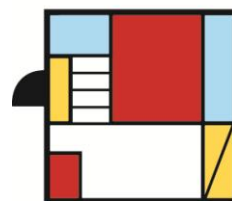




2014年9月期 決算説明会資料

東京に、
家を持つ。



**OPEN
HOUSE**

2014年11月18日
株式会社オープンハウス



<証券コード：3288>

東京に、
家を持つ。

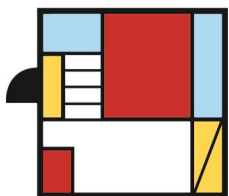


OPEN HOUSE CO.,LTD.

目次 Index

- 1 2014年9月期 連結決算概要 p.3
- 2 2015年9月期 連結業績予想 p.15
- 3 新たなステージに向けた取り組み p.19
- 4 <参考資料> 市場動向 p.25

東京に、
家を持つ。



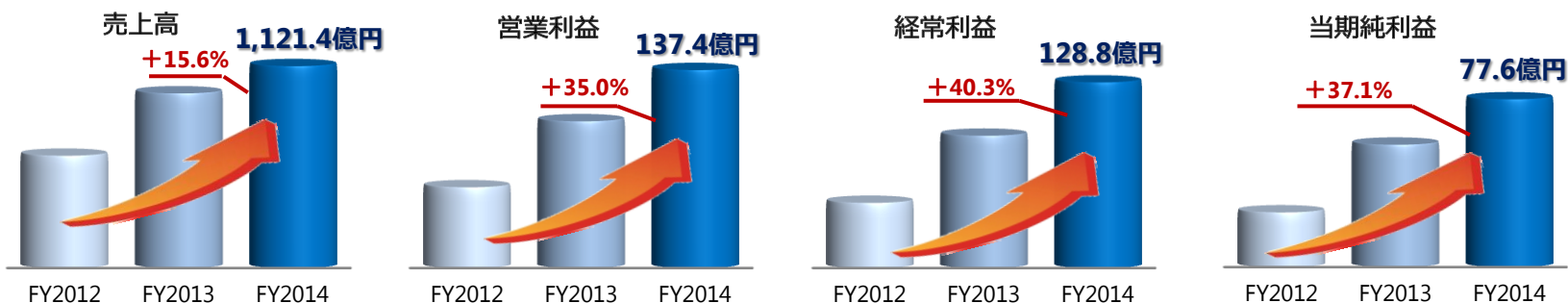
**OPEN
HOUSE**

2014年9月期 連結決算概要

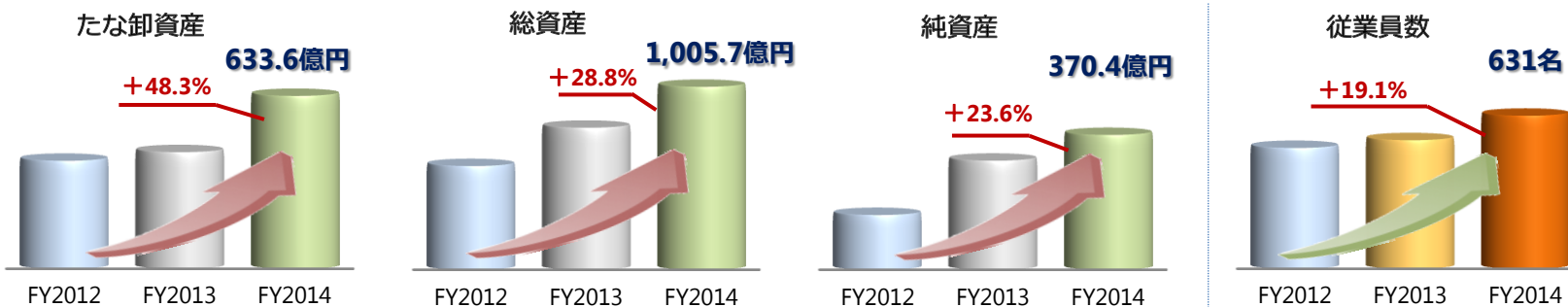
OPEN HOUSE CO.,LTD.

決算ハイライト

- 売上高1,000億円を突破
- 引き続き 過去最高 売上高・利益を更新



- 仕入の進捗により、総資産が1,000億円を超えるも、財務体質は健全
- 従業員の採用も順調





連結損益計算書

(単位：百万円)

	2013年9月期		2014年9月期		増減	通期業績予想		予想 差異
		構成比		構成比		当初 2013.11.14時点	修正 2014.5.7時点	
売上高	96,999		112,145		15.6%	115,000	115,000	△2.5%
売上総利益	17,001	17.5%	20,994	18.7%	23.5%			
販売費及び一般管理費	6,816	7.0%	7,248	6.5%				
営業利益	10,185	10.5%	13,746	12.3%	35.0%	12,200	13,700	0.3%
営業外収益	318		180					
営業外費用	1,324		1,044					
経常利益	9,179	9.5%	12,882	11.5%	40.3%	11,000	12,600	2.2%
特別利益	0		-					
特別損失	-		-					
当期純利益	5,661	5.8%	7,763	6.9%	37.1%	6,700	7,700	0.8%
1株当たり当期純利益(EPS)	287.82円*		275.50円			239.07円	274.75円	

* 2013年9月期の期中平均株式数にて計算したもの
2013年9月期末株式数にて計算した1株当たり当期純利益：202.00円

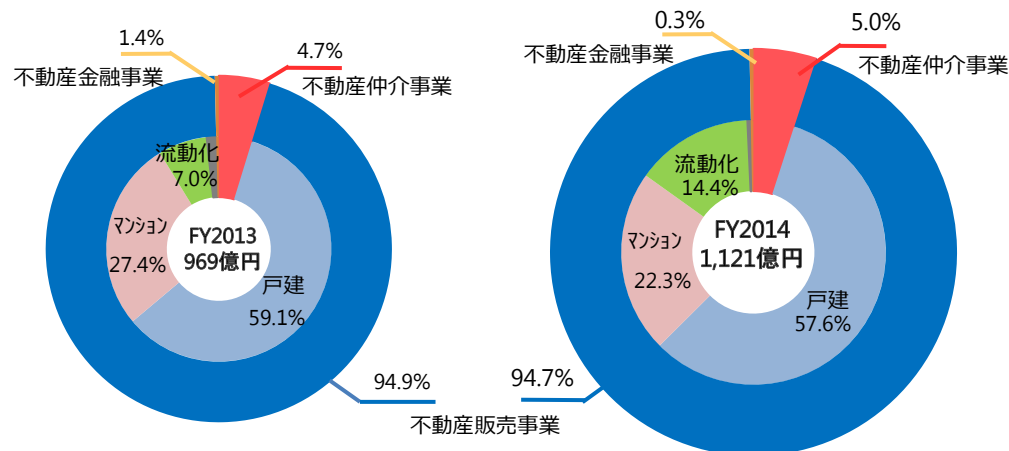
- 売上高、利益ともに過去最高を更新し、業績予想通りに着地
- 売上高が通期業績予想を若干下回った要因：
戸建販売は想定を上回り推移したものの、一部で工期が延びたため建売・請負に翌期引渡の物件が発生したもの

セグメント別売上高

(単位：百万円)

	2013年9月期	2014年9月期		計画	計画差異
			増減		
不動産仲介事業	4,704	5,728	21.7%	5,730	△0.0%
不動産販売事業	94,082	108,760	15.6%	111,640	△2.6%
戸建	58,628	66,100	12.7%	69,720	△5.2%
マンション	27,136	25,661	△5.4%	25,000	2.6%
流動化	6,968	16,528	137.2%	16,220	1.9%
その他	1,349	469	△65.2%	700	△33.0%
不動産金融事業	369	376	3.1%	360	4.4%
調整額	△2,157	△2,720	-	△2,730	-
合計	96,999	112,145	15.6%	115,000	△2.5%

