



2015年9月期 第1四半期 決算説明資料

株式会社オープンハウス

証券コード：3288

IR情報： <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。

2015年9月期 第1四半期 決算トピックス

第1四半期事業進捗

- 売上高、利益とも第1四半期の過去最高を更新

業績予想修正

- 第2四半期（累計）
不動産流動化の物件売却が想定以上に進んだこと等に加え、2015年1月15日付で子会社したアサカワホームの第2四半期の業績を加味したもの
- 通期
上記に加え、アサカワホームの下期の業績を加味したもの

増配

- 期末配当金を1株当たり40.00円から50.00円に増配

自己株式取得

- 機動的な資本政策を可能とするため、自己株式の取得を決議
取得する株式の総数 : 800,000株(上限)
株式の取得価額の総額 : 2,000百万円(上限)

連結損益計算書概要

(単位：百万円)

	2014年9月期1Q		2015年9月期1Q		増減
		売上対比		売上対比	
売上高	18,224		29,035		59.3%
売上総利益	3,342	18.3%	4,742	16.3%	41.9%
販売費及び一般管理費	1,556	8.5%	2,013	6.9%	29.3%
営業利益	1,785	9.8%	2,729	9.4%	52.9%
営業外収益	91	0.5%	128	0.4%	39.7%
営業外費用	289	1.6%	312	1.1%	8.0%
経常利益	1,588	8.7%	2,545	8.8%	60.3%
当期純利益	942	5.2%	1,624	5.6%	72.4%

- 売上高、利益とも大幅に伸長し、第1四半期として過去最高を更新
- 販売費及び一般管理費の効率運用により、経常利益率は前期と同水準

セグメント・業務別売上高

(単位：百万円)

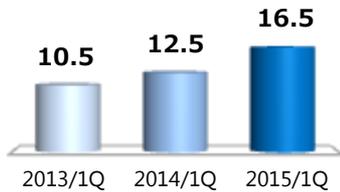
	2014年9月期1Q	2015年9月期1Q	増減
不動産仲介事業	1,251	1,654	23.3%
不動産販売事業	17,460	28,114	16.0%
戸建	14,776	21,138	61.0%
マンション	879	76	△91.3%
流動化	1,771	6,864	287.5%
その他	33	34	5.1%
不動産金融事業	94	93	△0.4%
調整額	△581	△827	-
合計	18,224	29,035	59.3%

- 不動産仲介、不動産販売事業ともに売上高は着実に伸長
- 不動産販売事業において、戸建は堅調に推移し、流動化が大幅に成長

不動産仲介事業

- 2014年10月 川崎営業センターをオープンし14店舗体制にて稼働
- 消費税率引き上げ (2014/3Q) 以降も、仲介件数は前期比20%以上にて成長を継続

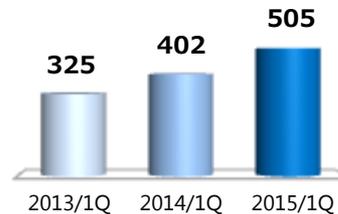
売上高 (億円)



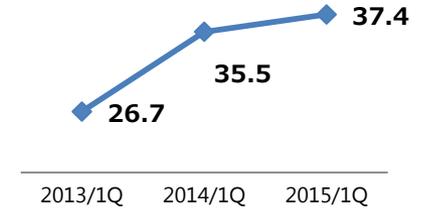
営業利益 (億円)



仲介件数 (件)

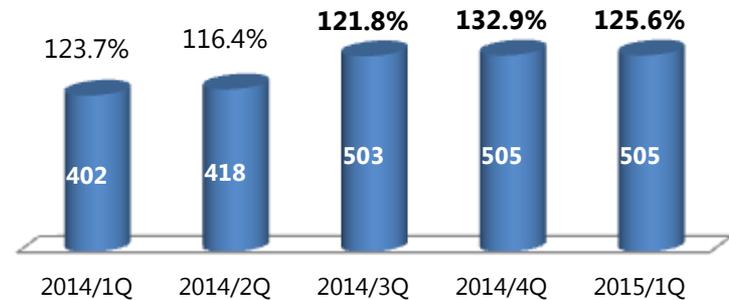


営業利益率 (%)



