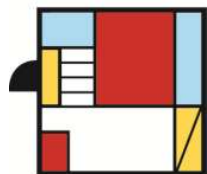


東京に、  
家を持つ。



**OPEN  
HOUSE**

# 2015年9月期 決算説明資料

**株式会社オープンハウス**

証券コード：3288



## 2015年9月期 決算トピックス

### 事業進捗

#### ■ 3期連続 過去最高の売上高、利益を更新

売上高 1,793億円 (前年同期比:59.9%増)

営業利益 213億円 ( " :55.0%増)

当期純利益 126億円 ( " :62.8%増)

- 戸建は、新築マンション価格の上昇による価格優位性もあり好調に推移
- 不動産流動化の売上高は、前年同期比2.5倍に成長
- マンションは、都心を中心とする立地が評価され販売は良好
- 2015年1月に連結子会社化したアサカワホームが業容拡大に寄与

### 今期予想

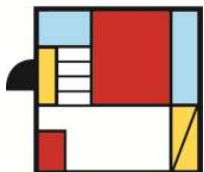
#### ■ 首都圏中心のポートフォリオの強さを生かし、 4期連続 過去最高の売上高、利益の更新を目指す

売上高 2,400億円 (前年同期比:33.8%増)

営業利益 250億円 ( " :17.4%増)

当期純利益 155億円 ( " :22.7%増)

東京に、  
家を持つ。



**OPEN  
HOUSE**

# 2015年9月期 連結決算概要

OPEN HOUSE CO.,LTD.

# 連結損益計算書概要

(単位：百万円)

	2014年9月期		2015年9月期		増減
		売上対比		売上対比	
売上高	112,145	-	179,317	-	59.9%
売上総利益	20,994	18.7%	33,316	18.6%	58.7%
販売費及び一般管理費	7,248	6.5%	12,015	6.7%	65.8%
営業利益	13,746	12.3%	21,300	11.9%	55.0%
営業外収益	180	0.2%	310	0.2%	71.5%
営業外費用	1,044	0.9%	1,315	0.7%	25.9%
経常利益	12,882	11.5%	20,294	11.3%	57.5%
当期純利益	7,763	6.9%	12,637	7.0%	62.8%

- 2013年9月の株式公開以降、3期連続して過去最高の売上高、利益を更新
- 経常利益率は目標とする10.0%を上回る11.3%を達成

# セグメント・業務別売上高

(単位：百万円)

	2014年9月期	2015年9月期	増減
不動産仲介事業	5,728	7,255	26.7%
不動産販売事業	108,760	175,192	61.1%
戸建	66,100	91,466	38.4%
マンション	25,661	20,038	△21.9%
不動産流動化	16,528	41,620	151.8%
アサカワホーム	-	21,346	-
その他	469	720	54.5%
不動産金融事業	376	384	2.0%
調整額	△2,720	△3,514	-
合計	112,145	179,317	59.9%

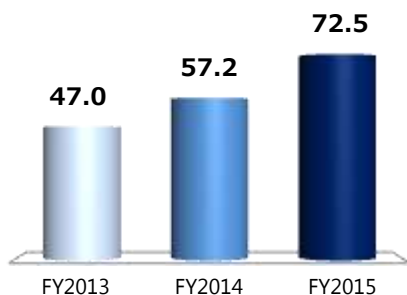
- 不動産仲介、戸建は、着実に成長を持続
- 不動産流動化は、積極的な事業展開により大幅に成長
- アサカワホームも、業容拡大に寄与（連結対象期間：1月～9月）



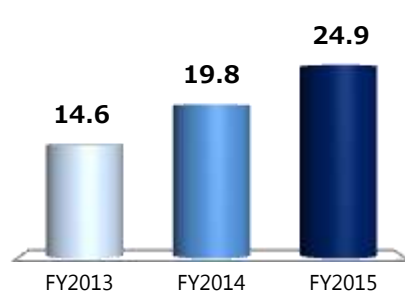
# 不動産仲介事業

- 2014年10月 川崎店、2015年4月 吉祥寺店、7月 自由が丘店を開設し、16店舗にて事業を展開
- 四半期毎の仲介件数は、消費税率引き上げ以降も前年同期の実績を大幅に上回って推移