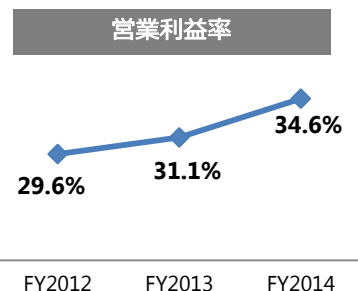
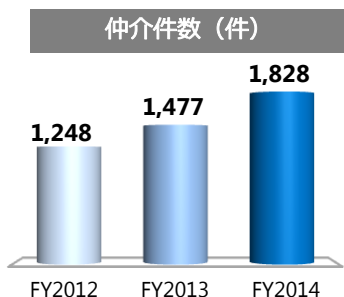
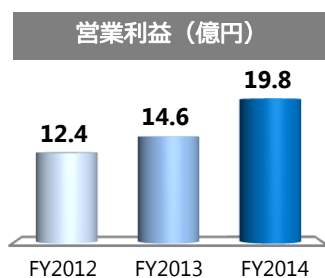
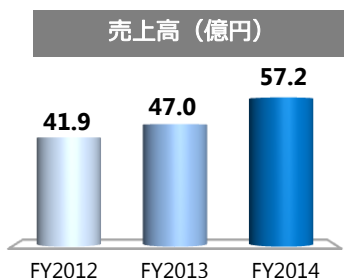
- 3事業ともに計画通りに推移
- 不動産仲介事業
 - ・店舗網を拡張し、販売は好調に推移
- 不動産販売事業
 - ・戸建は安定かつ継続的に成長
 - ・慎重な事業展開により、マンションは微減
 - ・経営資源を投入し、流動化は倍以上に成長





不動産仲介事業

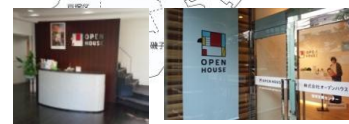
- 4店舗出店し13店舗体制 → 契約件数、売上高、営業利益の伸長に寄与
- 消費税率引上げに伴う反動減はなく、契約は堅調に推移
- 売上高の伸長により固定費比率が低下し、営業利益率が改善



	FY2012	FY2013	FY2014	増減 (%)
売上高 (百万円)	4,193	4,704	5,728	+21.7%
営業利益 (百万円)	1,240	1,464	1,987	+35.7%
営業利益率 (%)	29.6	31.1	34.6	+3.5
仲介件数 (件)	1,248	1,477	1,828	+351

オープンハウス仲介営業センター

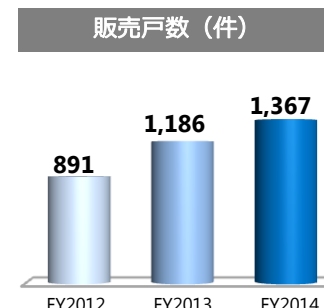
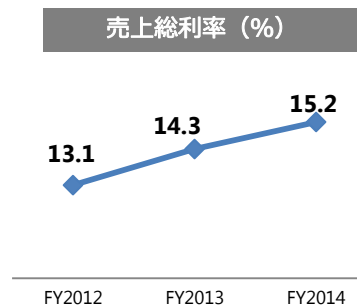
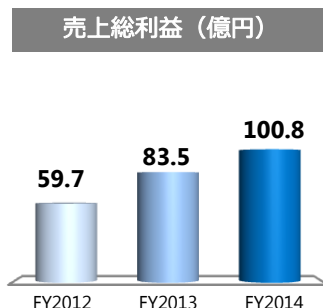
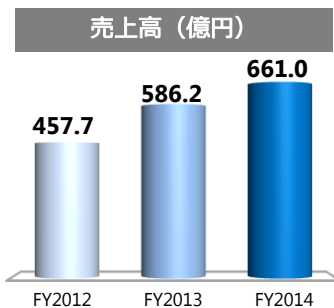
(10月 川崎出店を加え 計14店舗体制) (*赤枠:新規出店)





不動産販売事業：戸建業務

- 仕入が順調に進み、物件を安定的に供給できる体制に進化
- 販売は好調に推移したが、一部で工期が延び建売・請負に翌期引渡の物件が発生
今期引渡予定物件が積み上がり、今期業績の下支えとなる見込み

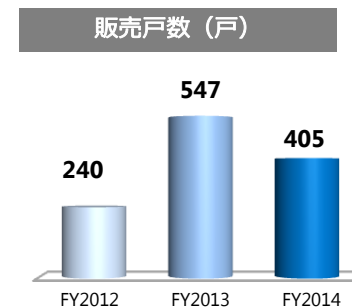
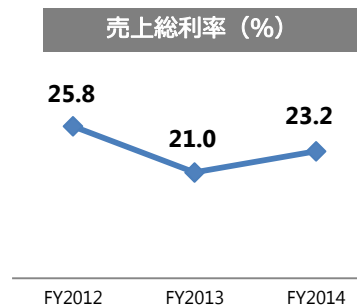
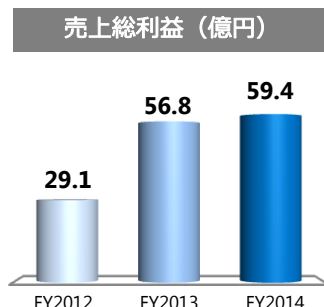
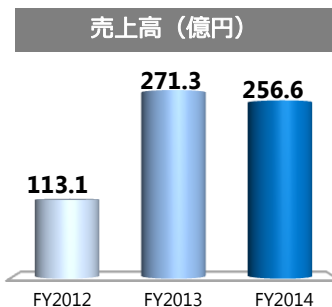


	FY2012	FY2013	FY2014	増減 (率)
売上高 (百万円)	45,775	58,628	66,100	+12.7%
売上総利益 (百万円)	5,974	8,358	10,080	+20.6%
売上総利益率 (%)	13.1	14.3	15.2	+1.0
販売戸数 (件)	891	1,186	1,367	+181



不動産販売事業：マンション業務

- 開発段階にて慎重に物件を精査したことにより売上高は微減
- 都心立地、スタイルを重視した開発に加え、市場環境を踏まえた販売が奏功し売上総利益率は改善



	FY2012	FY2013	FY2014	増減 (率)
売上高 (百万円)	11,316	27,136	25,661	△5.4%
売上総利益 (百万円)	2,913	5,689	5,944	+4.5%
売上総利益率 (%)	25.8	21.0	23.2	+2.2
販売戸数 (戸)	240	547	405	△142

2014年9月期の主な分譲物件

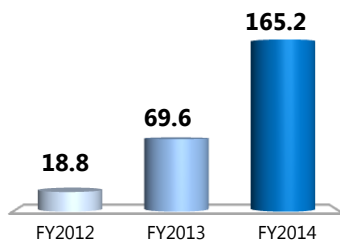
名称	戸数	平均価格
オープンレジデンス高輪プレイス	70	6,000万円台
オープンレジデンス広尾 I	31	8,000 "
オープンレジデンス表参道est	58	6,000 "



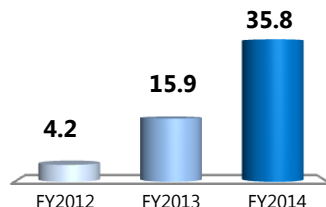
不動産販売事業：流動化業務

- 不動産投資市場への資金流入が続く環境を背景に、事業開始からわずか3年で、着実に第3の柱に成長
- ノウハウを蓄積しつつ、引き続き事業を拡大

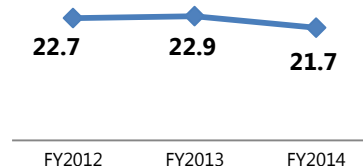
売上高（億円）



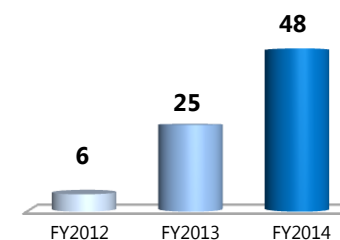
売上総利益（億円）



売上総利率（%）



引渡物件数（件）



	FY2012	FY2013	FY2014	増減（率）
売上高（百万円）	1,888	6,968	16,528	+137.2%
売上総利益（百万円）	427	1,594	3,586	+124.9%
売上総利益率（%）	22.7	22.9	21.7	△1.2
引渡物件数（件）	6	25	48	+23



