

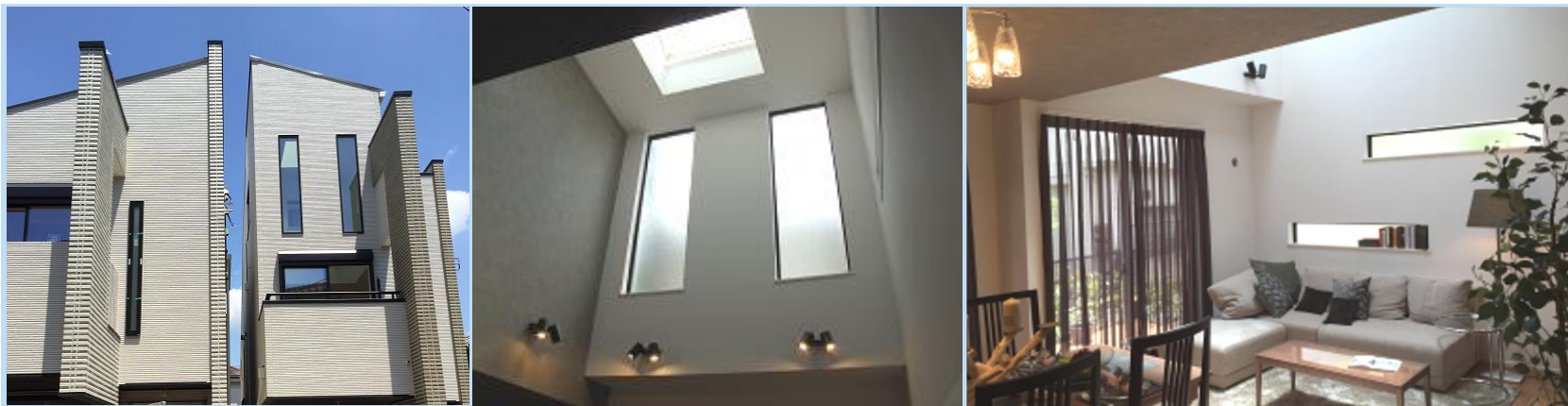
# 2017年9月期 第3四半期

(2016/10-2017/6)

## 決算説明資料

# 株式会社オープンハウス

証券コード 3288



# 2017年9月期 第3四半期 決算トピックス

## 事業進捗

### ■ 通期業績予想に対して、各事業とも計画通りに進捗

売上高	2,114億円 (前年同期比:17.2%増)
経常利益	242億円 ( " :11.1%増)
親会社株主に帰属する 当期純利益	157億円 ( " :12.8%増)

- マンション事業は、販売が好調に推移し、今期引渡予定数480戸は契約済み引渡が集中する第4四半期の売上高は、167億円となる見込み
- 戸建事業は、新築マンションに対する価格優位性もあり、販売は堅調
- 収益不動産事業は、金融緩和を背景として、販売は順調

## 業績予想

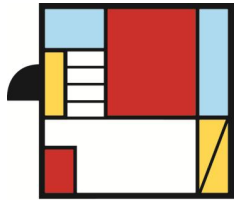
### ■ 売上高3,000億円、5期連続過去最高の売上高、利益の更新を目指す

売上高	3,000億円 (前期比:21.4%増)
経常利益	340億円 ( " :16.6%増)
親会社株主に帰属する 当期純利益	220億円 ( " :17.6%増)

## 増配

### ■ 創業20周年並びに業績の進捗を勘案し、配当予想を修正

	前回予想	今回修正
期末配当金	30円00銭	35円00銭



**OPEN  
HOUSE**

# **1. 2017年9月期 第3四半期 連結決算概要**

---

# 連結損益計算書概要

- 第3四半期累計期間として、過去最高の売上高、利益を更新
- 売上高、利益とも前年同期比:10%以上の成長

(単位: 百万円)