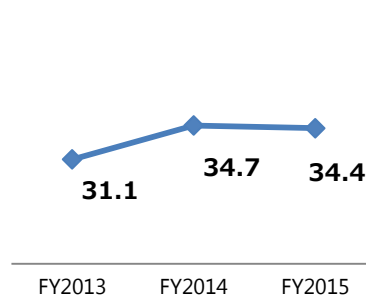
売上高（億円）



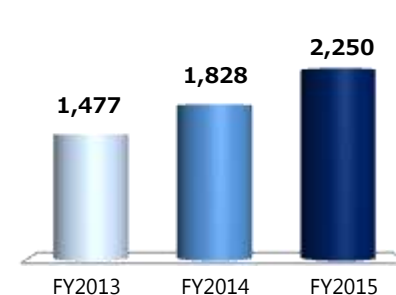
営業利益（億円）



営業利益率（%）

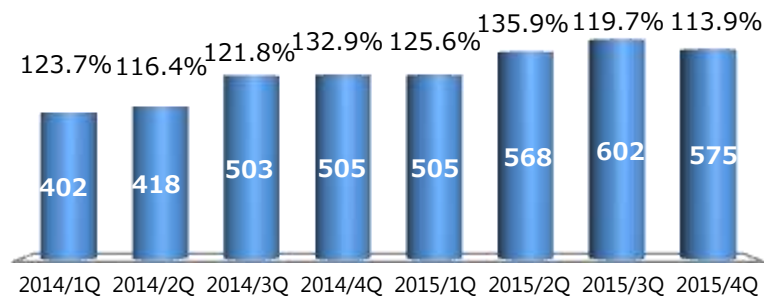


仲介件数（棟）



	FY2013	FY2014	FY2015	増減（%）
売上高（百万円）	4,704	5,728	<b>7,255</b>	26.7%
営業利益（百万円）	1,464	1,987	<b>2,492</b>	25.4%
営業利益率（%）	31.1	34.7	<b>34.4</b>	△0.3%
仲介件数（件）	1,477	1,828	<b>2,250</b>	+422

四半期毎仲介件数・前年同期比の推移（件）





# 不動産販売事業：戸建業務

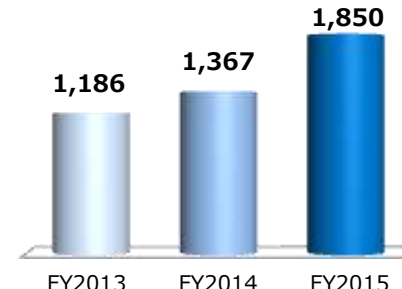
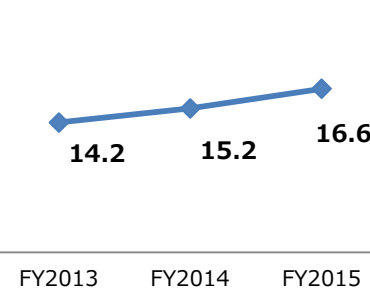
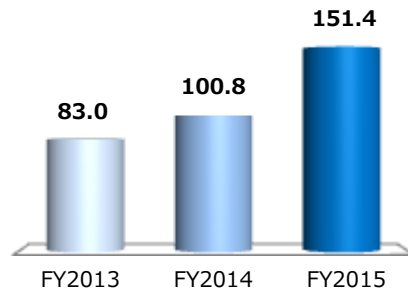
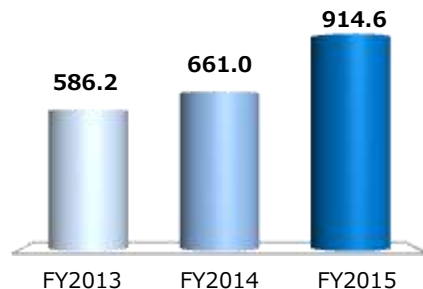
- 新築マンション価格上昇による戸建の価格優位性もあり、販売が好調に推移し、売上総利益率も上昇
- 戸建は、都心の住宅購入需要の強さも追い風にして着実に成長を続け、当社グループの業績を牽引

