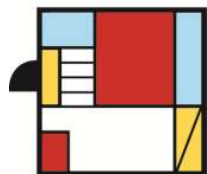


東京に、  
家を持つ。



**OPEN  
HOUSE**

# 2015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



# 2015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

### ■引き続き過去最高の売上高、利益を更新（第3四半期累計）

売上高 **1,217**億円（前年同期比:**67.4%**増）

営業利益 **127**億円（ “ **50.2%**増）

- 戸建は着実に成長を続け、売上高は前年同期比:**44.1%**増
- 不動産流動化は大幅に伸長し、売上高は前年同期比:**274.6%**増
- マンションの第4四半期引渡予定物件（225戸）は全て契約済
- 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

## 仕入進捗

### ■更なる成長に向け、積極的に物件・用地を取得

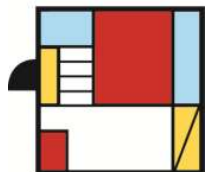
- 第3四半期末のたな卸残高 **938**億円（前期末比:**304**億円増）

## 株主優待

### ■新たに、株主優待制度を導入

- 住宅購入に伴う優待等（基準日：2015年9月30日）

東京に、  
家を持つ。



**OPEN  
HOUSE**

## 2015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

(単位：百万円)

	2014年9月期3Q		2015年9月期3Q		増減
		売上対比		売上対比	
売上高	72,737	-	121,733	-	67.4%
売上総利益	13,730	18.9%	21,423	17.6%	56.0%
販売費及び一般管理費	5,239	7.2%	8,673	7.1%	65.5%
営業利益	8,490	11.7%	12,749	10.5%	50.2%
営業外収益	78	0.1%	232	0.2%	197.7%
営業外費用	802	1.1%	861	0.7%	7.3%
経常利益	7,766	10.7%	12,121	10.0%	56.1%
当期純利益	4,625	6.4%	7,571	6.2%	63.7%

- 売上高は大幅に伸長し、第3四半期で2014年9月期の通期売上高(1,121億円)を超える水準
- 事業は計画通り進捗し、業績予想に対する進捗率は売上高：70%、営業利益：64%  
マンションでは、第4四半期引渡予定物件（225戸）は全て契約済であるなど順調に進捗

# セグメント・業務別売上高

(単位：百万円)

	2014年9月期3Q	2015年9月期3Q	増減
不動産仲介事業	4,132	5,338	29.2%
不動産販売事業	70,280	118,674	68.9%
戸建	46,396	66,856	44.1%
マンション	14,853	4,956	△66.6%
不動産流動化	8,624	32,311	274.6%
アサカワホーム	-	13,903	-
その他	405	645	59.3%
不動産金融事業	283	291	2.7%
調整額	△1,959	△2,570	-
合計	72,737	121,733	67.4%

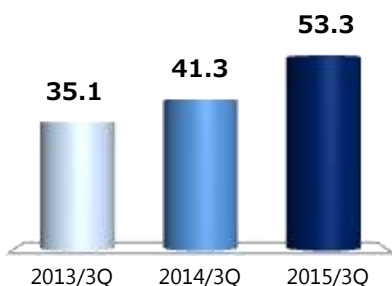
- 不動産仲介、戸建は、着実に成長を持続
- 不動産流動化は、積極的に仕入・販売を進め大幅に成長
- 2015年1月に連結子会社としたアサカワホームも、業容拡大に寄与 (連結対象期間：1月～6月)



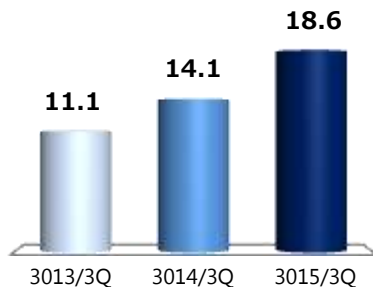
# 不動産仲介事業

- 2015年4月に吉祥寺店を開設、7月には自由が丘店を開設し、合計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

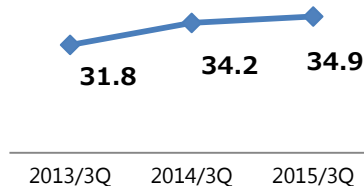
売上高 (億円)



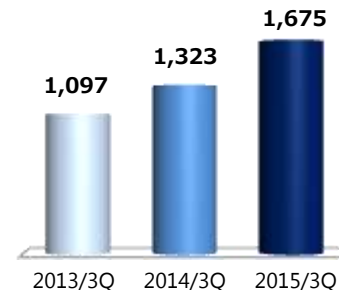
営業利益 (億円)



