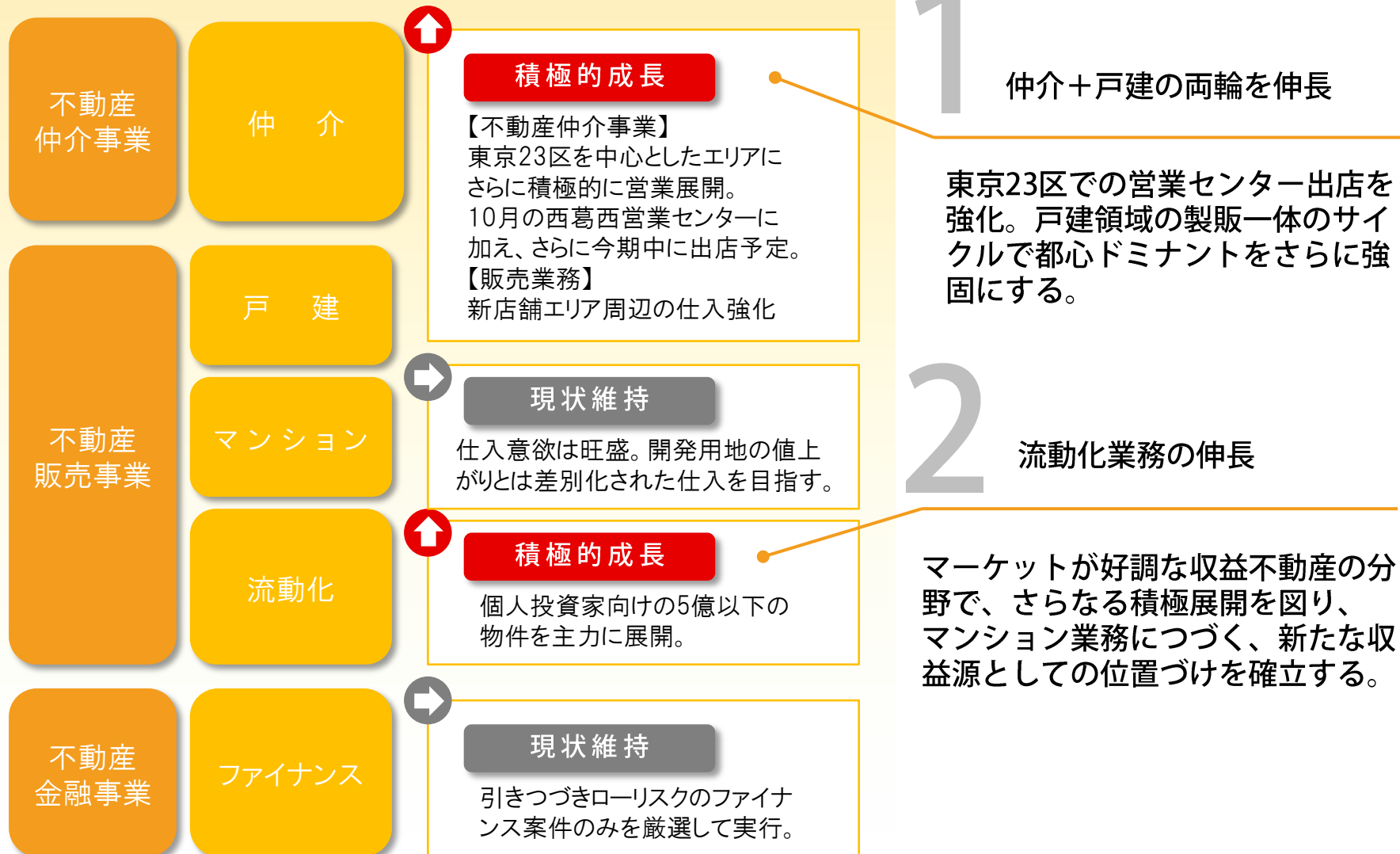


2014年9月期 増収増益

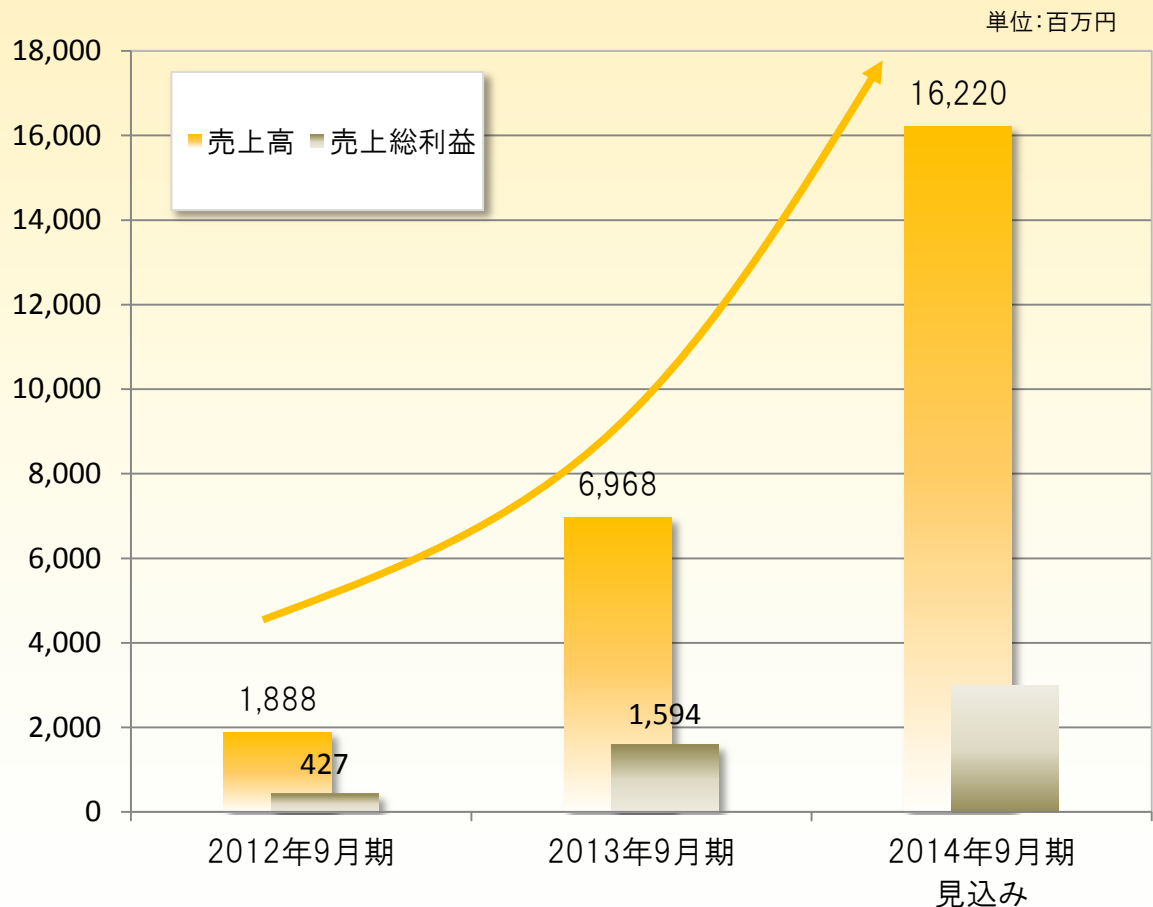
- ① 順調な仕入進捗
- ② 堅調な販売進捗

業務別事業戦略

既存事業の伸長と、
新たな収益機会の獲得。



業績推移



収益不動産の状況

- + **空室率・賃料の回復**
 オフィス・レジデンスともに空室率は回復傾向。今後の賃料回復が見込まれる。
 (Appendix c.参照)
- + **期待利回りの低下**
 プロの不動産投資家がキャップレート低下を実感。
 (Appendix d.参照)

- ・空室率の低下、賃料の上昇、期待利回りの低下により、売買価格の上昇が見込まれるため、キャピタルゲインを狙いやすい。
- ・プレイヤーが多く、流動性が高い市場＝個人投資家が参入しやすい5億円以下の収益物件に注力。

セグメント・業務別売上高予算

単位:百万円

	セグメント	業務別	2013年9月期		2014年9月期			
			通期	構成比	上期	累計	構成比	前期比
売上高	不動産仲介事業		4,704	5%	2,670	5,730	5%	122%
	不動産販売事業	戸建	58,628	60%	31,920	69,720	61%	119%
		マンション	27,136	28%	14,700	25,000	22%	92%
		流動化	6,968	7%	6,600	16,220	14%	233%
		その他	1,349	1%	200	700	1%	52%
			94,082	97%	53,420	111,640	97%	119%
	不動産金融事業		369	0%	180	360	0%	99%
	調整額		▲2,157	▲2%	▲1,270	▲2,730	▲2%	-
		96,999	100%	55,000	115,000	100%	118%	