売上高（億円）

売上総利益（億円）

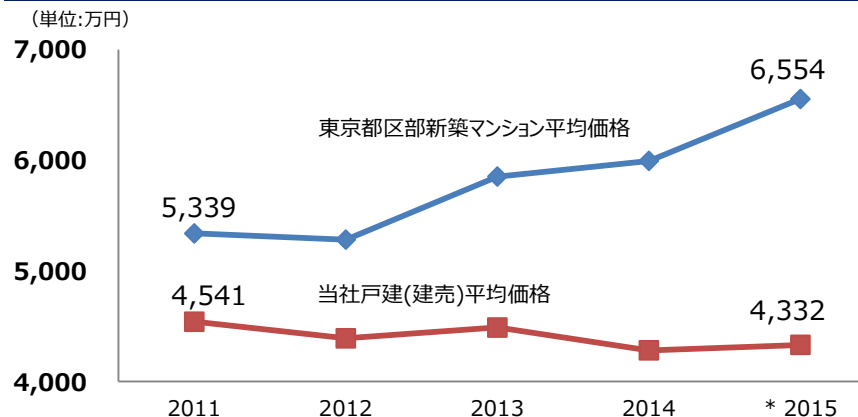
売上総利益率（%）

引渡件数（棟）



(販売形態別)		FY2013	FY2014	FY2015	増減
建売	売上高（百万円）	24,238	23,556	<b>38,382</b>	62.9%
	引渡件数（棟）	540	550	<b>886</b>	+336
土地	売上高	28,702	36,047	<b>44,529</b>	23.5%
	引渡件数	646	817	<b>964</b>	+147
請負	売上高	5,687	6,497	<b>8,554</b>	31.7%
	引渡件数	384	426	<b>581</b>	+155
合計	売上高	58,628	66,100	<b>91,466</b>	38.4%
	売上総利益	8,308	10,080	<b>15,140</b>	50.2%
	売上総利益（%）	14.2	15.2	<b>16.6</b>	+1.3
	引渡件数(建売+土地)	1,186	1,367	<b>1,850</b>	+483

## 東京都区部新築マンションと当社戸建(建売)の平均価格推移



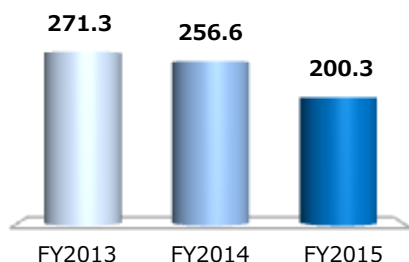
出所：国土交通省・土地総合ライブラリー 「不動産市場動向マンスリーレポート」  
 年度：マンションは暦年、当社戸建は前年10月～当年9月  
 \* 2015年のマンションは、1-9月