営業利益率 (%)

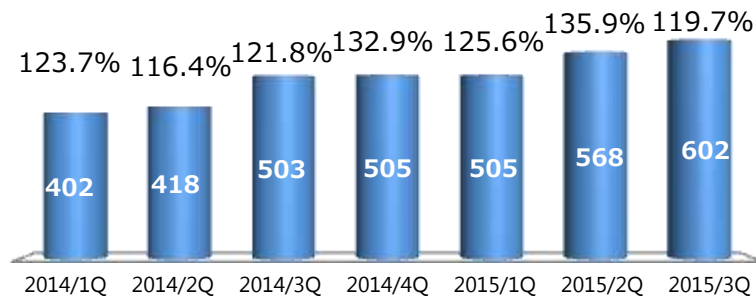


仲介件数 (件)



	2013/3Q	2014/3Q	2015/3Q	増減 (%)
売上高 (百万円)	3,510	4,132	<b>5,338</b>	29.2%
営業利益 (百万円)	1,117	1,411	<b>1,861</b>	31.9%
営業利益率 (%)	31.8	34.2	<b>34.9</b>	+0.7%
仲介件数 (件)	1,097	1,323	<b>1,675</b>	+352

四半期毎仲介件数・前年同期比の推移 (件)

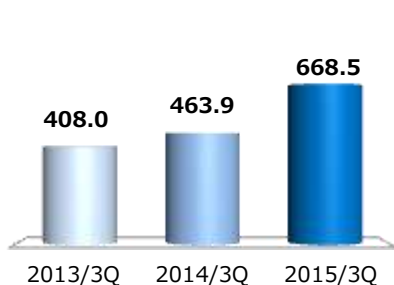




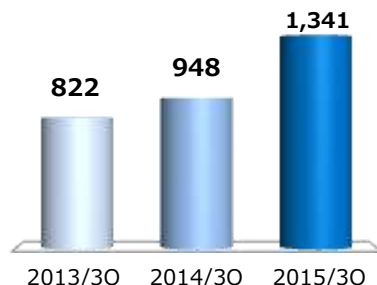
# 不動産販売事業：戸建業務

- 希少な都市部の住宅用地の仕入が順調に進み、着実に成長を継続
- 新築マンション価格の上昇による戸建の価格優位性は変わらず、販売は好調に推移

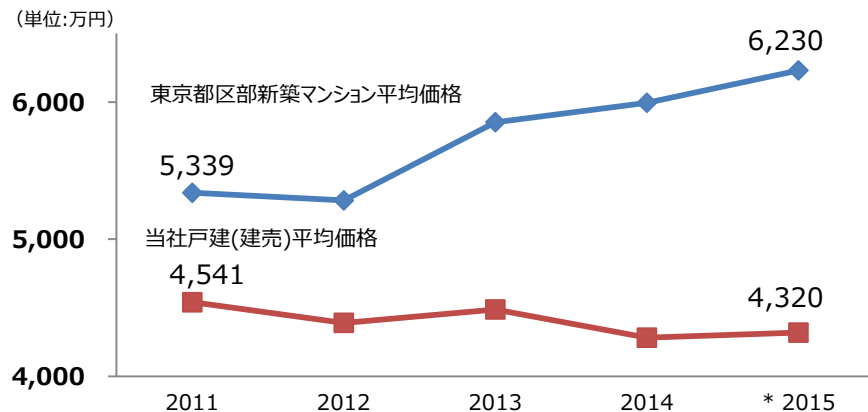
売上高（億円）



引渡件数（棟）



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



(販売形態別)		2013/3Q	2014/3Q	2015/3Q	増減
戸建	売上高 (百万円)	15,816	15,164	<b>26,264</b>	73.2%
	引渡件数 (棟)	353	357	<b>608</b>	+251
土地	売上高	20,727	26,486	<b>34,002</b>	28.4%
	引渡件数	469	591	<b>733</b>	+142
請負	売上高	4,261	4,745	<b>6,590</b>	38.9%
	引渡件数	289	310	<b>449</b>	+139
合計	売上高	40,805	46,396	<b>66,856</b>	44.1%
	引渡件数(戸建+土地)	822	948	<b>1,341</b>	+393