グループ連結で売上高20%増を目指す。

以下の二つの成長業務領域で売上高の伸長を狙う。

- ① 仲介＋戸建業務の約20%の伸長
- ② 流動化業務の2倍以上の伸長

3. 事業展開

中期事業戦略

リスクの低い『戸建』業務の売上高・利益をグループの柱として堅持。
その一方で、ハイリスクの『流動化』業務に注力。

中期事業方針

仲 介

戸 建

マンション

流動化



積極的成長

- ①東京23区でのドミナントを強化
年1~2店舗ずつ出店。
- ②仕入・販売ともに人員増強。
- ③建築コストの圧縮。



慎重な成長

- ①仕入用地の積極取得。
- ②開発用地の品薄感があるため
仕入の精査を強化。



積極的成長

- ①小規模居住用・オフィスを
中心に積極投資

中期の外部環境



- ⊖ 地価の上昇
- ⊕ 住宅価格の先高感による購買意向増



- ⊖ 仕入市場の過熱感
- ⊖ 建築費の上昇



- ⊕ 金融マーケットの活況
- ⊕ 空室率・賃料の回復
- ⊕ 期待利回りの低下

4. 株式情報

株式情報サマリー

2014年9月期期末配当は5円の増配と上場記念配当5円を実施し、1株あたり35円を見込んでおります。

	2012年9月期	2013年9月期	2014年9月期 (予想)
1株あたり配当金	25.00円	25.00円	35.00円

※2013年6月の株式分割を考慮し、2012年9月期は1株を1,000株とみなして計算しております。

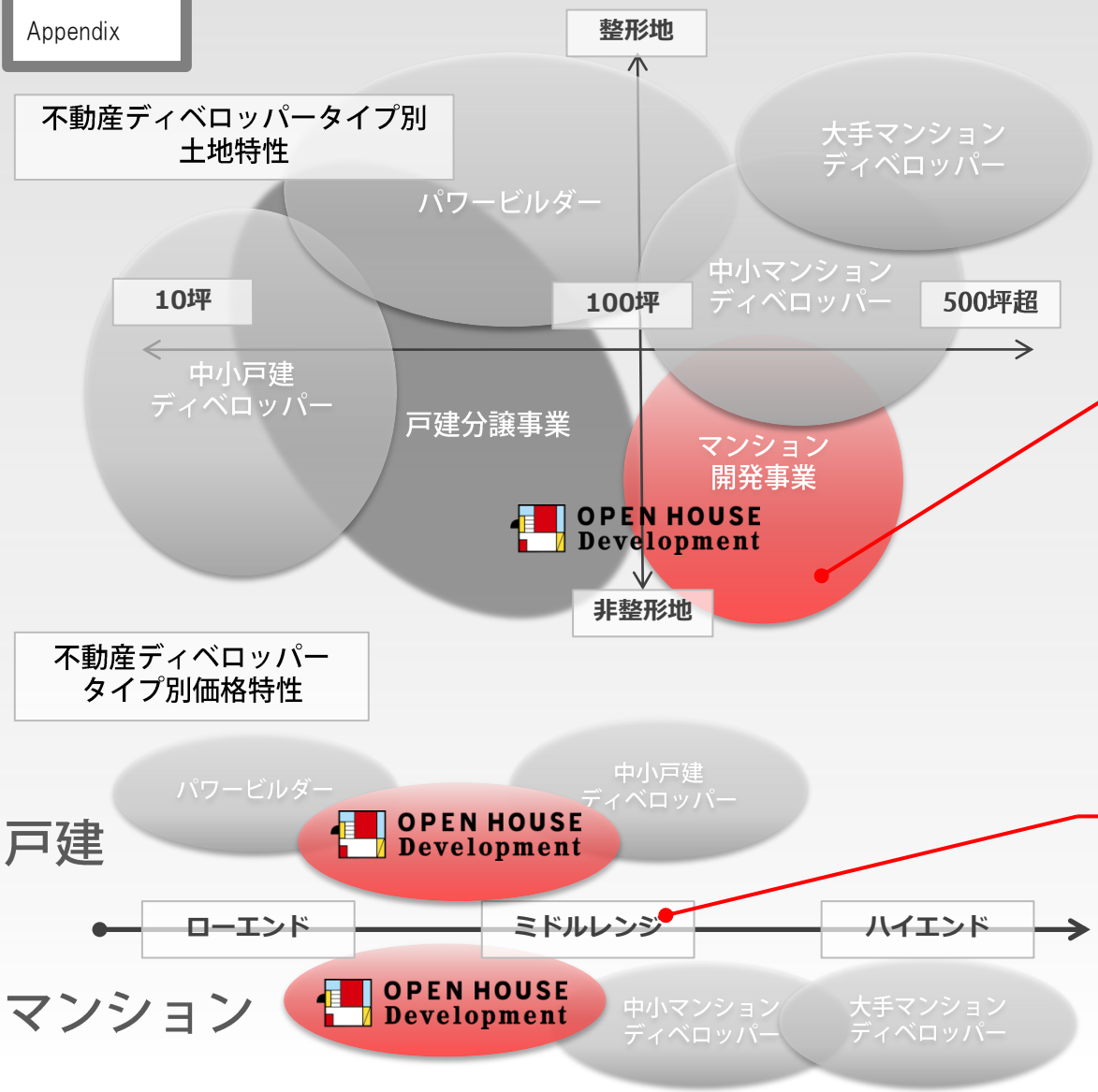
発行済み株式数

28,025,000株



Appendix

ポジショニング



競争を回避した
ポジショニング

Product

他のプレイヤーと競争しづらい
狭小地や非整形の活用に強み。

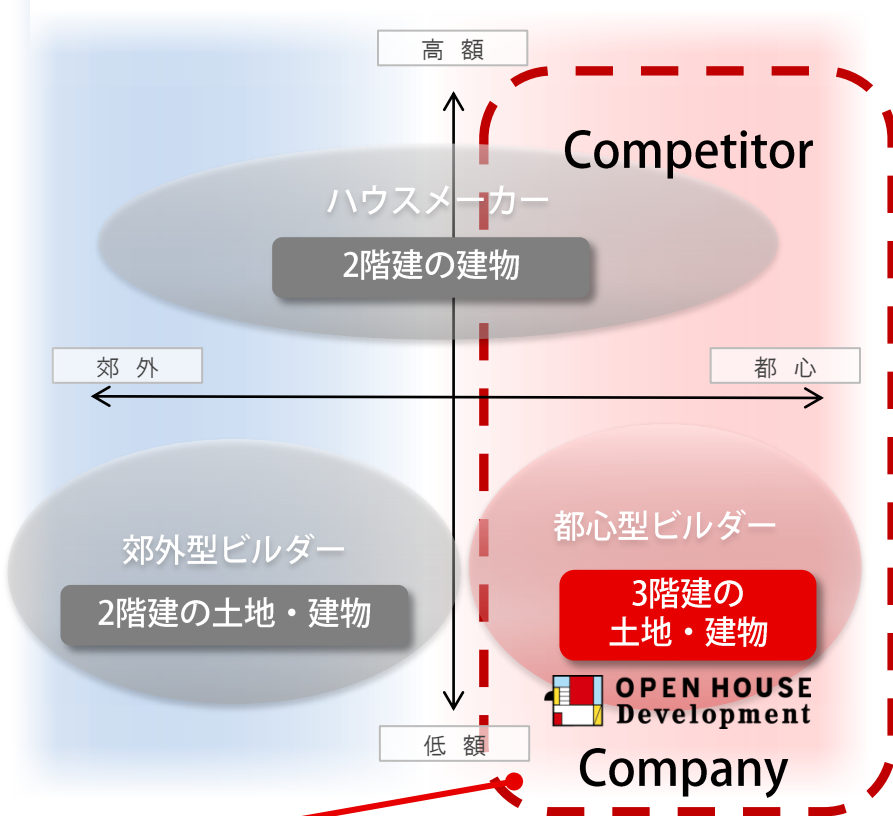
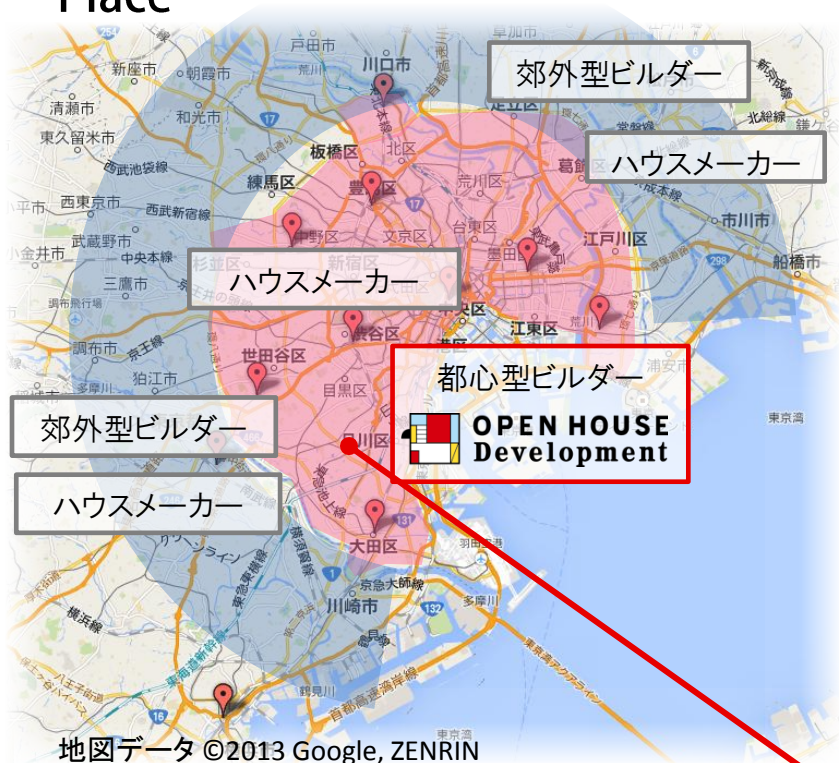
Price