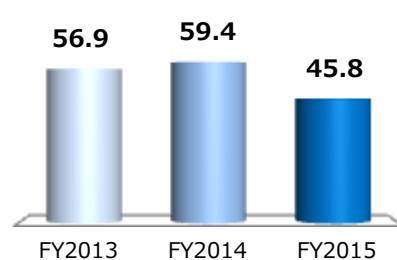
# 不動産販売事業：マンション業務

- マンションは、都心を中心とする立地が評価され、販売は順調に推移
- 売上総利益率についても、一定の利益率を確保

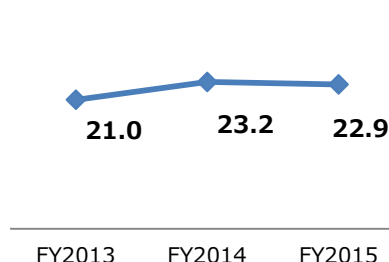
売上高（億円）



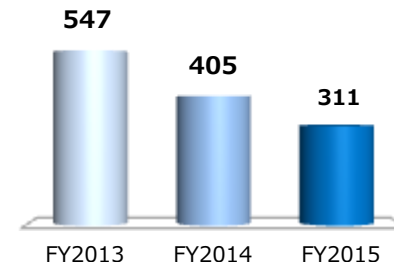
売上総利益（億円）



売上総利益率（%）



引渡件数（戸）



	FY2013	FY2014	FY2015	増減
売上高（百万円）	27,136	25,661	<b>20,038</b>	△21.9%
売上総利益（百万円）	5,695	5,944	<b>4,589</b>	△22.8%
売上総利益率（%）	21.0	23.2	<b>22.9</b>	△0.3
引渡件数（件）	547	405	<b>311</b>	△94

## 2015年9月期第4四半期の主な分譲物件

名称	戸数	平均価格
オープンレジデンス南青山3丁目	33	9,000万円台
オープンレジデンス目黒青葉台テラス	29	8,000 "
オープンレジデンス桜新町2丁目	27	7,000 "
オープンレジデンス高輪台	34	6,000 "

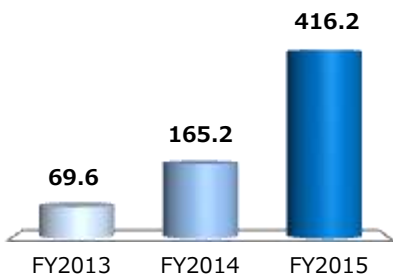




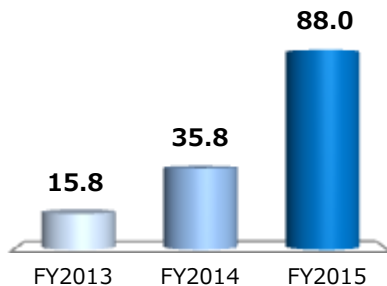
# 不動産販売事業：不動産流動化業務

- 金融緩和政策を背景として収益不動産の取引が活発に行われるなか、積極的に事業を拡大
- 売上高は、前年同期比2.5倍に急伸し、事業開始からわずか4年で416億円に成長

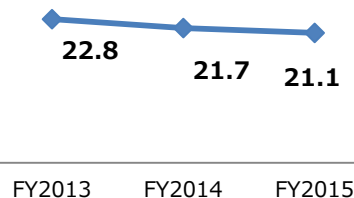
売上高（億円）



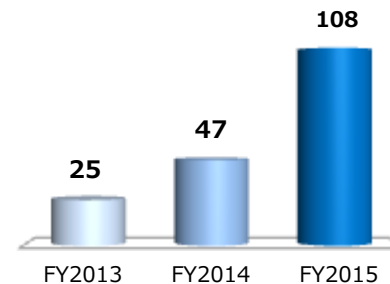
売上総利益（億円）



売上総利益率（%）

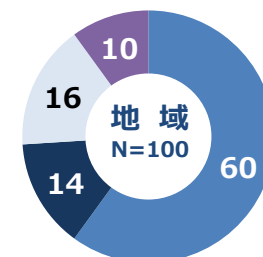
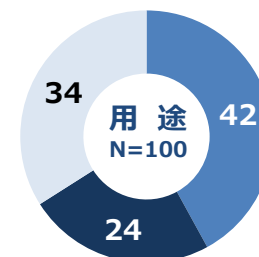


