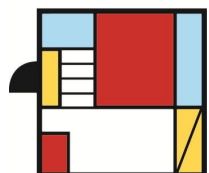


東京に、
家を持つとう。



**OPEN
HOUSE**

2016年9月期 第3四半期 決算説明資料

株式会社オープンハウス

証券コード：3288



オープンレジデンス南品川



オープンレジデンス築地



オープンレジデンス中野

2016年9月期 第3四半期 決算トピックス

第3四半期

事業進捗

■ 第3四半期として過去最高の売上高、利益を更新

売上高	1,804億円 (前年同期比:48.2%増)
営業利益	226億円 (" :77.3%増)
親会社株主に帰属する 四半期純利益	139億円 (" :84.6%増)

- 戸建事業は、マンション価格上昇に伴う戸建の価格優位性もあり、業績は堅調
- 流動化事業は、金融緩和政策を背景に、業績は大幅に伸長
- マンション事業は、需要の高い都心部での物件販売及び用地取得ともに順調
- アサカワホームは、計画通りに物件引渡を実施したほか、請負契約も好調

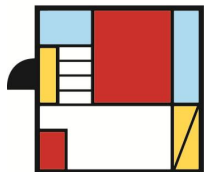
事業展開

- 名古屋圏において、都市型住宅への取り組みを開始
2016年10月より仲介事業、戸建事業、マンション事業を展開

成長資金

- 2016年7月 総額200億円 期間10年 無担保の長期借入を実行
機動的な事業運営を行うための成長資金として使用

東京に、
家を持つ。



**OPEN
HOUSE**

1. 2016年9月期 第3四半期 連結決算概要

OPEN HOUSE CO.,LTD.

連結損益計算書概要

- 当第3四半期の業績は、第3四半期として過去最高の売上高、利益を更新
- 加えて、2015年9月期（通期）の実績も上回って推移

（単位：百万円）

	2015.9期 3Q		2016.9期 3Q		増減	(参考) 2015.9期
	実績	売上対比	実績	売上対比		実績
売上高	121,733	-	180,434	-	48.2%	179,317
売上総利益	21,423	17.6%	33,695	18.7%	57.3%	33,316
販売費及び一般管理費	8,673	7.1%	11,087	6.1%	27.8%	12,015
営業利益	12,749	10.5%	22,607	12.5%	77.3%	21,300
営業外収益	232	0.2%	154	0.1%	△33.7%	310
営業外費用	861	0.7%	947	0.5%	10.0%	1,315
経常利益	12,121	10.0%	21,814	12.1%	80.0%	20,294
親会社株主に帰属する 四半期純利益	7,571	6.2%	13,974	7.7%	84.6%	12,637

セグメント情報（売上高・営業利益）

*1 戸建以外の事業規模の拡大に鑑み、2016.9期1Qよりセグメントを変更

- 全てのセグメントが、増収、増益を達成（アサカワホーム、その他は除外）
- 流動化事業は大幅に伸長、戸建事業は堅調に推移、マンション事業は営業利益黒字を確保

（単位：百万円）

	2015.9期 3Q		2016.9期 3Q		増減
	実績	構成比	実績	構成比	
売上高					
	121,733	100.0%	180,434	100.0%	48.2%
仲介事業	5,338	4.4%	6,219	3.4%	16.5%
戸建事業	67,002	55.0%	89,862	49.8%	34.1%
アサカワホーム	14,720	12.1%	25,653	14.2%	*2 -
マンション事業	4,988	4.1%	9,660	5.4%	93.7%
流動化事業	32,394	26.6%	55,880	31.0%	72.5%
その他	714	0.6%	343	0.2%	△51.9%
調整額	△3,424	-	△7,185	-	-
営業利益					
	12,749	10.5%	22,607	12.5%	77.3%
仲介事業	1,861	34.9%	2,180	35.1%	17.1%
戸建事業	5,638	8.4%	9,766	10.9%	73.2%
アサカワホーム	396	2.7%	*3 1,083	4.2%	*2 -
マンション事業	△72	-	1,003	10.4%	-
流動化事業	4,911	15.2%	8,606	15.4%	75.2%
その他	116	16.4%	108	31.5%	△7.4%
調整額	△102	-	△140	-	-