販売費及び一般管理費、営業外収益・費用の内訳



販売費及び一般管理費

	2013年9月期		2014年9月期		増減
		売上 対比		売上 対比	
販売費及び一般管理費	6,816	7.0%	7,248	6.5%	431
人件費	1,732	1.8%	1,898	1.7%	165
広告宣伝費	941	1.0%	912	0.8%	△28
販売促進費	909	0.9%	482	0.4%	△427
地代家賃	790	0.8%	902	0.8%	112
租税公課	503	0.5%	729	0.7%	226
その他	1,939	2.0%	2,323	2.1%	383

営業外収益・費用

(単位：百万円)

	2013年9月期		2014年9月期		増減
		売上 対比		売上 対比	
営業外収益	318	0.3%	180	0.2%	△137
受取利息・配当金	3	0.0%	9	0.0%	5
受取家賃	12	0.0%	24	0.0%	12
為替差益	257	0.3%	119	0.1%	△138
受取保険金	7	0.0%	18	0.0%	11
その他	37	0.0%	9	0.0%	△28
営業外費用	1,324	1.4%	1,044	0.9%	△279
支払利息	895	0.9%	794	0.7%	△100
支払手数料	263	0.3%	129	0.1%	△133
その他	165	0.2%	120	0.1%	△45

■ 人件費の増加

今後の成長を見据えた体制の整備

■ 販売促進費の減少

東証一部上場及びTVCM等を通じた認知度向上の効果等

■ 売上高対販売費及び一般管理費比率の低下

7.0% → 6.5%に低下

■ 為替差益の減少

前期に比較して円安が安定化

■ 支払利息・支払手数料の減少

東証一部上場により信用力が向上

連結貸借対照表

(単位：百万円)

	2013/9期末	2014/9期末	増減		2013/9期末	2014/9期末	増減
流動資産	76,286	98,196	21,909	負債	48,105	63,530	15,424
現金及び預金	26,077	26,426	348	流動負債	35,655	46,269	10,613
たな卸資産	42,730	63,368	20,637	固定負債	12,450	17,261	4,810
その他	7,478	8,402	922				
固定資産	1,748	2,358	609	純資産	29,963	37,047	7,083
有形固定資産	315	720	405	株主資本	30,005	37,088	7,083
無形固定資産	205	161	△44	資本金	3,972	3,982	10
投資その他資産	1,227	1,476	248	資本剰余金	5,873	5,883	10
繰延資産	33	23	△10	利益剰余金	20,159	27,222	7,062
				評価・換算差額等	△41	△41	0
資産合計	78,069	100,577	22,508	負債純資産合計	78,069	100,577	22,508

1株当たり当期純資産	1,290.84円
自己資本比率	36.8%
自己資本利益率 (ROE)	23.2%

- たな卸資産の増加
仕入が順調に進捗
- 有利子負債の増加
たな卸資産取得資金の調達
- 純資産の増加
利益計上に伴い自己資本が充実



連結キャッシュフロー計算書

(単位：百万円)

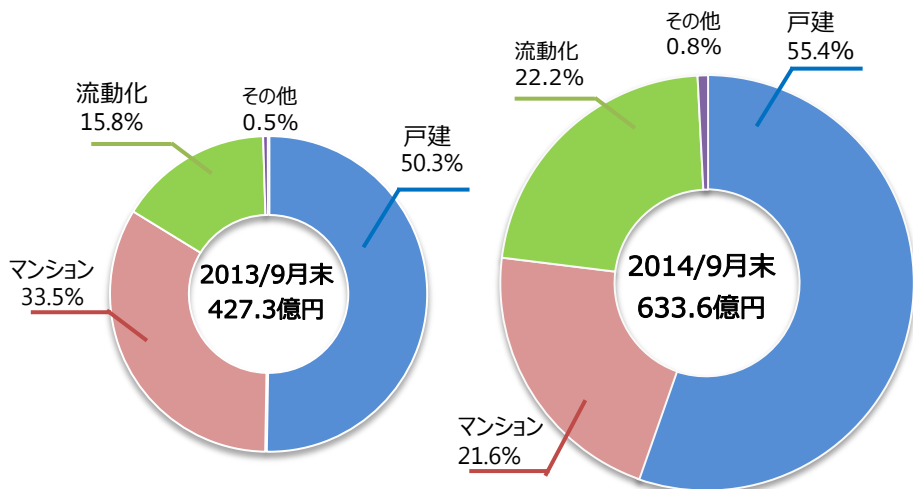
	2013年9月期	2014年9月期	増減額	
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,219	△11,382	△15,602	・当期純利益の計上 ・たな卸資産の増加 等
投資活動によるキャッシュ・フロー	△463	△2,620	△2,157	・定期預金の預入 ・有形固定資産の取得 等
財務活動によるキャッシュ・フロー	12,696	12,495	△201	・借入金の増加 ・社債の償還、配当 等
現金及び現金同等物に係る換算差額	118	83	△34	
現金及び現金同等物の増減額	16,570	△1,424	△17,995	
現金及び現金同等物の期首残高	9,279	25,850	16,570	
現金及び現金同等物の期末残高	25,850	24,426	△1,424	



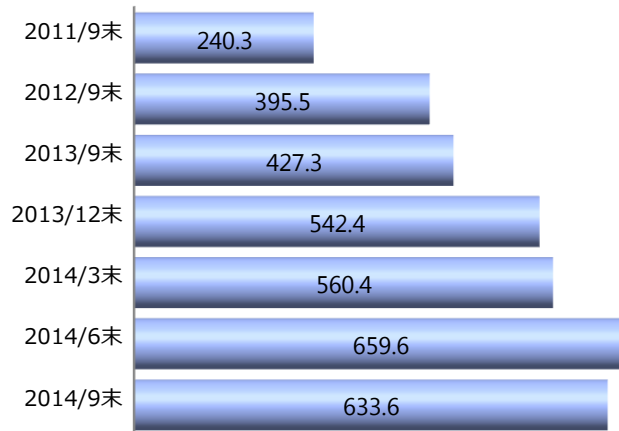
たな卸資産の状況

(単位：百万円)

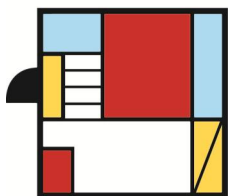
	2013年9月期末	(構成比)	2014年9月期末	(構成比)	増減
戸建	21,476	50.3%	35,080	55.4%	13,604
マンション	14,309	33.5%	13,683	21.6%	△626
流動化	6,741	15.8%	14,090	22.2%	7,349
その他	203	0.5%	513	0.8%	311
合計	42,730	100.0%	63,368	100.0%	20,637



たな卸資産の推移 (億円)



東京に、
家を持つ。



**OPEN
HOUSE**

2015年9月期 連結業績予想

OPEN HOUSE CO.,LTD.