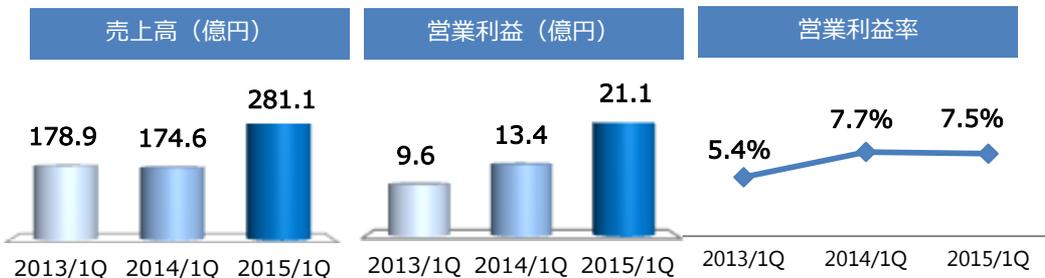
	2013/1Q	2014/1Q	2015/1Q	増減 (%)
売上高 (百万円)	1,055	1,251	1,654	23.3%
営業利益 (百万円)	281	443	618	39.3%
営業利益率 (%)	26.7	35.5	37.4	+1.9
仲介件数 (件)	325	402	505	+103

四半期毎仲介件数・前期比の推移

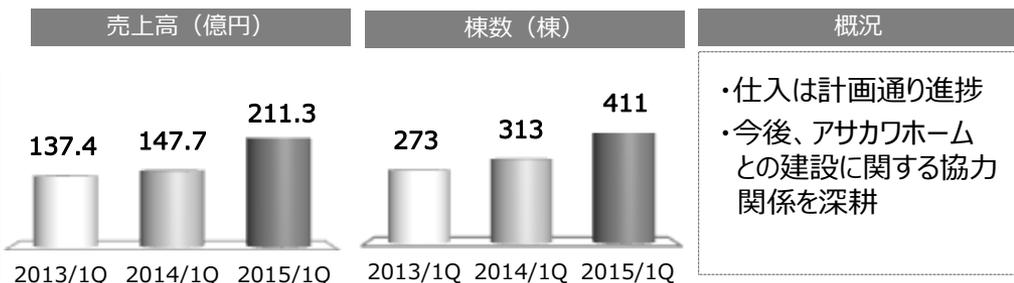


不動産販売事業

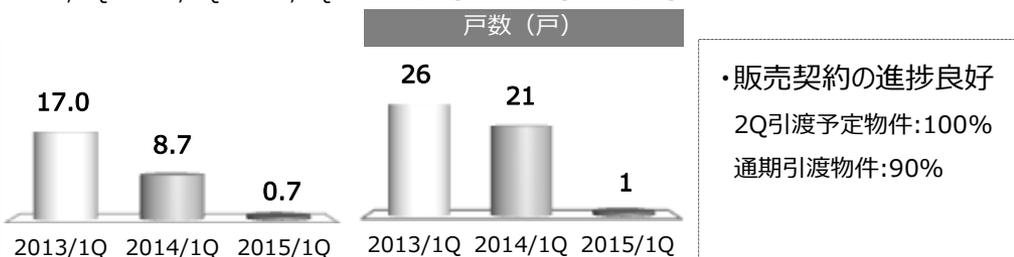
(単位：百万円)



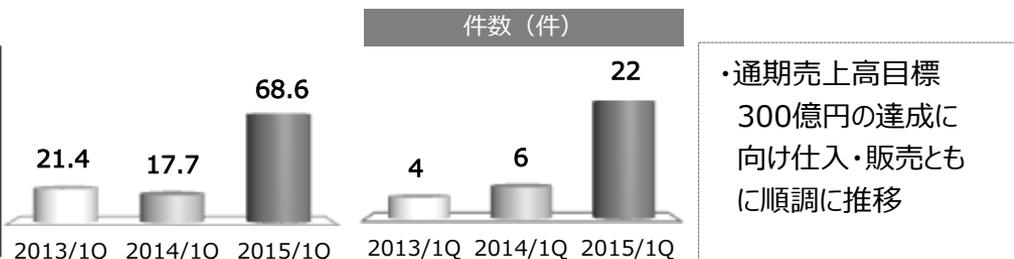
	2013/1Q	2014/1Q	2015/1Q	増減
売上高	17,898	17,460	28,114	61.0%
営業利益	958	1,338	2,109	57.7%
営業利益率	5.4%	7.7%	7.5%	△0.2%