引渡件数（件）



	FY2013	FY2014	FY2015	増減
売上高（百万円）	6,962	16,528	<b>41,620</b>	151.8%
売上総利益（百万円）	1,588	3,586	<b>8,802</b>	145.4%
売上総利益率（%）	22.8	21.7	<b>21.1</b>	△0.5%
引渡件数（件）	25	47	<b>108</b>	+61

保有物件内訳（件）（2015年9月末）



■ 1億円以下  
 ■ 1億円超~5億円以下  
 ■ 5億円超  
 (金額は、2015年9月末簿価ベース)

■ マンション  
 ■ オフィスビル  
 ■ 複合等

■ 東京都  
 ■ 関西・中部  
 ■ 関東等  
 ■ 神奈川県



# 不動産販売事業：アサカワホーム

- 既存事業である首都圏建設事業者向け建築請負契約は、前年実績を上回って推移
- OHD \* 向け請負契約件数は倍増し、グループの戸建住宅の安定供給に寄与

\* OHD：株式会社オープンハウス・ディベロップメント

## 売上高（百万円） ・ 引渡件数（棟）

2015年1月 連結子会社化 (1月～9月実績)	FY2015
売上高（百万円） *1	21,346
売上総利益（百万円） *1	3,067
売上総利益率（%）	14.4
引渡件数（棟） *2	1,543

\*1 売上高、売上総利益は、内部取引相殺消去後の実績

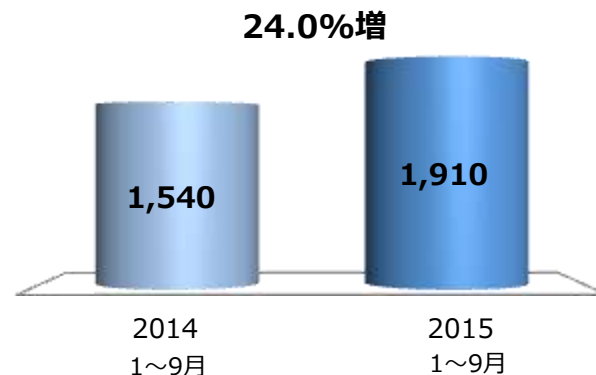
\*2 引渡件数（棟）は、戸建の建築請負棟数

## （アサカワホームの決算期変更）

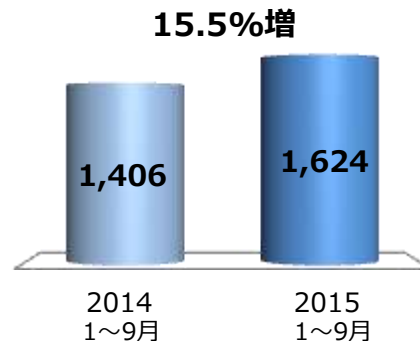
目的：当社の決算期に合わせ、効率的な連結事業運営を行うため

内容：毎年12月31日であった決算期を、毎年9月30日に変更  
経過期間となる2015年9月期は、1月～9月の9カ月決算

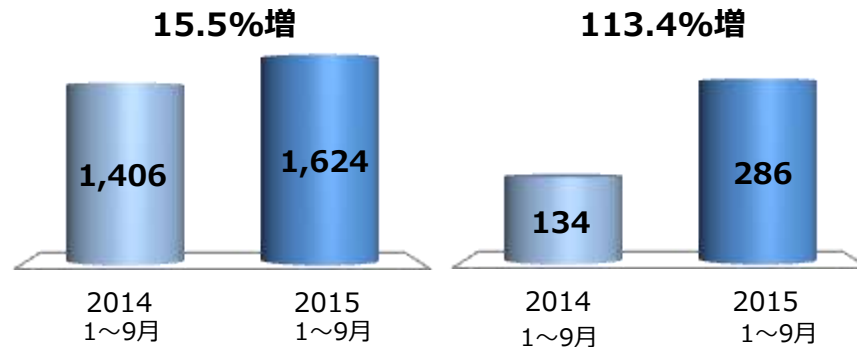
## 契約件数（棟）



## 外部向け契約件数（棟）



## OHD向け契約件数（棟）



# 販売費および一般管理費、営業外収益・費用の内訳

## 販売費および一般管理費

## 営業外収益・費用

(単位：百万円)