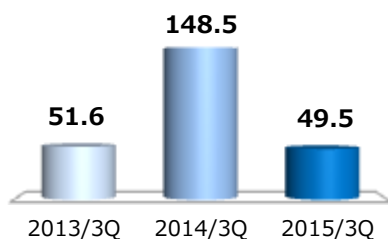
出所：国土交通省・土地総合ライブラリー 「不動産市場動向マンスリーレポート」  
 年度：マンションは暦年、当社戸建は前年10月～当年9月  
 \* 2015年のみ マンション1-6月、当社戸建2014年10～2015年6月



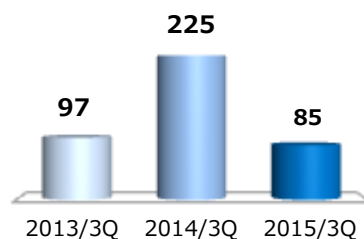
# 不動産販売事業：マンション業務

- 販売契約は順調に進み、第4四半期引渡予定物件（225戸）は全て契約済
- 用地、建設コストは高止まりしており、引き続き慎重に事業を展開

売上高（億円）



引渡件数（戸）



## 2015年9月期第3四半期の引渡物件

名称	戸数	中心価格帯
オープンレジデンス新宿余丁町	19	5,000万円台

	2013/3Q	2014/3Q	2015/3Q	増減
売上高（百万円）	5,161	14,853	<b>4,956</b>	△66.6%
引渡件数（戸）	97	225	<b>85</b>	△140

## 2015年9月期第3四半期の主な販売物件

名称	戸数	中心価格帯
オープンレジデンス東中野	18	5,000万円台
オープンレジデンス恵比寿ザ・ハウス	25	9,000万円台
オープンレジデンス日本橋三越前	19	5,000万円台
オープンレジデンス用賀	18	6,000万円台

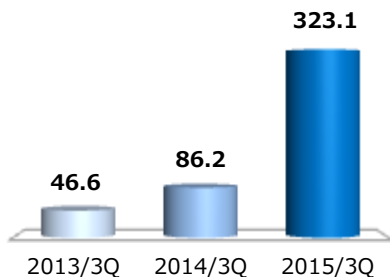




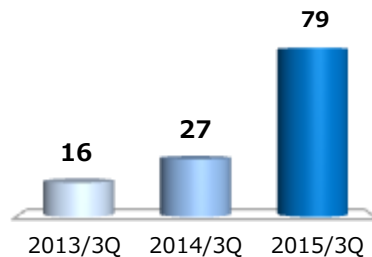
# 不動産販売事業：不動産流動化業務

- 金融緩和政策を背景に、不動産投資市場は拡大傾向
- 積極的な仕入・販売を展開し、業績は大幅に伸長

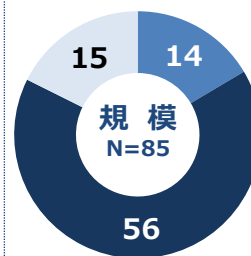
売上高（億円）



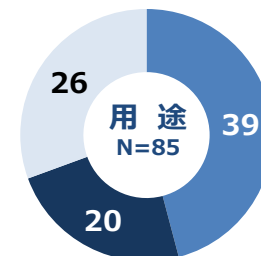
引渡件数（件）



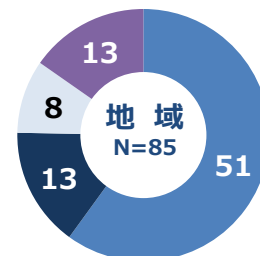
保有物件内訳（件）（2015年9月期3Q末）



■ 1億円以下  
 ■ 1億円超～5億円以下  
 ■ 5億円超  
 (金額は簿価ベース)



■ マンション  
 ■ オフィスビル  
 ■ 複合等



■ 東京都  
 ■ 神奈川県  
 ■ 他関東  
 ■ 関西・中部

	2013/3Q	2014/3Q	2015/3Q	増減
売上高（百万円）	4,669	8,624	<b>32,311</b>	274.6%
引渡件数（件）	16	27	<b>79</b>	+52

# 不動産販売事業：アサカワホーム

- 不動産事業者向け建築請負を中心として契約が順調に伸長
- アサカワホームによるOHD \* 向け請負契約が増加し、今後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