	2013/1Q	2014/1Q	2015/1Q	増減
売上高	13,747	14,776	21,138	43.1%
棟数(棟)	273	313	411	31.3%



	2013/1Q	2014/1Q	2015/1Q	増減
売上高	1,702	879	76	△91.3%
戸数(戸)	26	21	1	△95.2%



	2013/1Q	2014/1Q	2015/1Q	増減
売上高	2,145	1,771	6,864	287.5%
件数(件)	4	6	22	266.7%

販売費及び一般管理費、営業外収益・費用の内訳

販売費および一般管理費

	2014年9月期 1Q		2015年9月期 1Q		増減
	売上 対比		売上 対比		
販売費及び 一般管理費	1,556	8.5%	2,013	6.9%	456
人件費	452	2.5%	578	2.0%	125
販売手数料	101	0.6%	223	0.8%	122
広告宣伝費	142	0.8%	153	0.5%	10
販売促進費	127	0.7%	91	0.3%	△35
その他	732	4.0%	965	3.3%	233

- 人件費およびその他の増加は、従業員数ならびに店舗数が増加したことによるもの
- 販売手数料は、主に不動産流動化において物件の販売数が増加したことによるもの

営業外収益・費用

(単位：百万円)

	2014年9月期 1Q		2015年9月期 1Q		増減
	売上 対比		売上 対比		
営業外収益	91	0.5%	128	0.4%	36
為替差益	75	0.4%	107	0.4%	31
その他	16	0.1%	21	0.1%	4
営業外費用	289	1.6%	312	1.1%	23
支払利息	207	1.1%	202	0.7%	△4
支払手数料	49	0.3%	91	0.3%	42
その他	32	0.2%	18	0.1%	△14

- 支払利息の減少は、長短借入金の増加にもかかわらず、期中の実質金利が低下したことによるもの

連結貸借対照表

(単位：百万円)

	2014年9月 期末	2015年9月期 1Q末	増減
流動資産	98,196	107,769	9,573
現金及び預金	26,426	27,012	586
たな卸資産	63,368	72,272	8,904
その他	8,401	8,484	82
固定資産	2,358	2,574	216
有形固定資産	720	796	75
無形固定資産	161	169	7
投資その他の資産	1,476	1,608	132
繰延資産	23	27	4
資産合計	100,577	110,371	9,793

	2014年9月 期末	2015年9月期 1Q末	増減
負債	63,530	72,822	9,291
流動負債	46,269	48,223	1,953
固定負債	17,261	24,599	7,338
純資産	37,047	37,549	502
株主資本	37,088	37,564	476
評価・換算差額等	△41	△43	△2
新株予約権	-	28	28
負債純資産合計	100,577	110,371	9,793