	2016.9期 1Q-3Q (2015/10-2016/6)		2017.9期 1Q-3Q (2016/10-2017/6)		増減
	実績	売上対比	実績	売上対比	
売上高	180,434	-	<b>211,427</b>	-	17.2%
売上総利益	33,695	18.7%	<b>38,585</b>	18.2%	14.5%
販売費及び一般管理費	11,087	6.1%	<b>13,171</b>	6.2%	18.8%
営業利益	22,607	12.5%	<b>25,414</b>	12.0%	12.4%
営業外収益	154	0.1%	<b>382</b>	0.2%	148.0%
営業外費用	947	0.5%	<b>1,552</b>	0.7%	63.8%
経常利益	21,814	12.1%	<b>24,244</b>	11.5%	11.1%
親会社株主に帰属する 当期純利益	13,974	7.7%	<b>15,762</b>	7.5%	12.8%

# セグメント情報 (売上高・営業利益)

- 売上高では、戸建及び収益不動産事業が大きく伸長
- 営業利益では、主に戸建事業が増益に寄与

(単位：百万円)

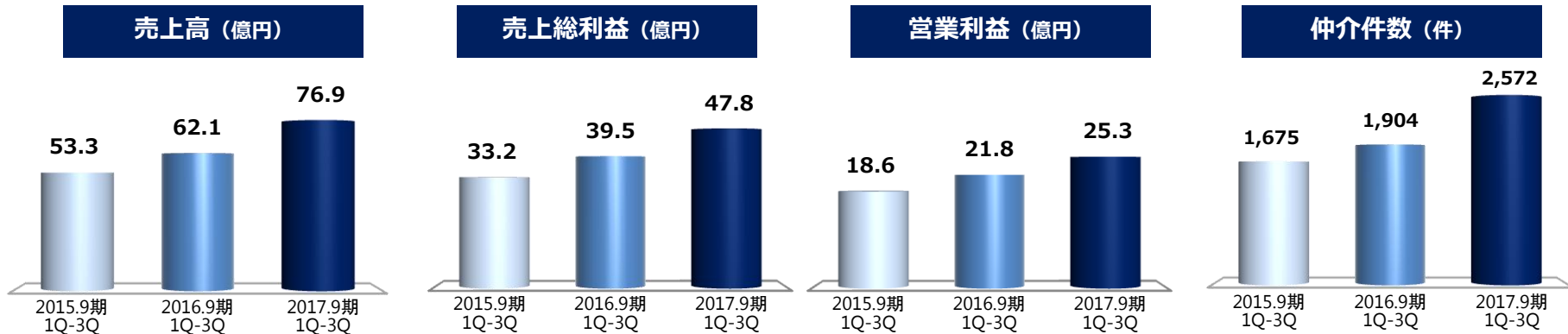
	2016.9期 1Q-3Q (2015/10-2016/6)		2017.9期 1Q-3Q (2016/10-2017/6)		増減
	実績	構成比	実績	構成比	
<b>売上高</b>	180,434	100.0%	<b>211,427</b>	100.0%	17.2%
仲介事業	6,219	3.4%	<b>7,691</b>	3.6%	23.7%
戸建事業	89,862	49.8%	<b>108,184</b>	51.2%	20.4%
オープンハウス・アーキテクト *1	25,653	14.2%	<b>26,167</b>	12.4%	2.0%
マンション事業	9,660	5.4%	<b>9,262</b>	4.4%	△4.1%
収益不動産事業 *2	55,880	31.0%	<b>68,321</b>	32.3%	22.3%
その他	343	0.2%	<b>634</b>	0.3%	84.8%
調整額	△7,185	-	<b>△8,834</b>	-	-
<b>営業利益</b>	22,607	12.5%	<b>25,414</b>	12.0%	12.4%
仲介事業	2,180	35.1%	<b>2,530</b>	32.9%	16.0%
戸建事業	9,766	10.9%	<b>12,002</b>	11.1%	22.9%
オープンハウス・アーキテクト *3	1,083	4.2%	<b>1,261</b>	4.8%	16.4%
マンション事業	1,003	10.4%	<b>760</b>	8.2%	△24.2%
収益不動産事業	8,606	15.4%	<b>8,947</b>	13.1%	4.0%
その他	108	31.5%	<b>△0</b>	△0.0%	-
調整額	△140	-	<b>△87</b>	-	-

\*1,2 2017.9期1Qより、報告セグメントの名称について、従来の「アサカワホーム」から「オープンハウス・アーキテクト」に、「流動化事業」から「収益不動産事業」に変更