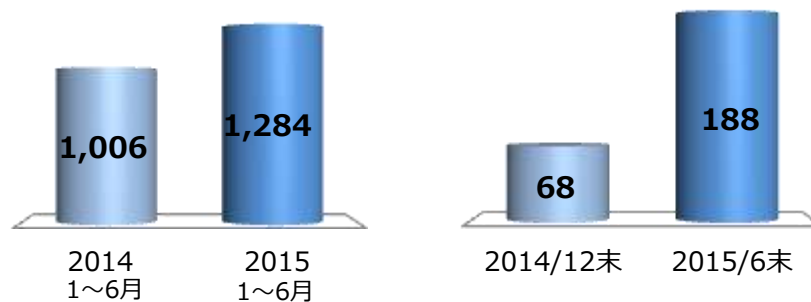
売上高（百万円） ・ 引渡件数（棟）

2015年1月 連結子会社化 (1月～6月実績)	2015/3Q
売上高（百万円）	13,903
引渡件数（棟） *	963

\* 引渡件数（棟）は、戸建の建築請負棟数

契約件数（棟）

OHD向け 請負の受注残（棟）



## 製販一体コラボレーション <2015年8月販売開始>

名称	戸数（戸）	売主・施工	販売代理
ベレッサ文京千石	28	アサカワホーム	OHD

↑ ベレッサ：アサカワホームの自社ブランド

# 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

	2014年9月期3Q		2015年9月期3Q		増減
	売上対比		売上対比		
販売費および一般管理費	5,239	7.2%	8,673	7.1%	3,434
人件費	1,414	1.9%	2,531	2.1%	1,117
販売手数料	453	0.6%	1,177	1.0%	724
事務所維持費	716	1.0%	1,117	0.9%	400
広告宣伝費	650	0.9%	788	0.7%	138
販売促進費	350	0.5%	345	0.3%	△5
その他	1,654	2.3%	2,713	2.2%	1,058

- 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のほか、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ならびに、不動産流動化の販売物件の伸長による販売手数料の増加等によるもの

## 営業外収益・費用

(単位：百万円)

	2014年9月期3Q		2015年9月期3Q		増減
	売上対比		売上対比		
営業外収益	78	0.1%	232	0.2%	154
為替差益	34	0.0%	135	0.1%	100
その他	43	0.1%	97	0.1%	53
営業外費用	802	1.1%	861	0.7%	58
支払利息	604	0.8%	678	0.6%	73
支払手数料	108	0.1%	111	0.1%	2
その他	89	0.1%	71	0.1%	△17

- 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 3Q末	増減
流動資産	98,196	140,643	42,447
現金及び預金	26,426	36,681	10,255
たな卸資産	63,368	93,815	30,447
その他	8,401	10,147	1,745
固定資産	2,358	6,076	3,717
有形固定資産	720	2,935	2,214
無形固定資産	161	1,457	1,296
投資その他の資産	1,476	1,682	206
繰延資産	23	80	57
資産合計	100,577	146,800	46,223

	2014年9月 期末	2015年9月期 3Q末	増減
負債	63,530	104,291	40,760
流動負債	46,269	62,450	16,180
固定負債	17,261	41,841	24,580
純資産	37,047	42,509	5,462
株主資本	37,088	42,439	5,351
評価・換算差額等	△41	70	111
負債純資産合計	100,577	146,800	46,223

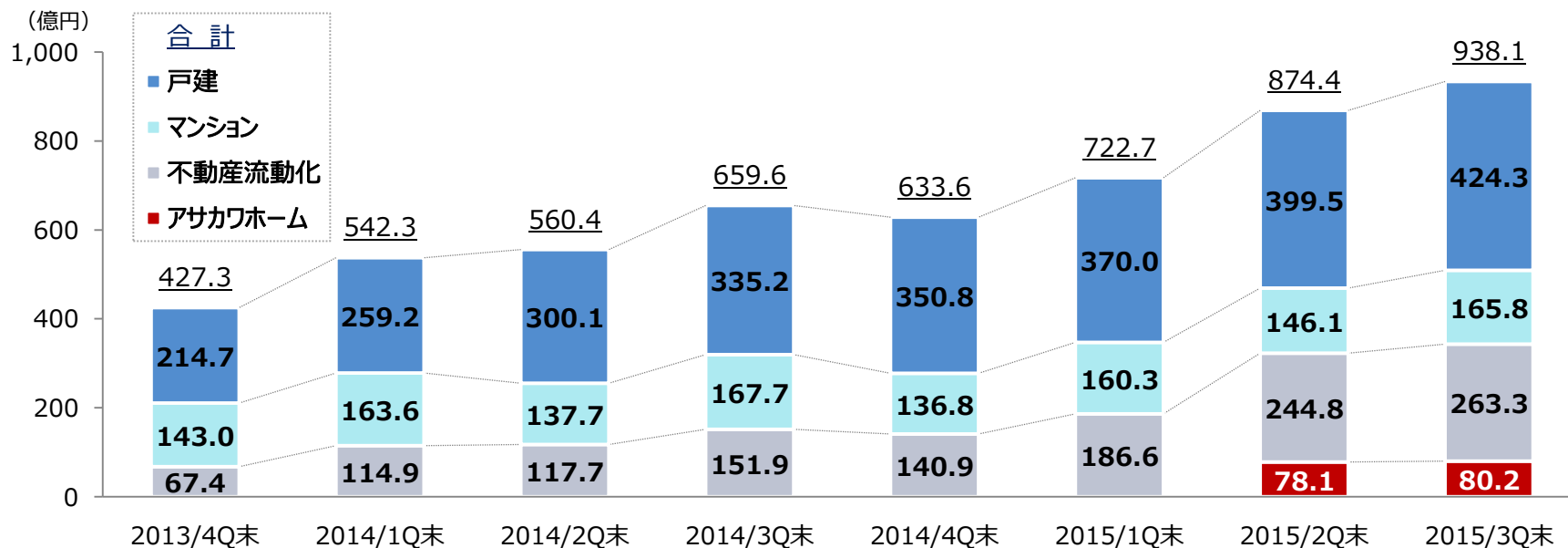
■ 資産の増加は、アサカワホームの連結子会社化ならびに不動産販売事業における物件および事業用地の取得を積極的に進め、たな卸資産が増加したこと等によるもの