ロープライスではなく、
コストパフォーマンスのいい、
ミドルレンジの商品構成で
消費者のボリュームゾーンを
ターゲット。

ポジショニング - 戸建 -

オープンハウスは、
都心でコストパフォーマンスの高い
戸建の提供をしております。

Place



都心の住宅建築

2階建

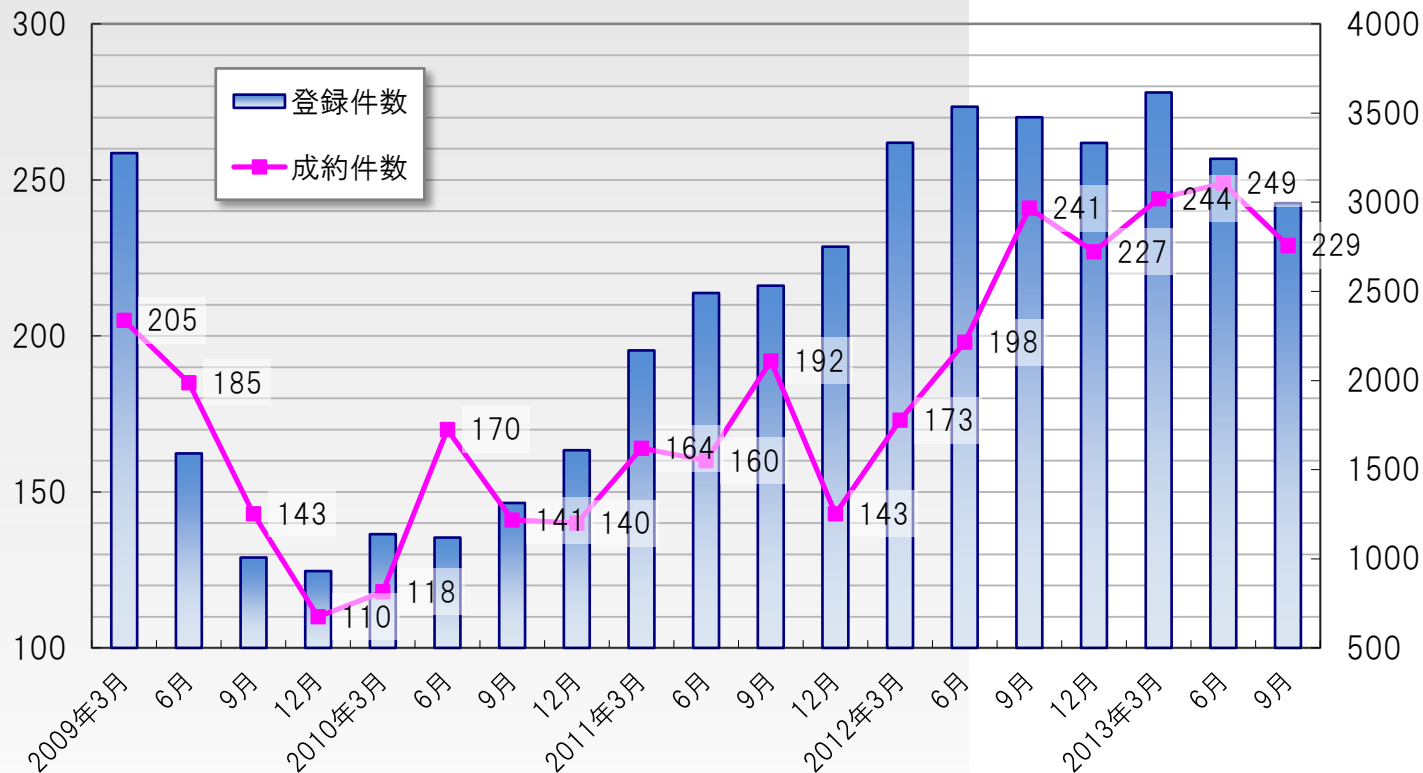