通期業績予想

- 引き続き、過去最高売上高・利益を更新
- 売上高 3割成長
- 経常利益 10%以上の増益

(単位：百万円)

	2014年9月期	2015年9月期予想	増減
売上高	112,145	145,000	+29.3%
営業利益	13,746	15,700	+14.2%
経常利益	12,882	14,500	+12.6%
当期純利益	7,763	9,100	+17.2%
1株あたり当期純利益 (円)	275.50	317.07	+15.1%

※ 上記の通期業績予想の対象には、2015年1月15日株式取得予定の株式会社アサカワホームは含んでおりません。

通期セグメント別内訳

- 戸建 引き続き、安定的な成長を志向
- マンション 業界動向を見極め、慎重に判断
- 流動化 現状の金融環境を好機と捉え、成長を加速

(単位：百万円)

	2014年9月期	2015年9月期予想	増減
不動産仲介事業	5,728	7,150	+24.8%
不動産販売事業	108,760	141,000	+29.6%
戸建業務	66,100	90,000	+36.2%
マンション業務	25,661	20,000	△22.1%
流動化業務	16,528	30,000	+81.5%
その他	469	1,000	+113.0%
不動産金融事業	376	350	△7.0%
調整額	△2,720	△3,500	-
合計	112,145	145,000	+29.3%



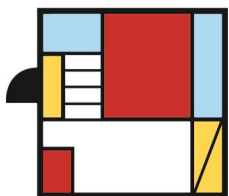
株主還元

- 配当の基本方針
将来の事業展開と財務体質の強化とを考慮しつつ、安定した配当を継続
- 配当性向
目標：10%～20%

	2013年9月期	2014年9月期	2015年9月期予想	増減
1株当たり配当額(円)	25.00	40.00	40.00	±0
配当総額(百万円)	700	1,148	1,148	±0
配当性向(%)	8.7	14.5	12.6	Δ1.9%
発行済み株式数(株)	28,025,000	28,700,000	28,700,000	-

(注) 2014年9月期 配当金の内訳 普通配当 35円00銭 記念配当 5円00銭
2015年9月期 配当金の内訳 普通配当 40円00銭

東京に、
家を持つ。



**OPEN
HOUSE**

新たなステージに向けた取り組み

OPEN HOUSE CO.,LTD.



アサカワホーム 会社概要、株式取得、体制

会社概要

名称	株式会社アサカワホーム
所在地	東京都立川市
事業内容	建築請負ならびに設計・施工
設立年月日	平成3年3月
資本金	99百万円
従業員数	350名（2014年3月現在）

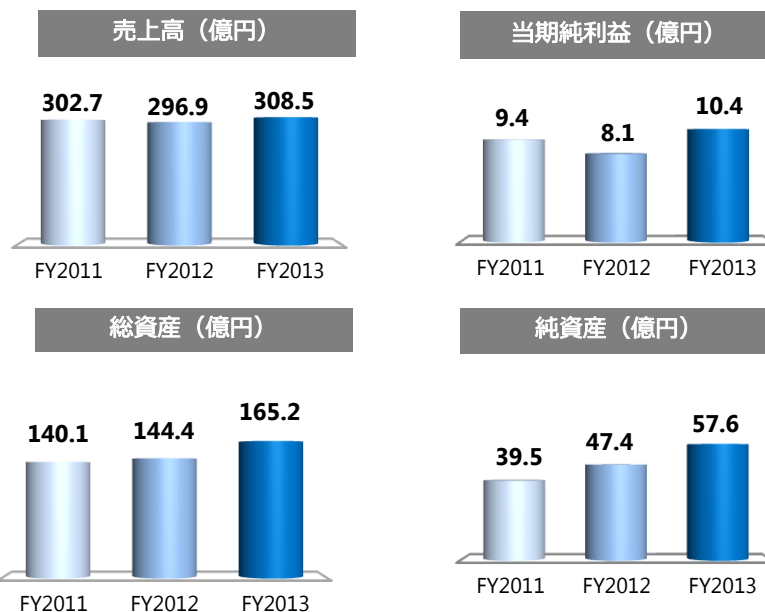
株式取得

取得価額	7,940百万円
取得割合	100.00%
株式取得日	平成27年1月15日
取得資金	自己資金および借入金

株式取得（連結子会社化）後の体制

代表取締役	疋田 幹雄氏（平成27年1月15日就任予定）
略歴等	伊藤忠商事株式会社から、同社グループのイトーピアホーム株式会社代表取締役社長、会長、相談役を経て、当社顧問に就任
異動等	現代表者の細淵弘之氏は、代表権の無い取締役会長に就任する予定（平成27年1月15日予定）

経営成績および財政状態



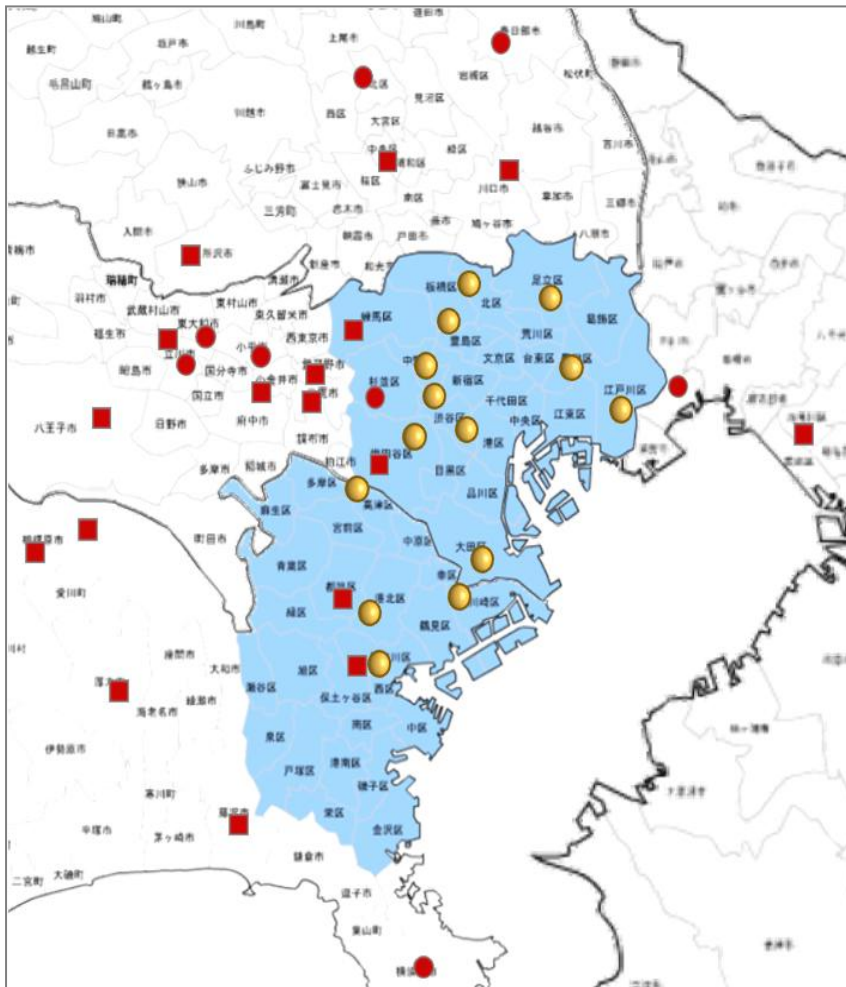
	FY2011	FY2012	FY2013 *	増減 (%)
売上高（百万円）	30,270	29,697	30,858	+3.9%
当期純利益（百万円）	944	812	1,041	+28.2%
総資産（百万円）	14,014	14,449	16,525	+2,075
純資産（百万円）	3,950	4,743	5,769	+1,026

*（対象期間：1月1日～12月31日）



アサカワホーム 事業展開エリア、業界ポジション

事業展開エリア



住宅展示場 17拠点	営業センター 14拠点
本社、支店、営業所等 14拠点	

業界ポジション

ビルダー業態別売上高ランキング (2012年度)

<p>(分譲系)</p> <p>9位 オープンハウスG</p>		<p>(注文系)</p> <p>5位 アサカワホーム</p>
---------------------------------	--	--------------------------------

出典：「TACT2013.10」 (機住宅産業研究所)

首都圏住宅供給戸数ランキング (2012年度)

株式取得前

8位 アサカワホーム	←
12位 オープンハウスG	

株式取得後

3位 オープンハウスG + アサカワホーム	←
-----------------------	---

対象：大手ハウスメーカーを除く住宅分譲企業
方法：建築確認件数を集計した媒体データより当社推計



アサカワホーム 両社の特徴・補完関係、効果

両社の特徴・補完関係

	当社グループ	アサカワホーム
事業モデル	分譲・販売	建築請負
強み	営業力（用地仕入・販売）	建設・施工
主な展開エリア	東京23区、神奈川県川崎市・横浜市	三多摩、首都圏近郊
年間戸建施工棟数	約1,000棟	約2,200棟