- たな卸資産の増加は、不動産販売事業において物件および事業用地の仕入が順調に進んだことによるもの

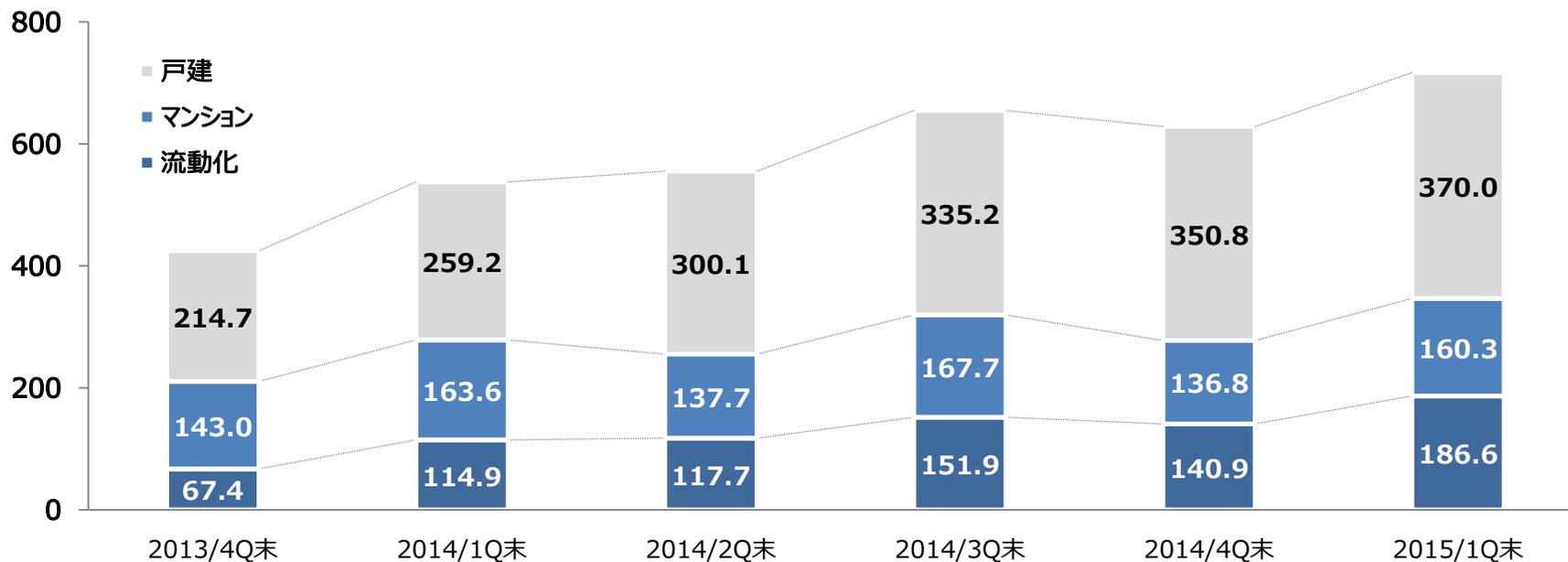
- 流動負債の増加は、主に短期借入金が増加し、未払法人税が減少したことによるもの
- 固定負債の増加は、主に長期借入金が増加したことによるもの

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 1Q末	(構成比)	増減
戸建	21,476	50.3%	35,080	55.4%	37,003	51.2%	1,922
マンション	14,309	33.5%	13,683	21.6%	16,030	22.2%	2,346
流動化	6,741	15.8%	14,090	22.2%	18,663	25.8%	4,573
その他	203	0.5%	513	0.8%	575	0.8%	61
合計	42,730	100.0%	63,368	100.0%	72,272	100.0%	8,904

(億円)



業績予想修正について

- 第2四半期(累計)は最近の好調な業績動向を踏まえるとともに、アサカワホームの子会社化に伴い、同社業績(2015年1月1日～3月31日)を加え、前回(2014年11月13日)発表の業績予想を修正するもの
- 通期は、上記に加え2015年4月1日から同年9月30日までのアサカワホームの業績予想を加えるもの

(単位：百万円)

第2四半期 (累計)

	2014年9月期 2Q累計 (a)	2015年9月期 2Q累計予想 (前回発表) (b)	2015年9月期 2Q累計予想 (今回修正) (c)	修正額 (c-b)	前期増減 (c÷a-1)
売上高	54,993	64,000	72,000	8,000	30.9%
営業利益	7,557	6,200	7,300	1,100	△3.4%
経常利益	7,072	5,600	6,800	1,200	△3.8%
当期純利益	4,203	3,500	4,300	800	2.3%
1株当たり当期純利益(円)	150.00	121.95	149.83	-	-

通期

	2014年9月期 (a)	2015年9月期 通期予想 (前回発表) (b)	2015年9月期 通期予想 (今回修正) (c)	修正額 (c-b)	前期増減 (c÷a-1)
売上高	112,145	145,000	166,000	21,000	48.0%
営業利益	13,746	15,700	17,400	1,700	26.6%
経常利益	12,882	14,500	16,300	1,800	26.5%
当期純利益	7,763	9,100	10,300	1,200	32.7%
1株当たり当期純利益(円)	275.50	317.07	358.89	-	-