ハウスメーカーは2階建【建物】メイン。【土地】の扱いは多くない。

3階建

オープンハウスの主戦場。【土地】【建物】ともに中小プレイヤー

-戸建- 実需不動産の安定性

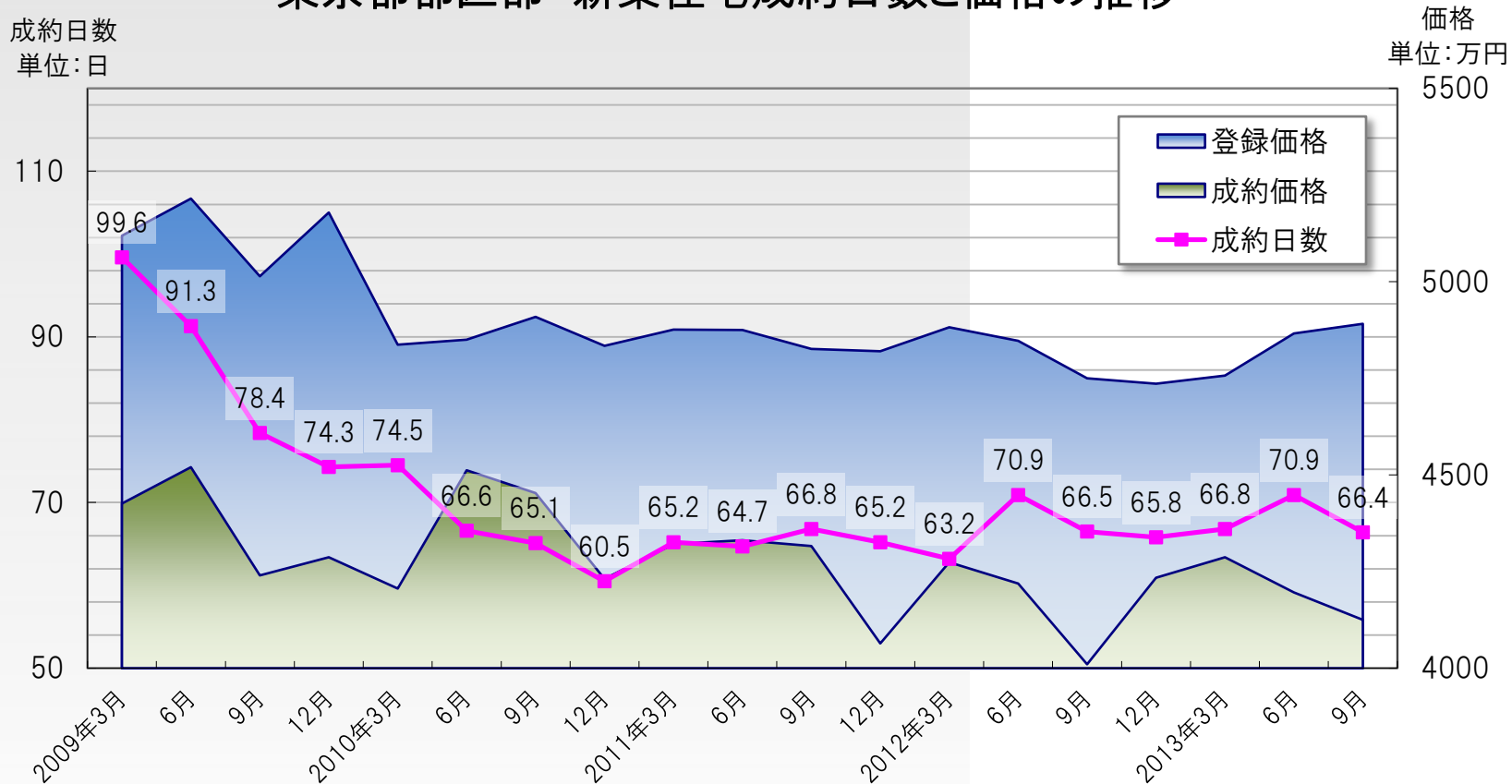
東京都都区部 新築住宅成約件数と物件登録件数推移

成約件数
単位:件登録件数
単位:件

出所:(公財)東日本不動産流通機構「首都圏不動産流通市場の動向」