効果

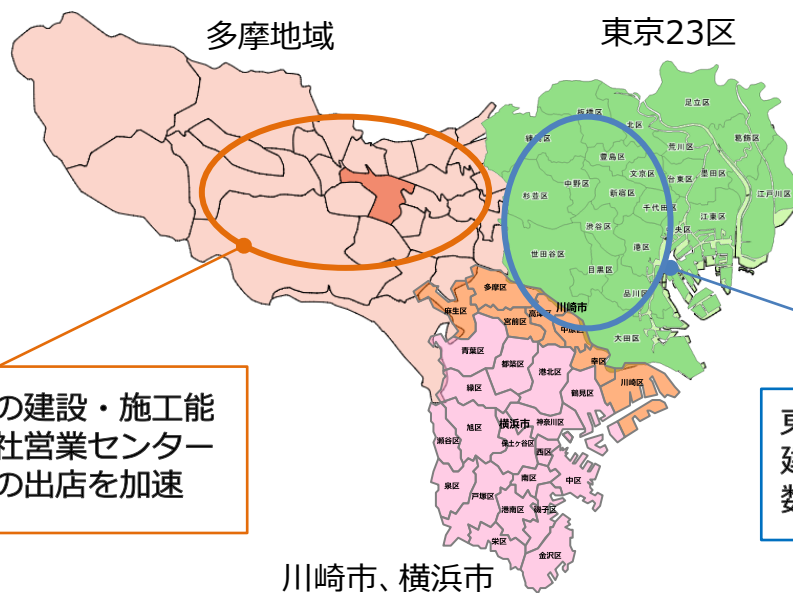
当面の効果

多摩地区中央線沿線への出店加速
自社施工能力の補完および深耕



将来的なシナジー効果

首都圏への事業拡大
建設のコストダウン(共同購買、商品開発等)



アサカワホームの建設・施工能力を活用し、当社営業センターの中央線沿線への出店を加速

マンション開発協業等も検討
(中規模マンション開発実績あり)

東京23区にて、アサカワホームの建設・施工能力を活用し、供給戸数を押し上げ

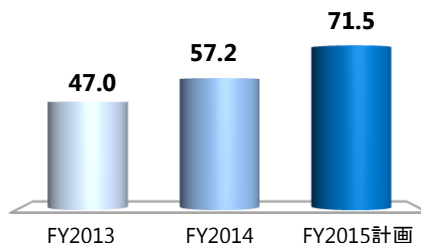


2015年9月期 取り組み

売上高 (億円)

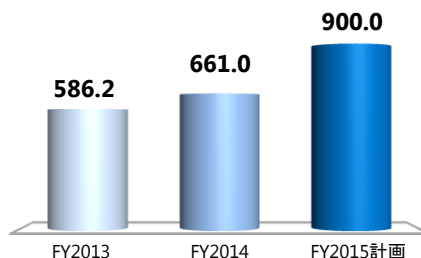
取り組み

仲介



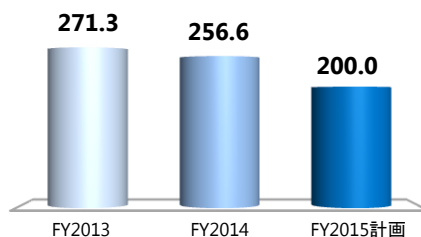
- ➡ 営業基盤の拡大、引き続き年間1~2店舗の新規開設
- ➡ 中央線沿線エリアへの進出

戸建



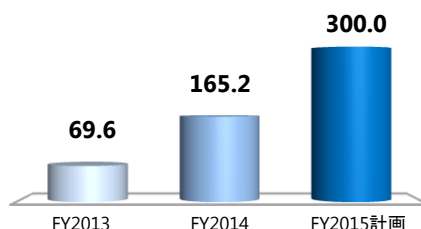
- ➡ 都心新築マンション供給減・販売価格上昇は、戸建分譲にとってビジネスチャンス
- ➡ 工期短縮と建築コストダウン
アサカワホームの建築能力の活用

マンション



- ➡ 需要の底堅い都心立地へのこだわり
- ➡ 市場動向を踏まえた販売戦略を展開

流動化

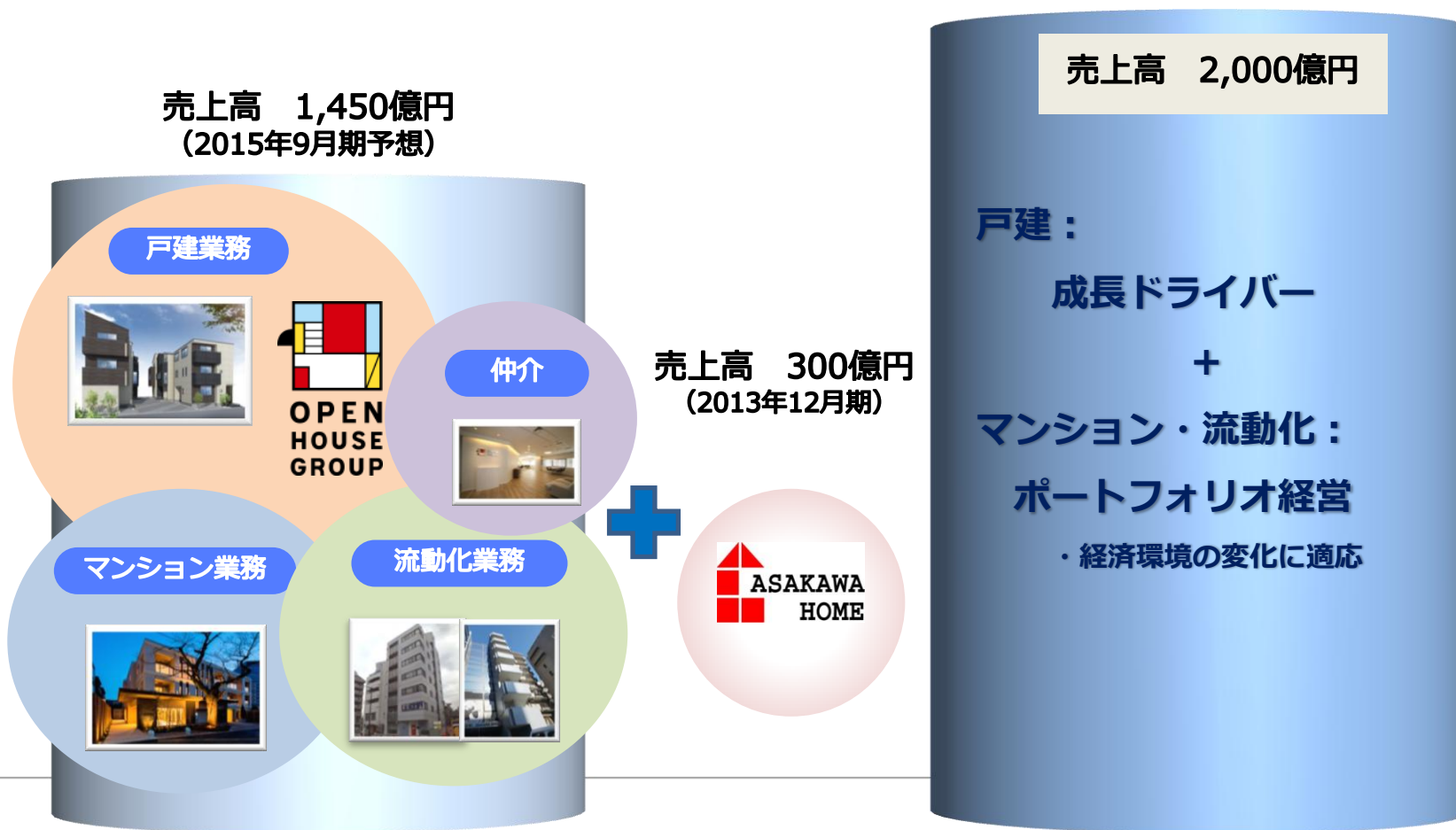


- ➡ 当社流動化モデルの深耕および拡大
(小規模、短期保有、商品力UP)
- ➡ 事業展開エリアを大阪・名古屋に拡大
(大阪拠点開設の予定)