*1 2016.9期1Qからのセグメント変更に伴い、2015.9期3Qの実績は変更後のセグメントに組み替えた数値を記載

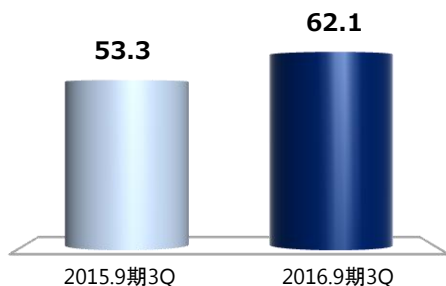
*2 株式会社アサカワホーム（以下、「アサカワホーム」という）は、2015年1月より連結子会社となったため、前年同期比増減率は記載せず

*3 アサカワホームの営業利益は、アサカワホームの株式取得時に計上したのれんの償却額控除後の数値を記載

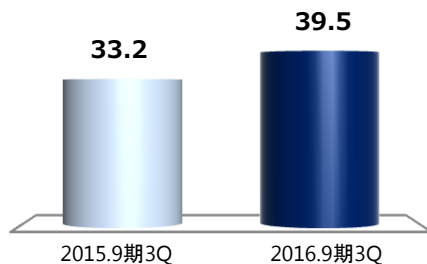
仲介事業

- 2016年4月に練馬営業センターを開設し、18センターにて仲介事業を展開
- 四半期毎仲介件数は、引き続き前年同期比の実績を上回って推移

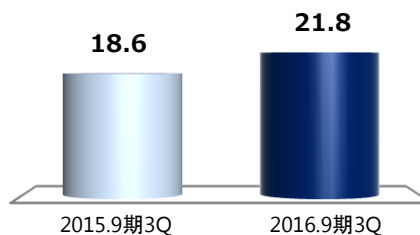
売上高 (億円)



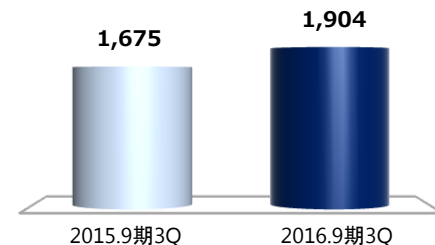
売上総利益 (億円)



営業利益 (億円)

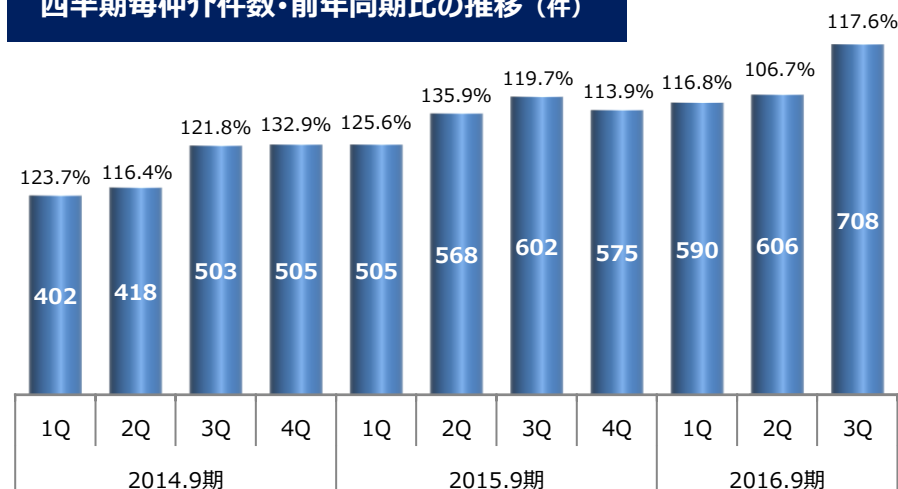


仲介件数 (件)



	2015.9期3Q	2016.9期3Q	増減
売上高 (百万円)	5,338	6,219	16.5%
売上総利益 (百万円)	3,327	3,955	18.9%
売上総利益率 (%)	62.3%	63.6%	1.3%
営業利益 (百万円)	1,861	2,180	17.1%
営業利益率 (%)	34.9%	35.1%	0.2%
仲介件数 (件)	1,675	1,904	229

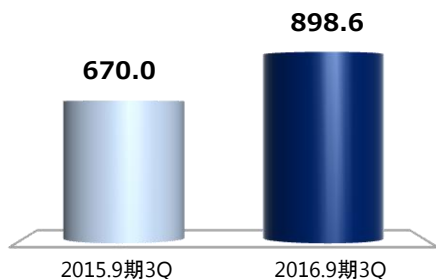
四半期毎仲介件数・前年同期比の推移 (件)