- 戸建 - 価格戦略の重要性

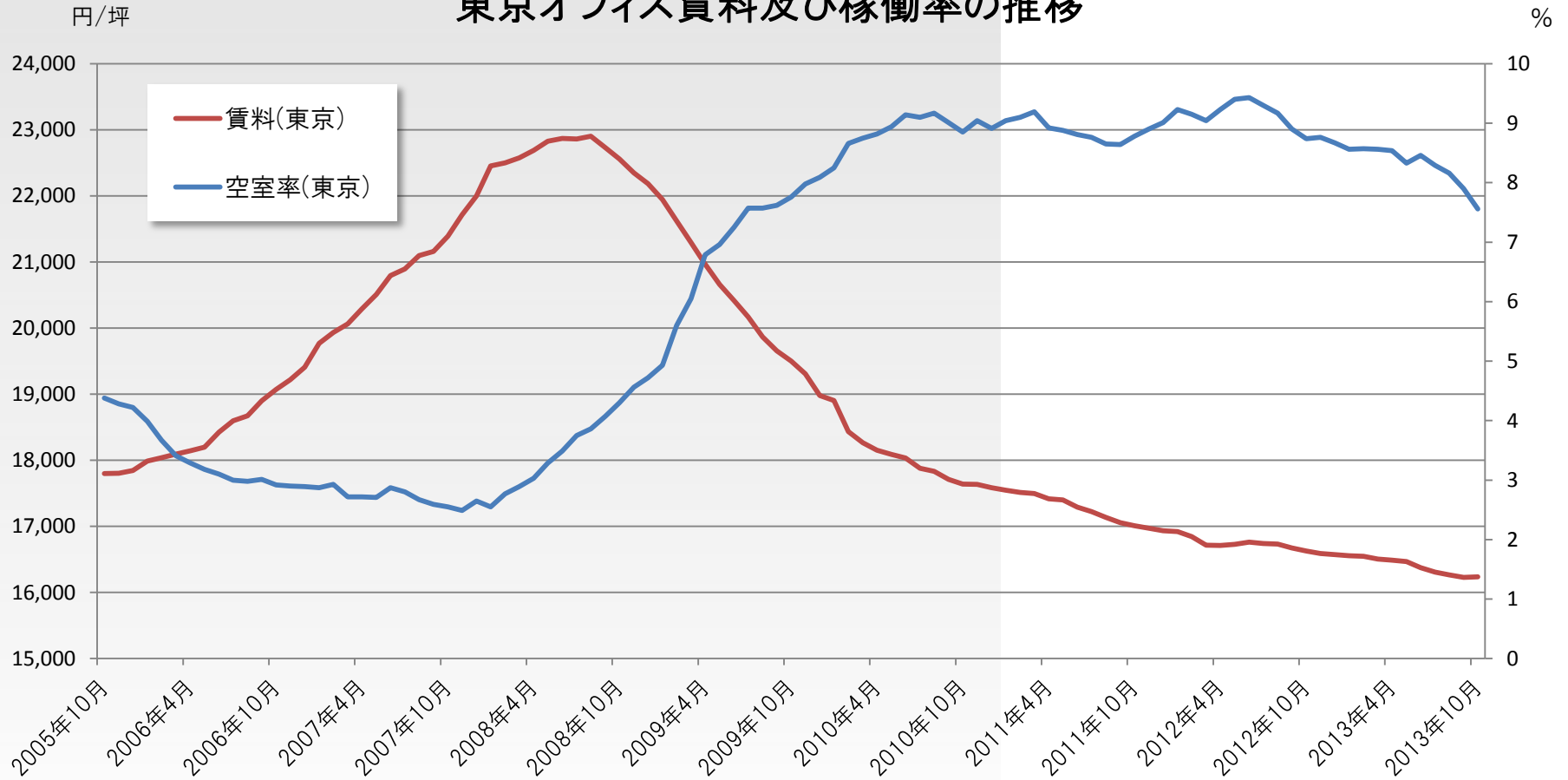
東京都都区部 新築住宅成約日数と価格の推移



出所:(公財)東日本不動産流通機構「首都圏不動産流通市場の動向」

- 流動化 - マーケット環境①

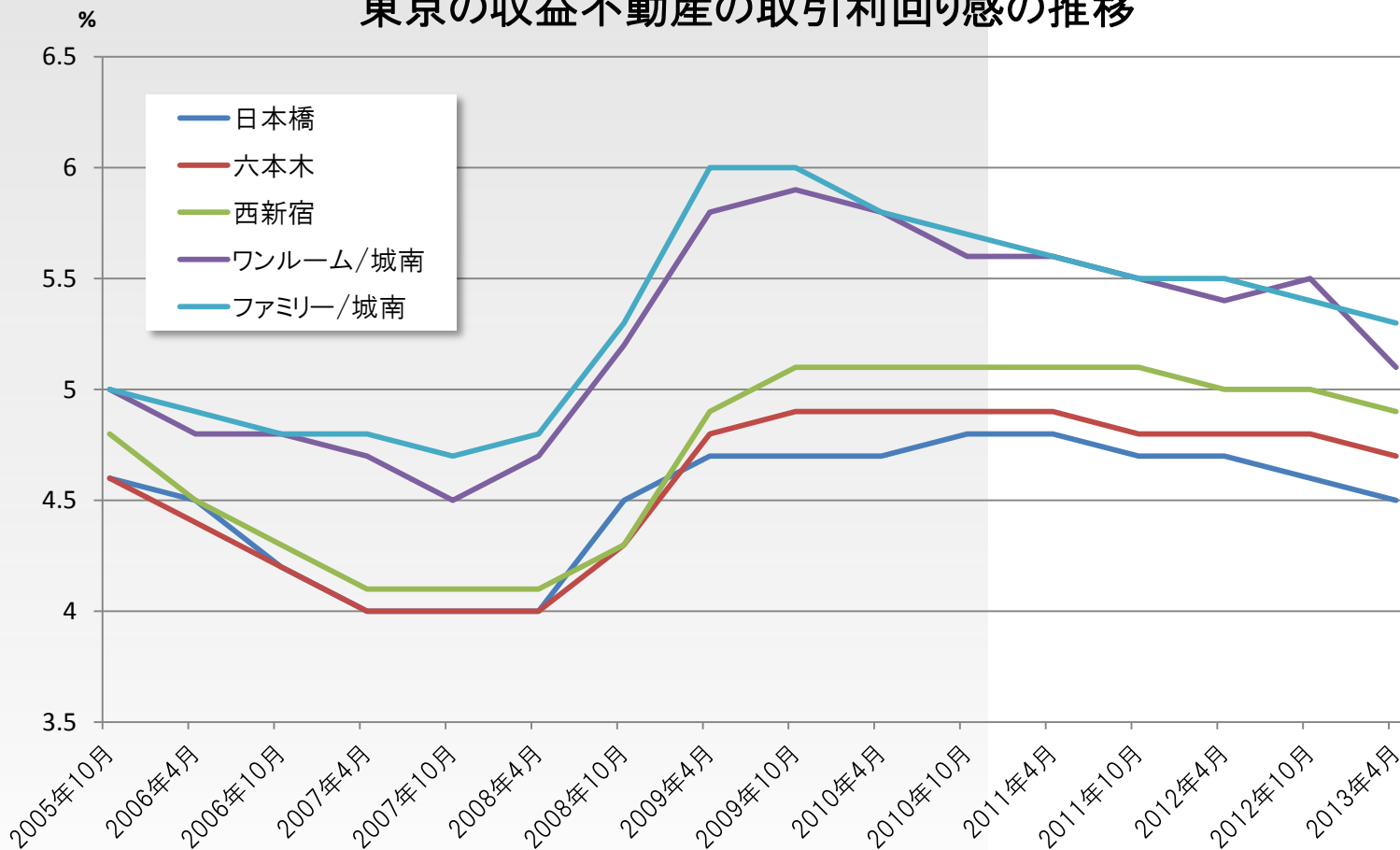
東京オフィス賃料及び稼働率の推移