\*3 オープンハウス・アーキテクトの営業利益は、同社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

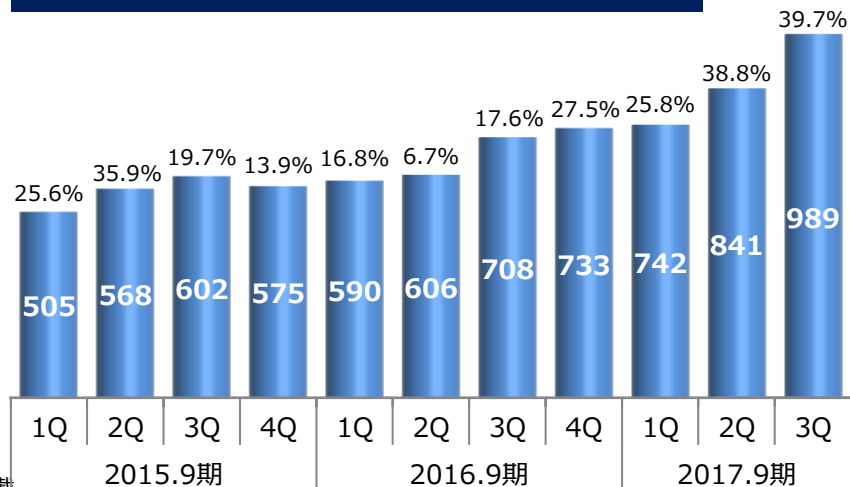
- 2017年4月 大井町、武蔵小杉営業センターを開設し、計23センターを展開
- 当第3四半期の仲介件数は伸長し、前年同期比:39.7%増



(単位:百万円)

	2015.9期 1Q-3Q (2014/10-2015/6)	2016.9期 1Q-3Q (2015/10-2016/6)	2017.9期 1Q-3Q (2016/10-2017/6)	増減
売上高	5,338	6,219	<b>7,691</b>	23.7%
売上総利益	3,327	3,955	<b>4,789</b>	21.1%
売上総利益率	62.3%	63.6%	<b>62.3%</b>	△1.3%
営業利益	1,861	2,180	<b>2,530</b>	16.0%
営業利益率	34.9%	35.1%	<b>32.9%</b>	△2.2%
仲介件数	1,675件	1,904件	<b>2,572件</b>	668件

## 四半期毎仲介件数・前年同期比増加率の推移 (件)

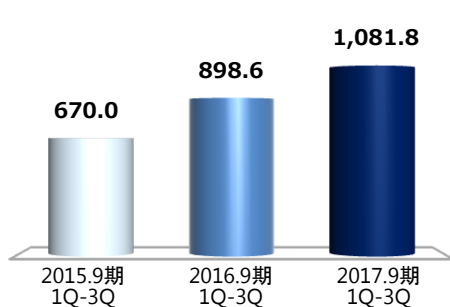


\*1 2016.9期1Qからのセグメント変更に伴い、2015.9期1Q-3Qは変更後のセグメントに組み替えた数値を記載

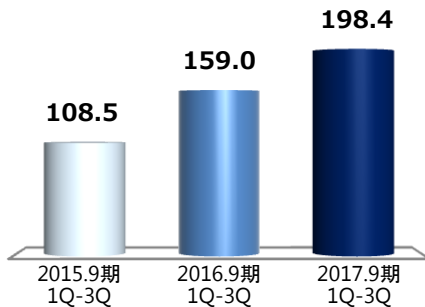
# 戸建事業

- 新築マンション価格は依然高水準、戸建価格の優位性もあり販売は堅調
- 戸建事業は、引き続き当社グループの業績を牽引

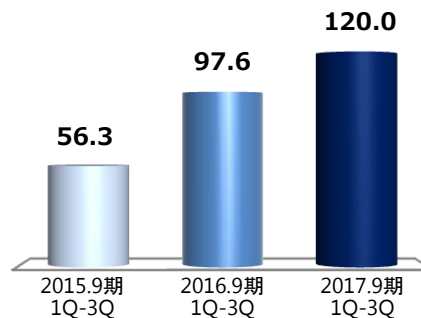
売上高 (億円)