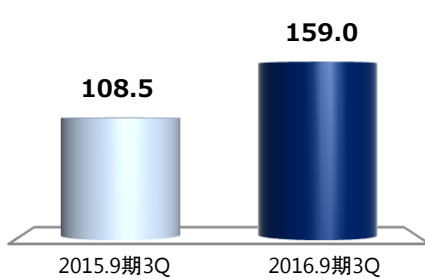
戸建事業

- 新築マンション価格の上昇に伴う戸建の価格優位性もあり、業績は堅調に推移
- アサカワホームとの協業等建設機能の強化策が奏功し、建売の引渡件数が大幅に増加

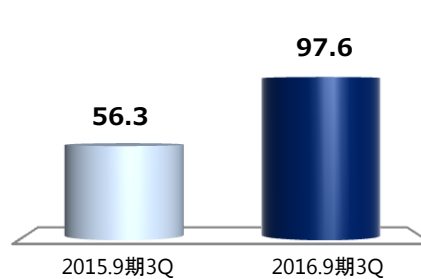
売上高 (億円)



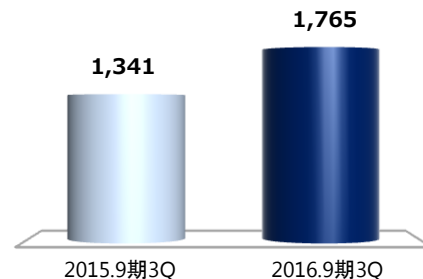
売上総利益 (億円)



営業利益 (億円)

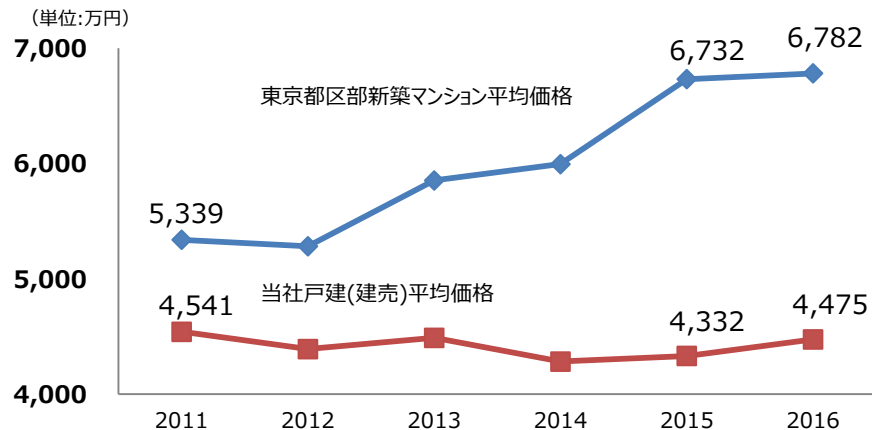


引渡件数 (棟)



(販売形態別)	2015.9期3Q	2016.9期3Q	増減
建 売上高 (百万円)	26,264	40,231	53.2%
売 引渡件数 (棟)	608	899	291
土 売上高	34,002	40,912	20.3%
地 引渡件数	733	866	133
請 売上高	6,590	8,548	29.7%
負 引渡件数	449	554	105
その他 売上高	146	169	16.3%
売上高 (百万円)	67,002	89,862	34.1%
売上総利益 (百万円)	10,853	15,904	46.5%
合 売上総利益率 (%)	16.2%	17.7%	1.5%
計 営業利益 (百万円)	5,638	9,766	73.2%
営業利益率 (%)	8.4%	10.9%	2.5%
引渡件数(建売+土地)	1,341	1,765	424

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 「不動産市場動向年報」

年度：マンションは暦年、当社戸建は前年10月～当年9月

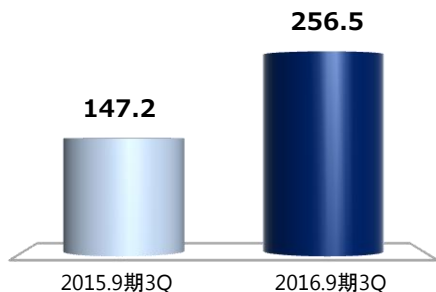
* 2016年のマンションは 1-6月、2016年の当社は 2015年10-2016年6月