■ 負債の増加は、アサカワホームの連結子会社化ならびに不動産販売事業において物件および事業用地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

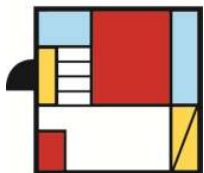
# たな卸資産の状況

(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 3Q末	(構成比)	増減
戸建	21,476	50.3%	35,080	55.4%	<b>42,434</b>	45.2%	7,354
マンション	14,309	33.5%	13,683	21.6%	<b>16,583</b>	17.7%	2,900
不動産流動化	6,741	15.8%	14,090	22.2%	<b>26,334</b>	28.1%	12,244
アサカワホーム	—	—	—	—	<b>8,026</b>	8.6%	8,026
その他	203	0.5%	513	0.8%	<b>437</b>	0.5%	△76
<b>合計</b>	<b>42,730</b>	<b>100.0%</b>	<b>63,368</b>	<b>100.0%</b>	<b>93,815</b>	<b>100.0%</b>	<b>30,447</b>



東京に、  
家を持つ。



**OPEN  
HOUSE**

# 2015年9月期 連結業績予想

OPEN HOUSE CO.,LTD.



# 業績予想について

- 2014年11月発表の当初業績予想に対し、2015年2月および5月と2度の上方修正を実施
- 第3四半期までの事業の進捗状況は計画通りであることから、現行の業績予想を据え置き

(単位：百万円)

	2013年9月期	2014年9月期		2015年9月期	
	実績	実績	前期増減	予想	前期増減
売上高	96,999	112,145	15.6%	175,000	56.0%
営業利益	10,185	13,746	35.0%	20,000	45.5%
経常利益	9,179	12,882	40.3%	19,000	47.5%
当期純利益	5,661	7,763	37.1%	12,000	54.6%
1株当たり配当額(円)					
*1 (株式分割前)	<b>25.00</b>	*2 <b>40.00</b>	+15.00	60.00	+20.00
(株式分割後)	12.50	20.00	+7.50	*3 <b>30.00</b>	+10.00
1株当たり利益(円)					
(株式分割前)	<b>287.82</b>	<b>275.50</b>	-	420.95	-
(株式分割後)	143.91	137.75	-	210.48	-
配当性向 (%)	8.7	14.5	-	14.3	-

\*1 2015年7月1日付で普通株式1株を2株の割合で分割 \*2 内訳:普通配当35.00円、記念配当5.00円 \*3 普通配当30.00円 (株式分割前:60.00円)

# 業績予想修正について (セグメント別)

(単位：百万円)

	2013年9月期	2014年9月期		2015年9月期	
	実績	実績	前期増減	予想	前期増減
不動産仲介事業	4,704	5,728	21.7%	7,300	27.4%
不動産販売事業	94,082	108,760	15.6%	170,800	57.0%
戸建業務	58,628	66,100	12.7%	90,000	36.2%
マンション業務	27,136	25,661	△5.4%	20,000	△22.1%
不動産流動化業務	6,968	16,528	137.2%	41,000	148.0%
アサカワホーム	-	-	-	19,500	-
その他	1,349	469	△65.2%	300	△36.1%
不動産金融事業	369	376	3.1%	400	6.2%
調整額	△2,157	△2,720	-	△3,500	-
合計	96,999	112,145	15.6%	175,000	56.0%