セグメント別内訳

(単位：百万円)

第2四半期 (累計)

	2014年9月期 2Q累計 (a)	2015年9月期 2Q累計予想 (前回発表) (b)	2015年9月期 2Q累計予想 (今回修正) (c)	修正額 (c-b)	前期増減 (c÷a-1)
不動産仲介事業	2,572	3,230	3,230	-	25.6%
不動産販売事業	53,429	62,200	70,200	8,000	31.4%
戸建業務	31,505	42,500	42,500	-	34.9%
マンション業務	14,768	4,000	4,000	-	△72.9%
流動化業務	7,026	15,000	17,000	2,000	141.9%
アサカワホーム*	-	-	6,000	6,000	-
その他	129	700	700	-	442.0%
不動産金融事業	190	170	170	-	△10.6
調整額	△1,198	△1,600	△1,600	-	-
合計	54,993	64,000	72,000	8,000	30.9%

* グループ内部取引を含めた売上高は6,600百万円を見込んでおります。

通期

	2014年9月期 (a)	通期予想 (前回発表) (b)	通期予想 (今回修正) (c)	修正額 (c-b)	前期増減 (c÷a-1)
不動産仲介事業	5,728	7,150	7,150	-	24.8%
不動産販売事業	108,760	141,000	162,000	21,000	49.0%
戸建業務	66,100	90,000	90,000	-	36.2%
マンション業務	25,661	20,000	20,000	-	△22.1%
流動化業務	16,528	30,000	32,000	2,000	93.6%
アサカワホーム*	-	-	19,000	19,000	-
その他	469	1,000	1,000	-	113.0%
不動産金融事業	376	350	350	-	△7.0%
調整額	△2,720	△3,500	△3,500	-	-
合計	112,145	145,000	166,000	21,000	48.0%

* グループ内部取引を含めた売上高は20,800百万円を見込んでおります。

増配

- 最近の業績動向およびアサカワホームの子会社化による当期純利益の増加を受け、
期末配当金を1株当たり40.00円から50.00円に増配

<方針>

- ・ 将来の事業展開と財務体質の強化等を考慮しながら、安定した配当を継続
- ・ 配当性向：10%～20%

	2013年9月期	2014年9月期	2015年9月期 (前回予想)	2015年9月期 (今回予想)	増減
1株当たり配当額(円)	25.00	40.00	40.00	50.00	+10.00
配当総額(百万円)	700	1,148	1,148	1,435	+287
1株当たり利益(円)	287.82	275.50	317.07	358.89	+41.81
配当性向(%)	8.7	14.5	12.6	13.9	+1.3
発行済株式数(株)	28,025,000	28,700,000	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 50円00銭

自己株式取得

経営環境の変化に対応した機動的な資本政策を可能とするため。

<方向性>

- ・ 将来のM & Aにおける株式交換への充当 等

取得に係る事項の内容

- | | |
|----------------|--|
| (1) 取得する株式の種類 | 普通株式 |
| (2) 取得する株式の総数 | 800,000株 (上限)
(発行済株式総数 (自己株式を除く) に対する割合2.79%) |
| (3) 株式の取得価額の総額 | 2,000百万円 (上限) |
| (4) 取得期間 | 平成27年2月17日～平成27年4月30日 |

目標とする指標について

- 2013年9月の株式公開以降もROE20%以上を継続し、高水準の資本効率を実現
 <方針>
 - ・ 経常利益率：10%、ROE：20%、自己資本比率：30%を目途として、
 資本効率ならびに財務バランスに留意しつつ、成長のための新規投資は継続

(単位：百万円)

	2012年9月期	2013年9月期	前期比 / 前期増減	2014年9月期	前期比 / 前期増減
売上高	62,318	96,999	55.7%	112,145	15.6%
経常利益	4,515	9,179	103.3%	12,882	40.3%
当期純利益	2,523	5,661	124.3%	7,763	37.1%
総資産	56,949	78,069	21,119	100,577	22,508
純資産	15,010	29,963	14,953	37,047	7,083
経常利益率		9.5%	-	11.5%	-
ROE		25.2%	-	23.2%	-
自己資本比率		38.4%	-	36.8%	-