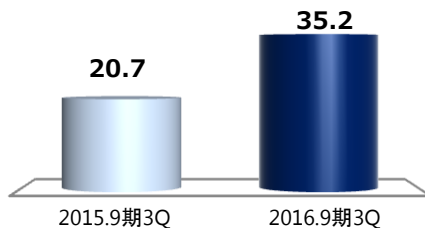
アサカワホーム

- 建築請負の物件引渡は計画通りに進捗、請負契約も好調（アパート建築の契約数：104棟（2016年7月末））
- 2016年10月 株式会社オープンハウス・アーキテクトに社名を変更
オープンハウスグループとしての位置付けを明確にするとともに、認知度の向上を図るため

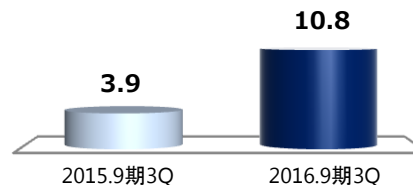
売上高（億円）



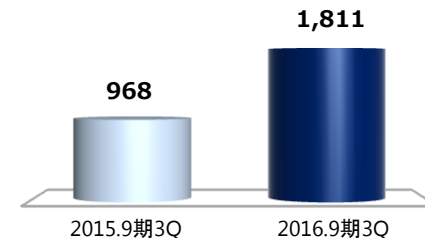
売上総利益（億円）



営業利益（億円）

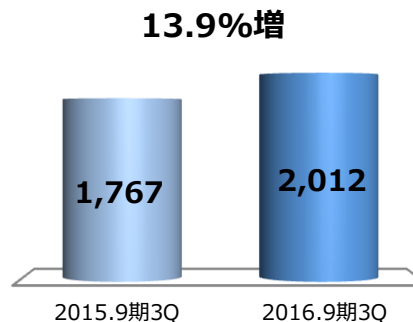


引渡件数（棟）*3

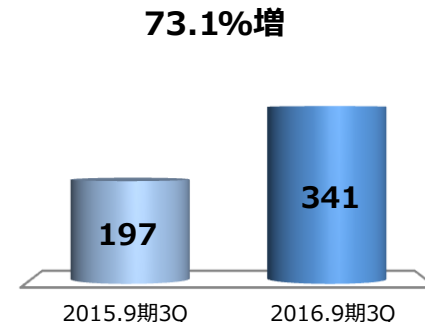


	2015.9期3Q *1	2016.9期3Q
売上高（百万円）	14,720	25,653
売上総利益（百万円）	2,078	3,520
売上総利益率（%）	14.1%	13.7%
営業利益（百万円）*2	396	1,083
営業利益率（%）	2.7%	4.2%
引渡件数（棟）*3	968	1,811

全社契約件数（棟）*4



内、OHD向契約件数（棟）*4



*1 アサカワホームは、2015年1月より連結子会社となったため、前年同期比較欄は省略

*2 営業利益は、アサカワホームののれん償却額控除後の数値を記載

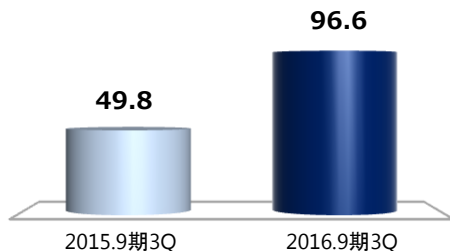
*3 引渡棟数は、戸建の建築請負において引渡した件数

*4 各期、3Q累計期間（10月～翌年6月）に受注した建築請負の契約件数を集計

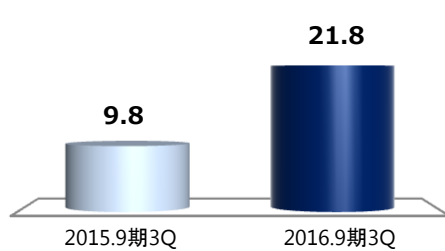
マンション事業

- 都心部のマンションへの需要は依然高く、販売は順調に推移（今期引渡予定300戸は契約済）
- 当社グループに集まる豊富な都心部の不動産情報を活用し、マンション開発を加速