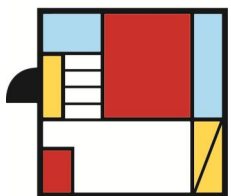


当面の経営目標

現状リソースをベースに、売上高2,000億円の早期達成へ



東京に、
家を持つ。



**OPEN
HOUSE**

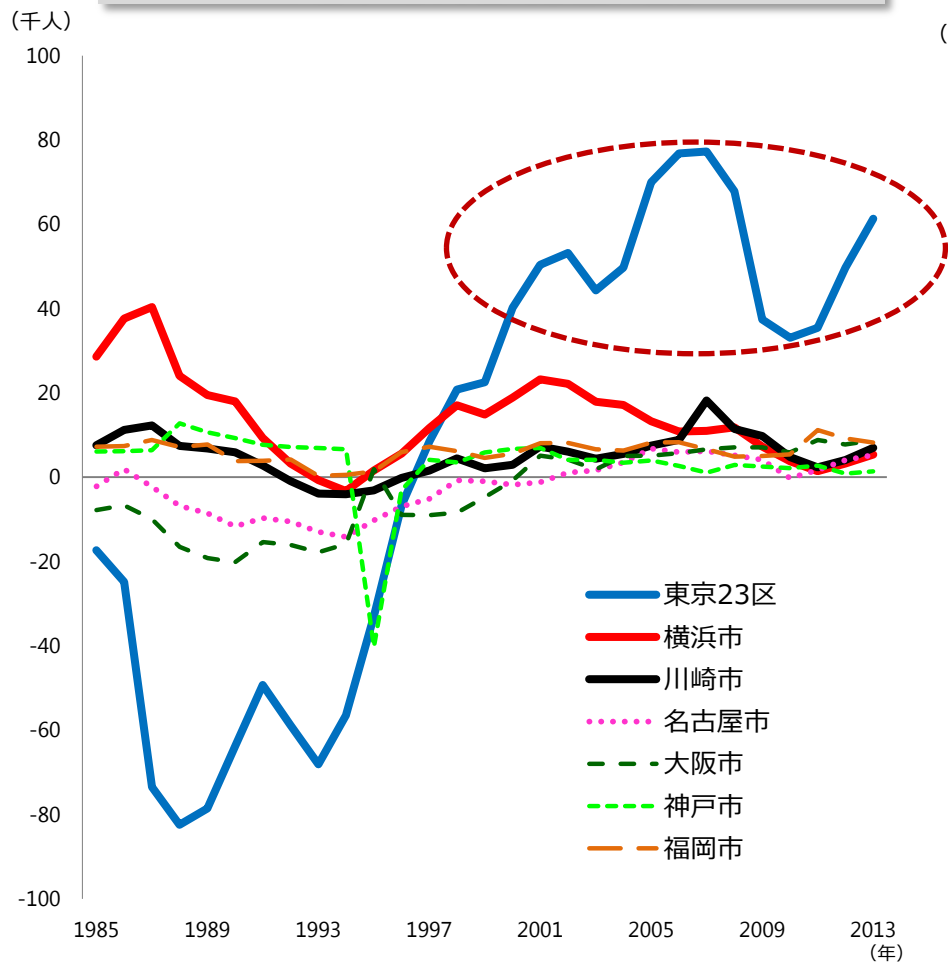
<参考資料> 市場動向

OPEN HOUSE CO.,LTD.