	2014年9月期		2015年9月期		増減
	売上対比	売上対比	売上対比	売上対比	
販売費および一般管理費	7,248	6.5%	12,015	6.7%	4,767
人件費	1,898	1.7%	3,526	2.0%	1,628
販売手数料	670	0.6%	1,565	0.9%	894
事務所維持費	987	0.9%	1,549	0.9%	561
広告宣伝費	912	0.8%	1,131	0.6%	219
販売促進費	482	0.4%	467	0.3%	△14
その他	2,297	2.0%	3,775	2.1%	1,478

	2014年9月期		2015年9月期		増減
	売上対比	売上対比	売上対比	売上対比	
営業外収益	180	0.2%	310	0.2%	129
為替差益	119	0.1%	106	0.1%	△12
その他	61	0.1%	203	0.1%	141
営業外費用	1,044	0.9%	1,315	0.7%	270
支払利息	794	0.7%	908	0.5%	113
支払手数料	129	0.1%	174	0.1%	44
その他	120	0.1%	233	0.1%	112

販売費および一般管理費の増加は、アサカワホームの連結子会社化による影響を含め、従業員採用・事業所開設等による人件費・事務所維持費の増加に加え、不動産流動化の販売物件が増えたことによる販売手数料の増加等によるもの

■ 営業外費用の増加は、当社の信用力の向上により金利は低下しているものの、長・短借入金残高が増加したことによる支払利息および支払手数料の増加等によるもの

# 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	2014年9月 期末	2015年9月 期末	増減
流動資産	98,196	156,535	58,339
現金及び預金	26,426	43,330	16,904
たな卸資産	63,368	102,614	39,246
その他	8,401	10,590	2,188
固定資産	2,358	5,834	3,476
有形固定資産	720	2,799	2,079
無形固定資産	161	1,490	1,329
投資その他の資産	1,476	1,544	67
繰延資産	23	76	53
資産合計	100,577	162,447	61,869

	2014年9月 期末	2015年9月 期末	増減
負債	63,530	114,837	51,306
流動負債	46,269	67,037	20,767
固定負債	17,261	47,799	30,538
純資産	37,047	47,609	10,562
株主資本	37,088	47,505	10,416
評価・換算差額等	△41	104	145
負債純資産合計	100,577	162,447	61,869