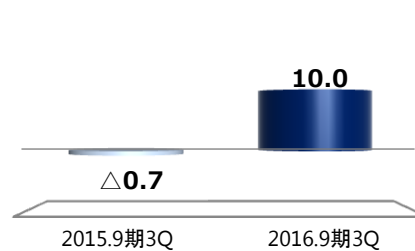
売上高（億円）



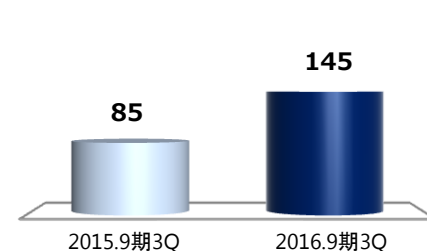
売上総利益（億円）



営業利益（億円）



引渡件数（戸）



	2015.9期3Q	2016.9期3Q	増減
売上高（百万円）	4,988	9,660	93.7%
売上総利益（百万円）	987	2,186	121.4%
売上総利益率（%）	19.8%	22.6%	2.8%
営業利益（百万円）	Δ72	1,003	-
営業利益率（%）	-	10.4%	-
引渡件数（戸）	85	145	60

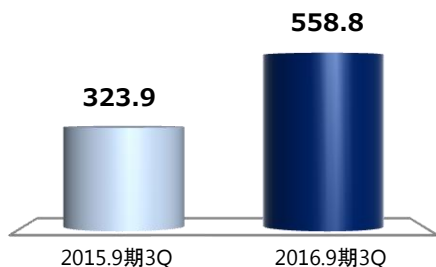
2016年9月期の主な引渡物件

名称	戸数	平均価格
オープンレジデンス中目黒別所坂	15	7,000万円台
オープンレジデンス恵比寿ザ・ハウス	25	9,000 "
オープンレジデンス日本橋三越前	19	5,000 "
オープンレジデンス池尻大橋	45	4,000 "

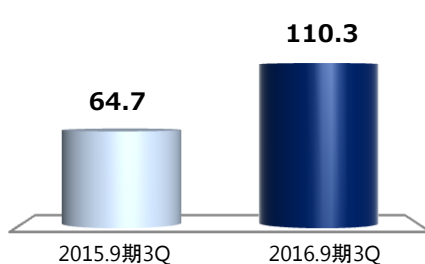
流動化事業

- 金融緩和政策を背景に、収益不動産に対する需要は高く、業績は大幅に伸長
- 流動化事業における独立系No.1プレイヤーを目指し、人員体制を強化

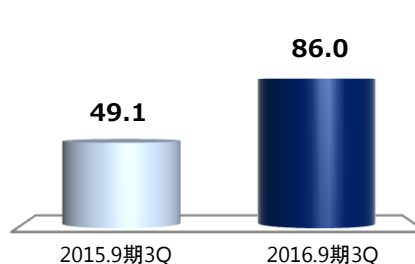
売上高 (億円)



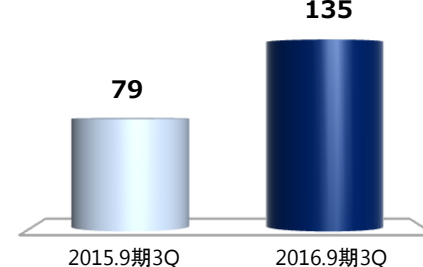
売上総利益 (億円)



営業利益 (億円)

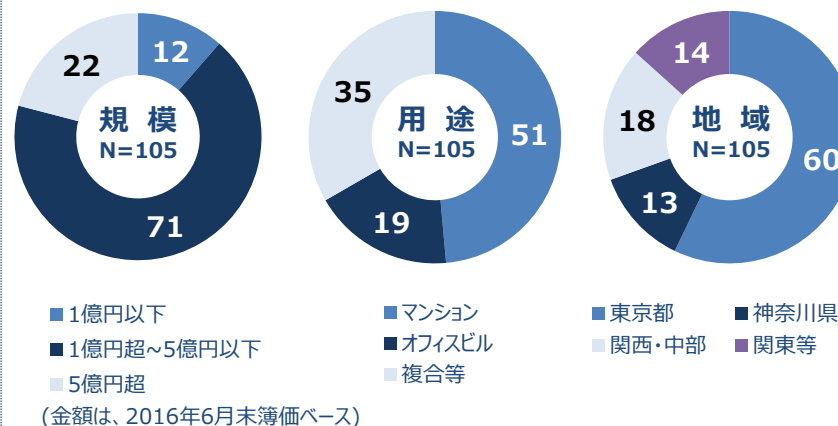


引渡件数 (件)