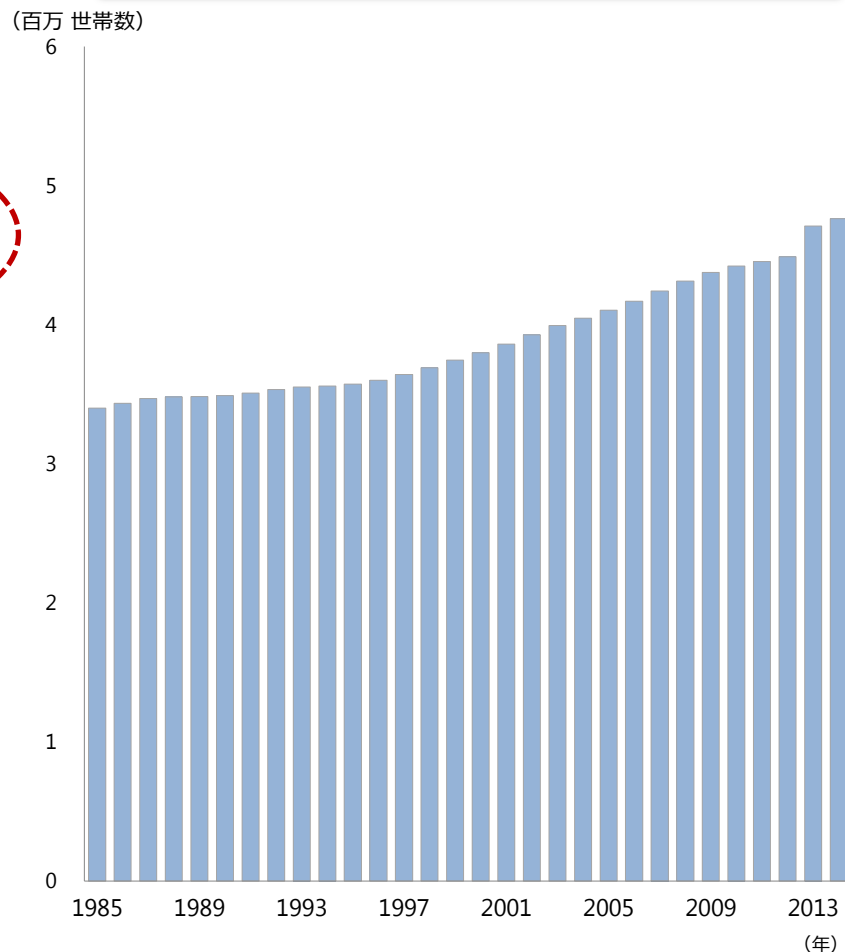


加速する東京への人口集中

大都市における転入超過数の推移



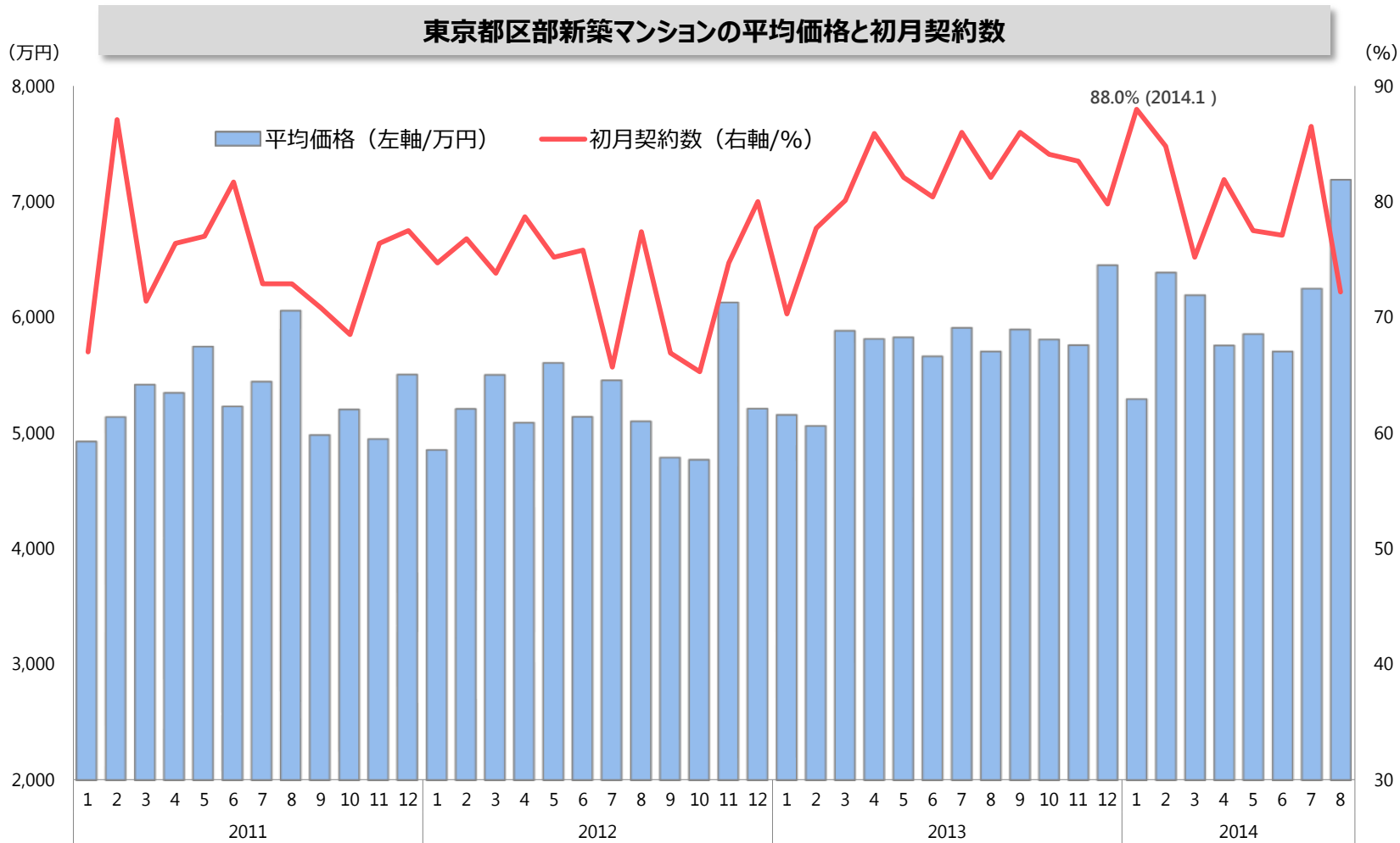
東京23区における世帯数の推移



出所：総務省「住民基本台帳人口移動報告」



新築マンション市場の動向

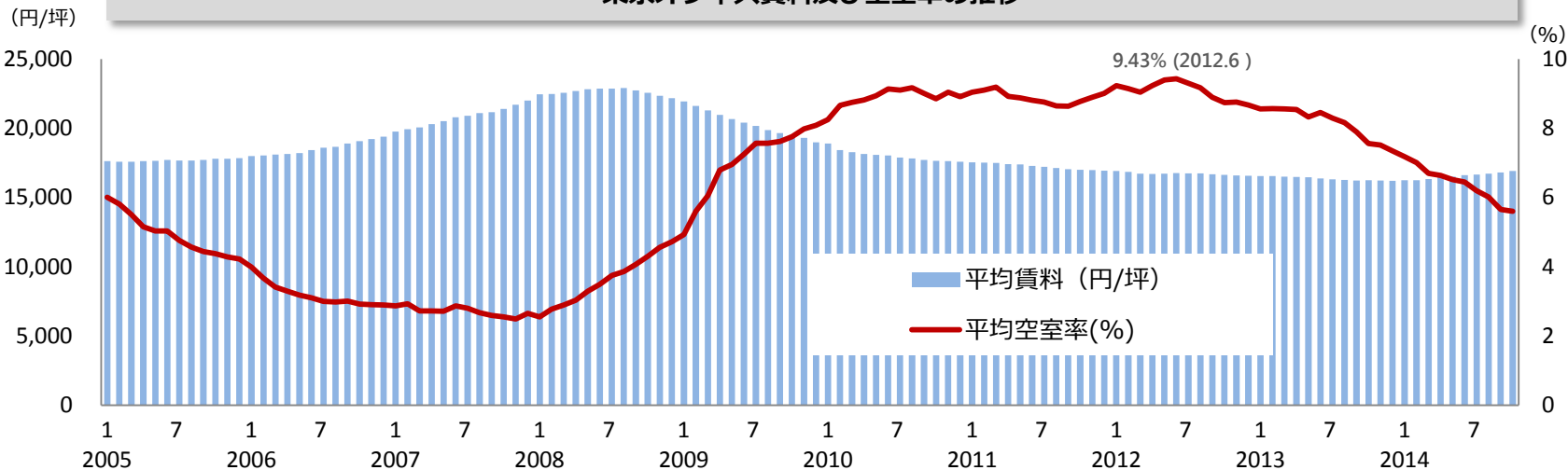


出所：国土交通省・土地総合ライブラリー「不動産市場動向マンスリーレポート」



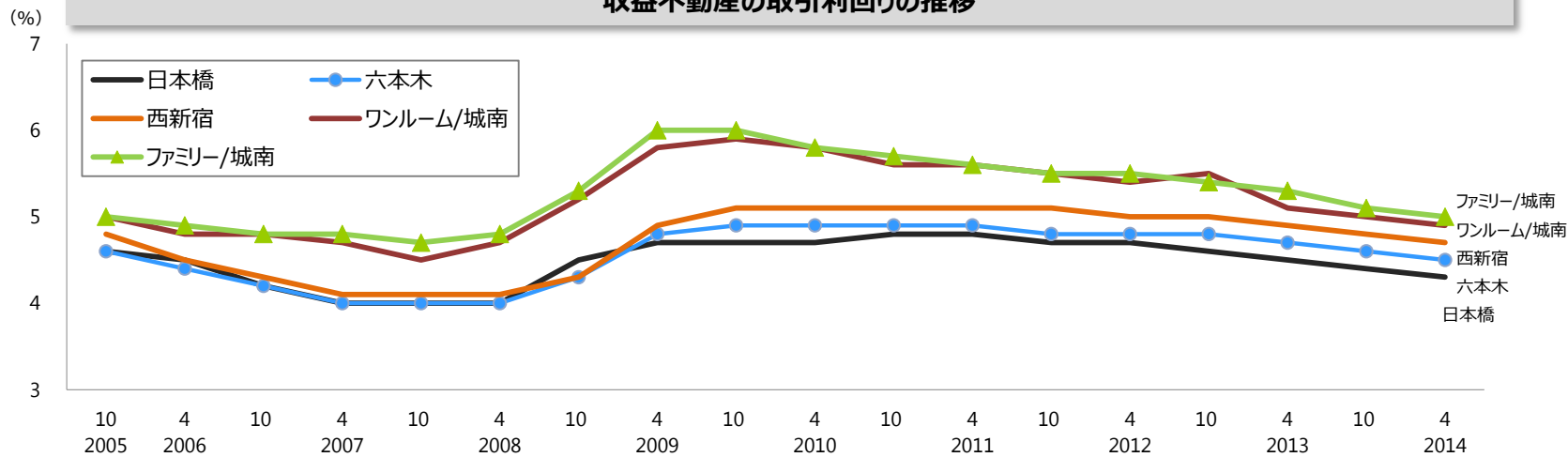
収益不動産マーケット環境

東京オフィス賃料及び空室率の推移



出所：三鬼商事「東京(都心5区)の最新オフィスビル市況」

収益不動産の取引利回りの推移