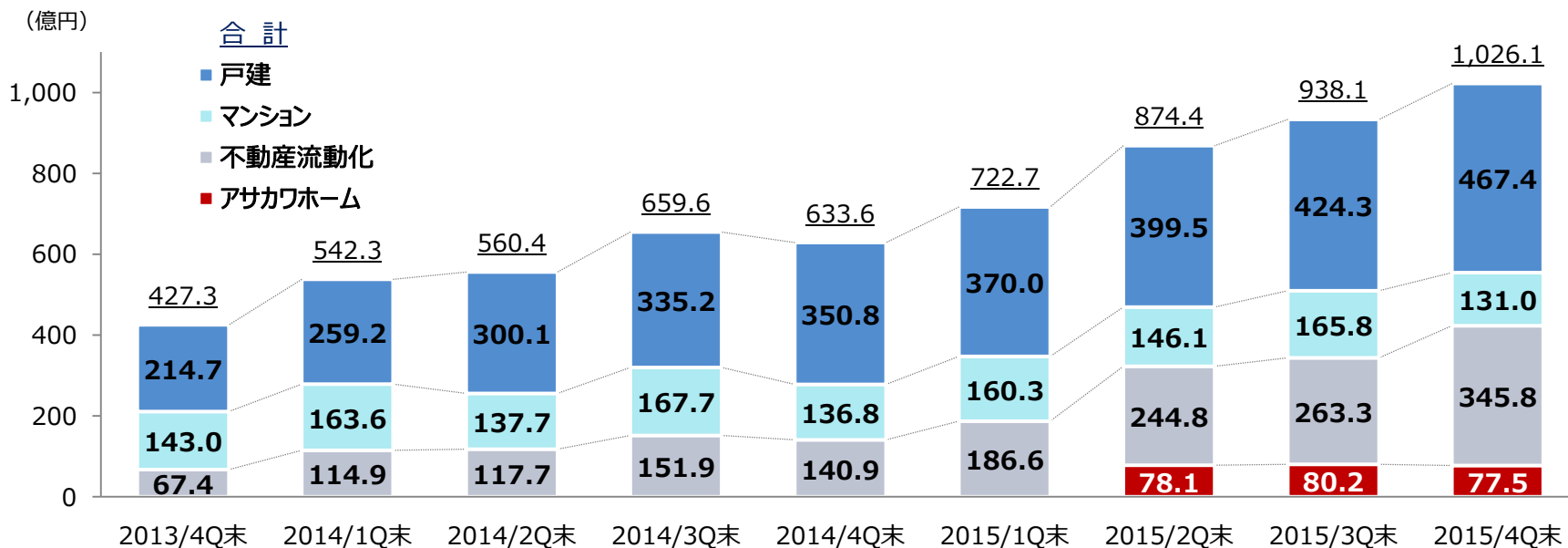
■ 資産の増加は、アサカワホームの連結子会社化による影響も含め、不動産販売事業において土地および物件の取得を積極的に進め、たな卸資産が増加したこと等によるもの

■ 負債の増加は、アサカワホームの連結子会社化による影響も含め、不動産販売事業において土地および物件の仕入に伴う資金を主に借入金にて調達したこと等によるもの

# たな卸資産の状況

(単位：百万円)

	2013年9月 期末	(構成比)	2014年9月 期末	(構成比)	2015年9月 期末	(構成比)	増減
戸建	21,476	50.3%	35,080	55.4%	<b>46,741</b>	45.6%	11,661
マンション	14,309	33.5%	13,683	21.6%	<b>13,101</b>	12.8%	△582
不動産流動化	6,741	15.8%	14,090	22.2%	<b>34,586</b>	33.7%	20,496
アサカワホーム	—	—	—	—	<b>7,756</b>	7.6%	7,756
その他	203	0.5%	513	0.8%	<b>428</b>	0.4%	△84
<b>合計</b>	<b>42,730</b>	<b>100.0%</b>	<b>63,368</b>	<b>100.0%</b>	<b>102,614</b>	<b>100.0%</b>	<b>39,246</b>

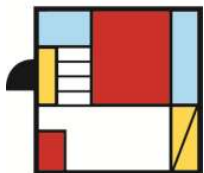


# 連結キャッシュフロー計算書

(単位：百万円)

	2014年9月期	2015年9月期	主な要因等
営業活動によるキャッシュ・フロー	△11,382	△15,216	<ul style="list-style-type: none"> <li>・法人税等調整前当期純利益の計上</li> <li>・たな卸資産の増加</li> <li>・法人税等の支払 等</li> </ul>
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,620	1,769	<ul style="list-style-type: none"> <li>・定期預金の払戻</li> <li>・アサカワホーム株式の取得 等</li> </ul>
財務活動によるキャッシュ・フロー	12,495	32,290	<ul style="list-style-type: none"> <li>・長・短借入金の増加および社債の発行</li> <li>・自己株式の取得</li> <li>・配当金の支払 等</li> </ul>
現金及び現金同等物に係る換算差額	83	55	
現金及び現金同等物の増減額	△1,424	18,899	
現金及び現金同等物の期首残高	25,850	24,426	
現金及び現金同等物の四半期末残高	24,426	43,325	

東京に、  
家を持つ。



**OPEN  
HOUSE**

# 2016年9月期 連結業績予想

OPEN HOUSE CO.,LTD.