	2015.9期3Q	2016.9期3Q	増減
売上高 (百万円)	32,394	55,880	72.5%
売上総利益 (百万円)	6,478	11,037	70.4%
売上総利益率 (%)	20.0%	19.8%	△0.2%
営業利益 (百万円)	4,911	8,606	75.2%
営業利益率 (%)	15.2%	15.4%	0.2%
引渡件数 (件)	79	135	56

保有物件内訳 (件) (2016年6月末)



販売費及び一般管理費、営業外収益・費用

販売費及び一般管理費の状況

- 売上高の増加率に比べ、経費の増加率が下回るようコントロールし、販売費及び一般管理費の売上対比が低下

営業外収益・費用の状況

- 有利子負債の増加に対して、当社の信用力の向上及び市場金利の低下により、支払利息が減少

(単位：百万円)

	2015.9期 3Q		2016.9期 3Q		増減
	実績	売上対比	実績	売上対比	
販売費及び一般管理費	8,673	7.1%	11,087	6.1%	2,413
人件費	2,531	2.1%	3,208	1.8%	676
販売手数料	1,177	1.0%	1,885	1.0%	708
事務所維持費	1,117	0.9%	1,332	0.7%	214
広告宣伝費	788	0.6%	939	0.5%	150
販売促進費	345	0.3%	476	0.3%	131
その他	2,713	2.2%	3,245	1.8%	532

	2015.9期 3Q		2016.9期 3Q		増減
	実績	売上対比	実績	売上対比	
営業外収益	232	0.2%	154	0.1%	△78
為替差益	135	0.1%	-	-	△135
その他	97	0.1%	154	0.1%	57
営業外費用	861	0.7%	947	0.5%	86
支払利息	678	0.6%	593	0.3%	△85
支払手数料	111	0.1%	24	0.0%	△86
為替差損	-	-	224	0.1%	224
その他	71	0.1%	104	0.1%	33

連結貸借対照表

- 土地及び物件を積極的に仕入れたことによるたな卸資産の増加のほか、投資その他の資産並びに現金及び預金等の増加による資産の増加

- 借入金等の増加による負債の増加
- 親会社株主に帰属する四半期純利益計上による利益剰余金の積み上がり等による純資産の増加

(単位：百万円)

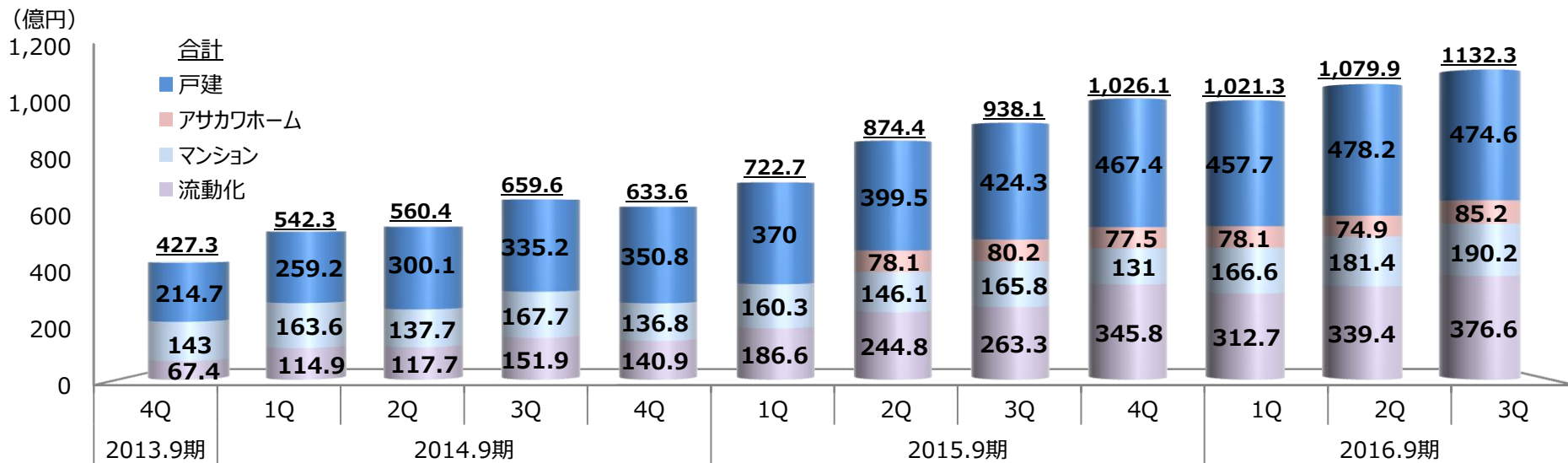
	2015.9期末	2016.9期3Q末	増減
流動資産	156,535	168,716	12,180
現金及び預金	43,330	44,800	1,469
たな卸資産	102,614	113,235	10,620
その他	10,590	10,680	90
固定資産	5,834	7,985	2,150
有形固定資産	2,799	2,833	33
無形固定資産	1,490	1,409	△80
投資その他の資産	1,544	3,742	2,197
繰延資産	76	66	△10
資産合計	162,447	176,767	14,320