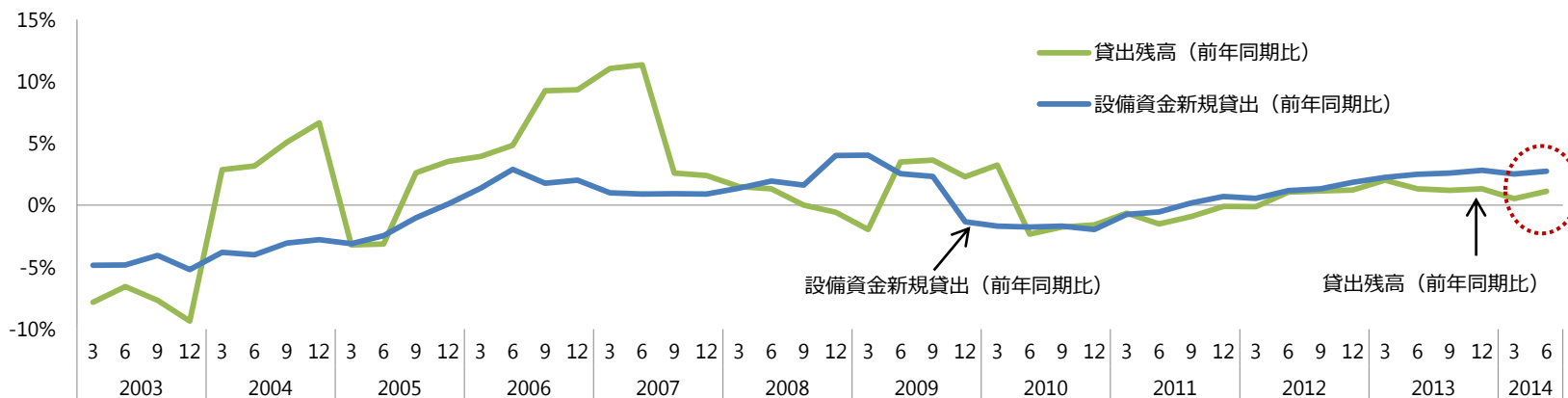
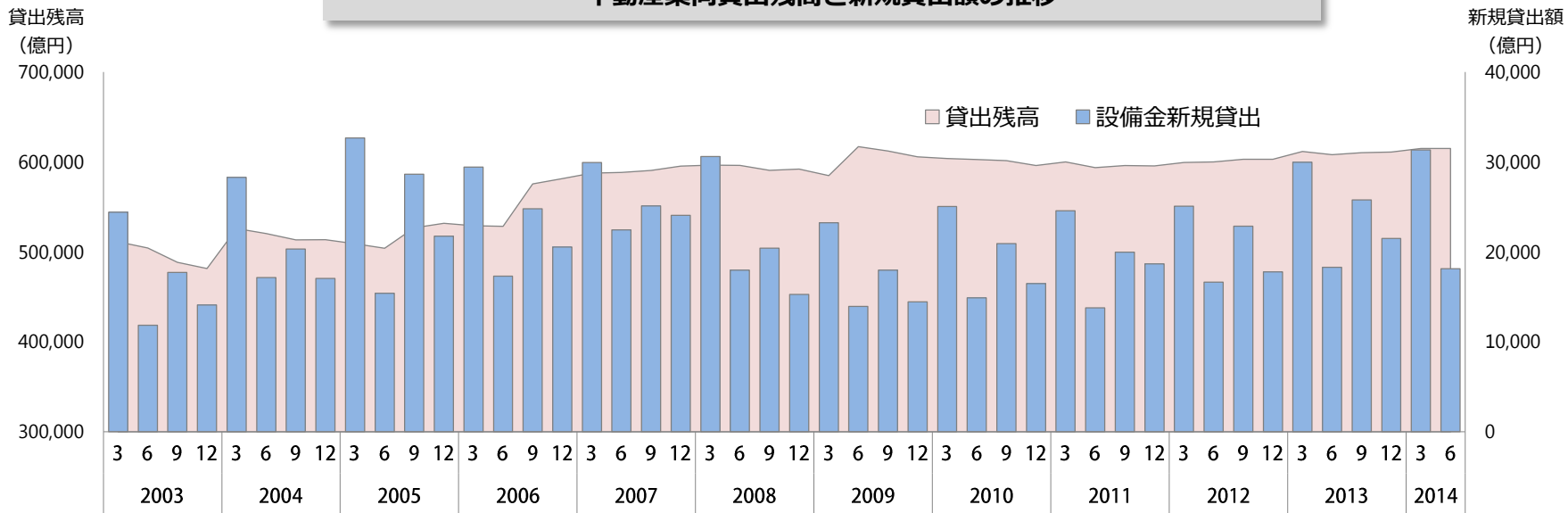


出所：日本不動産研究所「不動産投資家調査」



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

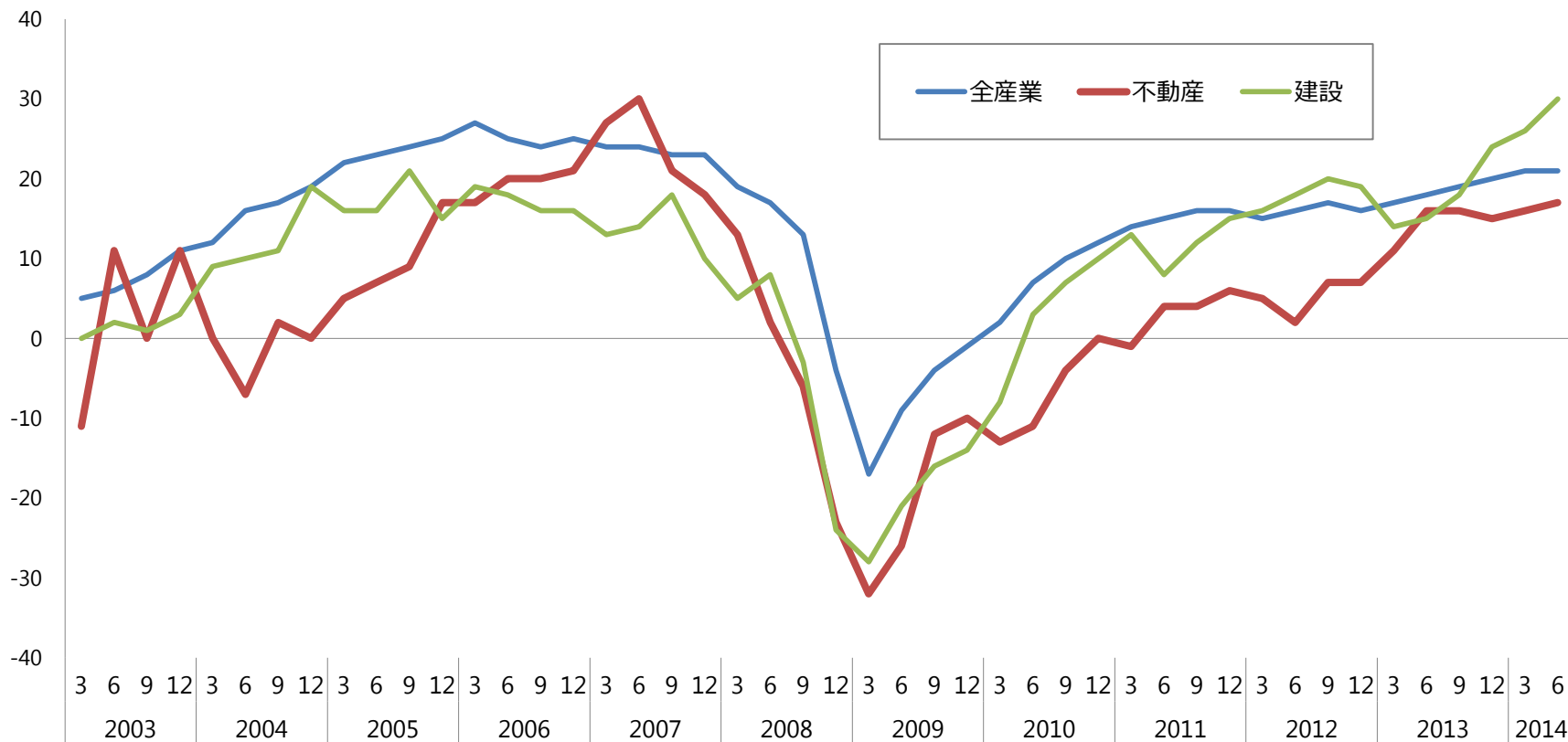




不動産業向け融資動向

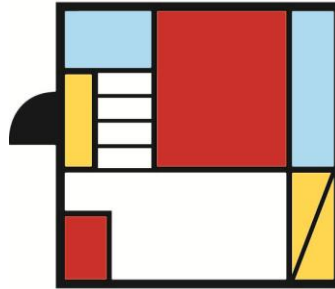
金融機関の貸出態度判断（貸出態度 緩い－厳しい）

(%ポイント)



出所：日銀銀行「全国企業短期経済観測調査」

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。