# 業績予想について

- 高成長を持続し、今期売上高は、2,000億円を超える見込み
- 4期連続 過去最高の売上高、利益を更新し、上場来3期連続の増配を継続

(単位：百万円)

	2014年9月期	2015年9月期		2016年9月期	
	実績	実績	前期増減	予想	前期増減
売上高	112,145	179,317	59.9%	240,000	33.8%
営業利益	13,746	21,300	55.0%	25,000	17.4%
経常利益	12,882	20,294	57.5%	24,000	18.3%
当期純利益	7,763	12,637	62.8%	15,500	22.7%
1株当たり配当金(円)*1	*2 20.00	30.00	+10.00	40.00	+10.00
1株当たり当期純利益(円)	137.75	222.07	-	272.38	-
配当性向 (%)	14.5	13.5	-	14.7	-

\*1 当社は2015年7月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を実施  
2014年9月期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり配当金および1株当たり当期純利益を算定

\*2 \*1の前提による1株当たり配当金の内訳：普通配当17.50円、記念配当2.50円



## 業績予想(セグメント別売上高)およびセグメントの変更について

- 不動産販売事業における戸建業務以外の規模拡大に伴い、各事業別の状況を反映した情報開示を行うことを目的として、2016年9月期よりセグメントの区分を変更するもの  
事業の種類別による区分（3セグメント）→ 事業のマネジメント単位による区分（6セグメント）

(単位：百万円)

(セグメント変更前)	2014年9月期		2015年9月期	
	実績	実績	前期増減	
不動産仲介事業	5,728	7,255	26.7%	
不動産販売事業	108,760	175,192	61.1%	
戸建業務	66,100	91,466	38.4%	
マンション業務	25,661	20,038	△21.9%	
不動産流動化業務	16,528	41,620	151.8%	
アサカワホーム *1	-	21,346	-	
その他	469	720	53.6%	
不動産金融事業	376	384	2.0%	
調整額	△2,720	△3,514	-	
合計	112,145	179,317	59.9%	

\*1 変更前セグメントの売上高は、内部取引相殺消去後

(セグメント変更後)	2015年9月期		2016年9月期	
	実績	実績	前期増減	
仲介事業	7,255	9,000	24.0%	
戸建事業	91,466	115,000	25.7%	
アサカワホーム *2	23,122	36,000	55.7%	
マンション事業	20,038	18,500	△7.7%	
流動化事業	41,620	71,000	70.6%	
その他	1,160	1,000	△13.8%	
調整額	△5,344	△10,500	-	
合計	179,317	240,000	33.8%	

\*2 変更後セグメントの売上高は、内部取引相殺消去前

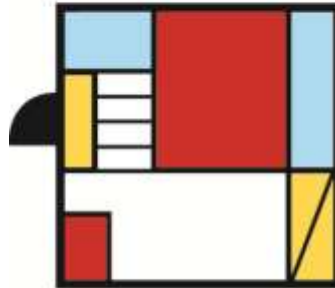
## 目標とする指標について

- 経常利益率：10%、R O E：20%、自己資本比率：30%
- 資本効率、財務バランスに留意しつつ、成長投資は継続

(単位：百万円)

	2014年9月期	2015年9月期	2016年9月期
	実績	実績	予想
売上高	112,145	179,317	<b>240,000</b>
経常利益	12,882	20,294	<b>24,000</b>
当期純利益	7,763	12,637	<b>15,500</b>
総資産	100,577	162,447	-
純資産	37,047	47,609	-
経常利益率	11.5%	11.3%	<b>10.0%</b>
R O E	23.2%	29.9%	-
自己資本比率	36.8%	29.2%	-

東京に、  
家を持つ。



**OPEN  
HOUSE**

当社のIR情報は、当社HPでご覧いただけます。  
<http://openhouse-group.com/ir/>

— 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。