	2015.9期末	2016.9期3Q末	増減
負債	114,837	117,475	2,638
流動負債	67,037	71,801	4,763
固定負債	47,799	45,674	△2,125
純資産	47,609	59,291	11,682
株主資本	47,505	59,001	11,496
評価・換算差額等	104	290	185
負債純資産合計	162,447	176,767	14,320

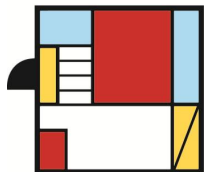
たな卸資産の状況

(単位：百万円)

	2013.9期末	2014.9期末	2015.9期末	2016.9期 3Q末	(構成比)	増減
戸建	21,476	35,080	46,741	47,467	41.9%	725
アサカワホーム	—	—	7,756	8,522	7.5%	766
マンション	14,309	13,683	13,101	19,027	16.8%	5,926
流動化	6,741	14,090	34,586	37,663	33.3%	3,077
その他	203	513	428	553	0.5%	124
合計	42,730	63,368	102,614	113,235	100.0%	10,620



東京に、
家を持つ。



**OPEN
HOUSE**

2. 2016年9月期 連結業績予想

OPEN HOUSE CO.,LTD.

連結業績予想

- 2016年5月に修正した通期業績・配当予想に変更なし
- 4期連続過去最高の売上高、利益の更新を目指す

(単位：百万円)

	2015.9期		2016.9期	
	実績	予想	増減	
売上高	179,317	245,000	36.6%	
営業利益	21,300	29,000	36.1%	
経常利益	20,294	28,000	38.0%	
親会社株主に帰属する 当期純利益	12,637	18,000	42.4%	

(1株当たり指標、配当性向)

(単位：円 銭)

	実績	予想	増減
1株当たり当期純利益	222.07	319.19	—
1株当たり配当金	30.00	50.00	20.00
配当性向	13.5%	15.7%	—

連結業績予想（セグメント別売上高）

- 仲介、戸建、流動化事業は、引き続き20%以上の売上高成長を目指す
- 戸建事業を柱としつつ、市場環境に応じて適切な経営資源の配分を行う

（単位：百万円）

	2015.9期 *1	2016.9期	
	実績	予想	増減
売上高	179,317	245,000	36.6%
仲介事業	7,255	9,000	24.0%
戸建事業	91,644	119,000	29.9%
アサカワホーム	23,122	36,800	*2 -
マンション事業	20,095	18,400	△8.4%
流動化事業	41,719	71,000	70.2%
その他	825	700	△15.2%
調整額	△5,344	△9,900	-

*1 2016.9期からのセグメント変更に伴い、2015.9期の実績は変更後のセグメントに組み替えた数値を記載

*2 アサカワホームは、2015年1月より連結子会社となったため、前年同期比増減率は記載せず

目標とする指標

- 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、成長のための投資は継続

(単位：百万円)

	2014.9期	2015.9期	2016.9期
	実績	実績	予想
売上高	112,145	179,317	245,000
経常利益	12,882	20,294	28,000
親会社株主に帰属する 当期純利益	7,763	12,637	18,000
総資産	100,577	162,447	—
自己資本	37,047	47,453	—
経常利益率	11.5%	11.3%	11.4%
R O E	23.2%	29.9%	—
自己資本比率	36.8%	29.2%	—

株主還元

- 2016年9月期の配当は1株当たり50.00円（前期比：20.00円の増配）の予定
- 2015年9月期末を基準日として導入した株主優待制度の継続実施

（配当）

（単位：円 銭）

	2014.9期	2015.9期	2016.9期
	実績	実績	予想
1株当たり配当金*	20.00	30.00	50.00
配当性向	14.5%	13.5%	15.7%