出所: (株)三鬼商事「東京(都心5区)の最新オフィスビル市況」

- 流動化 - マーケット環境②

東京の収益不動産の取引利回り感の推移

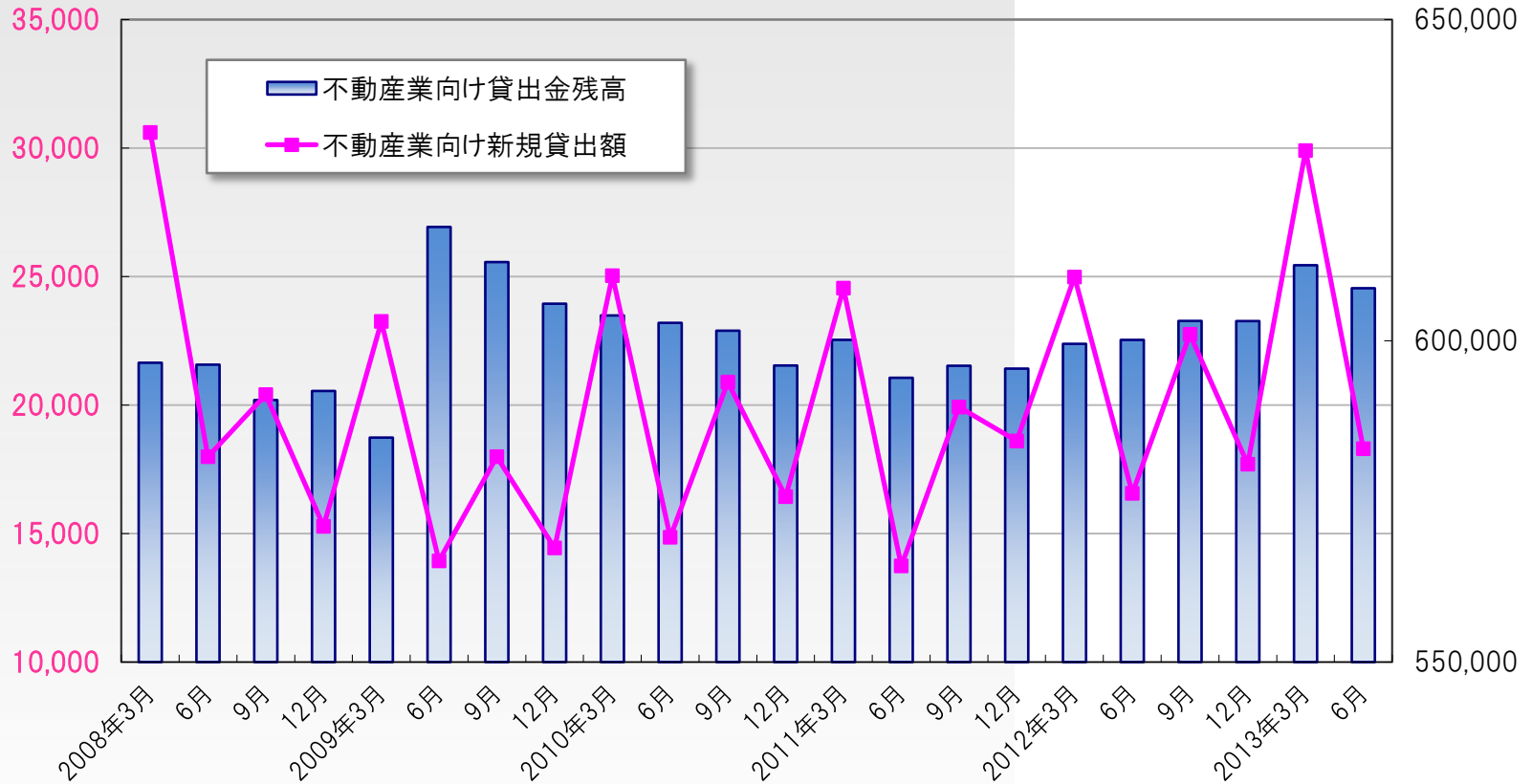


出所:(一財)日本不動産研究所「不動産投資家調査」

新規貸出額
単位：億円

不動産業向け銀行融資状況

貸出残高
単位：億円



出所：日本銀行「貸出先別貸出金」