# 株主還元

## ■ 株式分割

目的 株式の流動性を高め、投資家の皆様にとって、より投資しやすい環境を整えるため

概要 2015年7月1日付で、普通株式1株につき2株の割合をもって分割

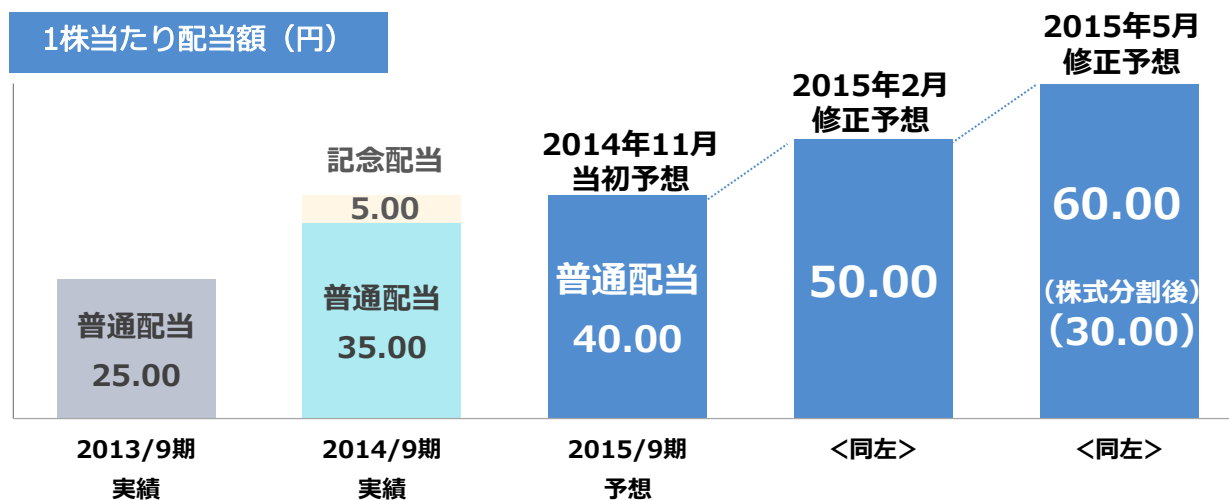
株式分割後の発行済株式総数：57,400,000株

## ■ 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%

概要 業績予想の2度の上方修正に対して、2度の増配を決定





# 株主優待制度

## ■ 新たに株主優待制度を導入する目的

株主様の日頃のご支援に感謝するとともに、当社株式への投資魅力を高め、より多くの株主様に長期保有していただくこと、ならび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

## ■ 概要

### (1) 対象となる株主様

毎年9月30日現在の株主名簿に記録された1単元（100株）以上保有されている株主様

### (2) 優待の内容

優待の内容	継続保有3年未満	継続保有3年以上
① 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
② クオカードの進呈	3,000円分	5,000円分

### (3) 開始時期

平成27年9月30日を第1回の基準日として、株主優待を開始

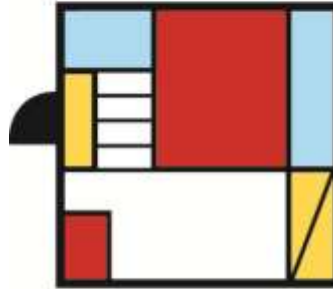
## 目標とする指標について

- 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、成長のための新規投資は継続

(単位：百万円)

	2013年9月期	2014年9月期		2015年9月期	
	通期	第3四半期	通期	第3四半期	通期 (予想)
売上高	96,999	72,737	112,145	<b>121,733</b>	<b>175,000</b>
経常利益	9,179	7,766	12,882	<b>12,121</b>	<b>19,000</b>
当期純利益	5,661	4,625	7,763	<b>7,571</b>	<b>12,000</b>
総資産	78,069	91,846	100,577	<b>146,800</b>	-
純資産	29,963	33,912	37,047	<b>42,509</b>	-
経常利益率	9.5%	10.7%	11.5%	<b>10.0%</b>	<b>10.9%</b>
R O E	25.2%	-	23.2%	-	-
自己資本比率	38.4%	36.9%	36.8%	<b>28.9%</b>	-

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。