（1）配当方針

株主に対する利益還元を経営の重要課題と認識し、将来の事業展開と財務体質の強化等を考慮し、安定した配当を継続する

（2）増配

2016年5月、親会社株主に帰属する当期純利益の上方修正に伴い、配当予想を40.00円から50.00円に修正（増配）

* 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したため、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株当たり配当金を算定

（株主優待制度）

優待の内容	継続保有3年未満	継続保有3年以上
当社仲介または当社グループが販売する住宅購入時の優待	100,000円 キャッシュバック	300,000円 キャッシュバック
クオカードの進呈	3,000円分	5,000円分

（1）目的

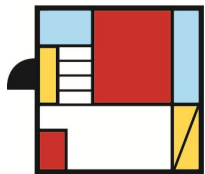
株主様の日頃のご支援に感謝の意を表すとともに、当社グループの事業を広く知っていただく機会を提供するため

（2）対象

毎年9月30日を基準日として、当社普通株式1単元（100株）以上をお持ちの株主様

継続保有は、2015年9月30日を起算日として、当社普通株式1単元（100株）以上かつ3年以上継続保有の株主様

東京に、
家を持つ。



**OPEN
HOUSE**

3. トピックス

OPEN HOUSE CO.,LTD.

名古屋圏における新たな事業展開について

- 名古屋圏において、戸建及びマンション等の都市型住宅への取り組みを開始
- 既に営業している流動化事業、アサカワホームとも連携し、グループとして事業を展開

名古屋圏で事業を展開する理由

名古屋圏は、リニア中央新幹線の開通が予定されるなど今後の発展が期待され、足元の経済動向も安定しており、中心部での住宅取得需要は高水準で推移することが見込まれているため

新たに開設する事業所

営業開始：2016年10月

事業所名：株式会社オープンハウス 栄営業センター / 株式会社オープンハウス・ディベロップメント 名古屋支社

名古屋圏での活動状況

2013年 7月 株式会社アサカワホーム名古屋支店を開設し、戸建の建築請負事業等を展開

2015年10月 株式会社オープンハウス・ディベロップメント名古屋事務所を開設し、流動化事業を展開

<参考> 愛知県の経済指標等

順位	製造業従業者数 (千人)		失業率 (%)		年間所得 (千円)		世帯増加数(年平均) (千人)		共働き世帯数 (千世帯)	
	愛知県	913	東海地方	2.6	東京都	6,235	東京都	60	東京都	1,212
2	東京都	714	北陸地方	2.7	神奈川県	5,443	神奈川県	27	神奈川県	873
3	大阪府	653	北関東・甲信地方	3.2	愛知県	5,406	埼玉県	25	愛知県	803
4	神奈川県	479	中国地方	3.2	大阪府	5,281	愛知県	25	大阪府	789
5	埼玉県	477	四国地方	3.2	千葉県	4,877	千葉県	18	埼玉県	743
全国	(合計)	9,188	(平均)	3.4	(平均)	4,892	(合計)	291	(合計)	12,970
出所	2014年経済センサス基礎調査 (総務省統計局)		労働力調査2015年 (総務省統計局)		2015年賃金構造基本統計調査 (厚生労働省)		2010・2015年国勢調査 (総務省統計局)		2012年就業構造基本調査 (総務省統計局)	

長期借入金による資金調達について

- 2016年7月 総額200億円 期間10年 無担保の長期借入を実行
- 当該資金は、機動的な事業運営を行うための成長資金として活用

長期借入金の概要

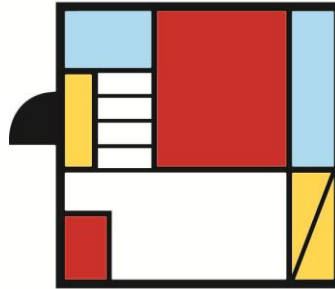
	シンジケートローン	タームローン*
組成総額	179億円	21億円
借入期間 (平成28年7月～平成38年7月)	10年間	
アレンジャー兼エージェント	株式会社三井住友銀行	—
参加金融機関／借入先	株式会社三井住友銀行他、 計 17金融機関	株式会社りそな銀行

* タームローン
主に、中長期の金額、金利、期間、返済方法などを規定した金銭消費貸借契約による借入。
なお、本タームローンは、契約時に一括して全額の借入を実行し、返済期日に一括返済するもの。

長期借入金の特徴

	内容等
期間、条件、返済方法等	10年間、固定金利、期日一括返済
担保	無担保
資金使途	事業資金（全般）

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。