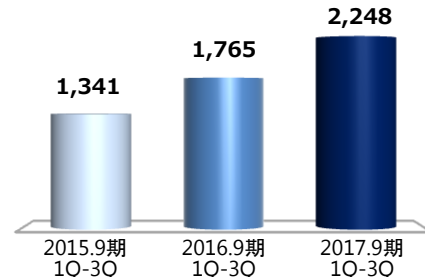
売上総利益 (億円)



営業利益 (億円)



引渡件数 (棟)

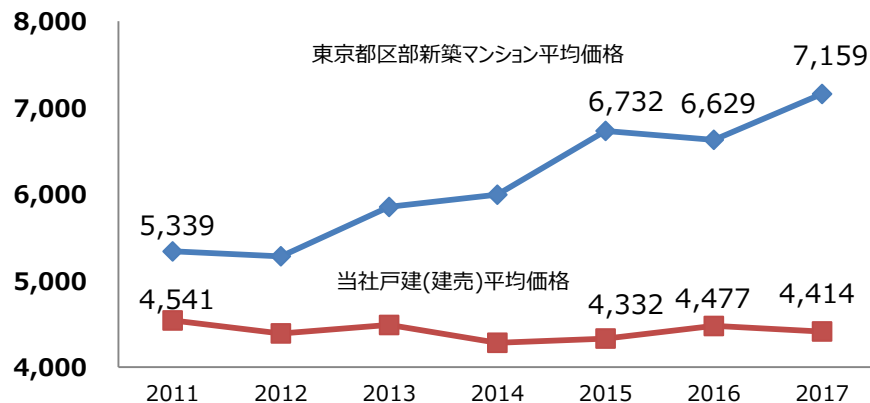


(単位:百万円)

(販売形態別)	2015.9期 1Q-3Q (2014/10-2015/6)	2016.9期 1Q-3Q (2015/10-2016/6)	2017.9期 1Q-3Q (2016/10-2017/6)	増減
建 売上高	26,264	40,231	<b>45,065</b>	12.0%
売 引渡件数	608棟	899棟	<b>1,021棟</b>	122棟
土 売上高	34,002	40,912	<b>53,575</b>	30.9%
地 引渡件数	733棟	866棟	<b>1,227棟</b>	361棟
請 売上高	6,590	8,548	<b>9,106</b>	6.5%
負 引渡件数	449棟	554棟	<b>618棟</b>	64棟
その他 売上高	146	169	<b>438</b>	157.8%
売上高	67,002	89,862	<b>108,184</b>	20.4%
売上総利益	10,853	15,904	<b>19,843</b>	24.8%
合 売上総利益率	16.2%	17.7%	<b>18.3%</b>	0.6%
計 営業利益	5,638	9,766	<b>12,002</b>	22.9%
営業利益率	8.4%	10.9%	<b>11.1%</b>	0.2%
引渡件数 (建売+土地)	1,341棟	1,765棟	<b>2,248棟</b>	483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

(単位:万円)



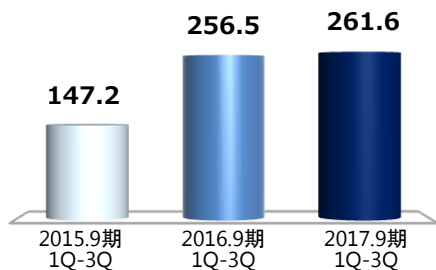
出所：国土交通省・土地総合ライブラリー 「不動産市場動向マンスリーレポート」  
 年度：マンションは暦年、当社戸建は前年10月～当年9月

\* 2017年のマンションは 1-6月、2017年の当社は 2016年10-2017年6月

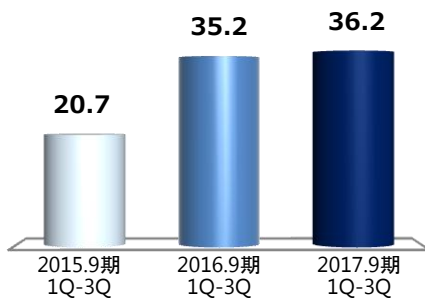
# オープンハウス・アーキテクト

- 販売費及び一般管理費のコスト管理により営業利益率は着実に改善
- 株式会社オープンハウス・ディベロップメント (OHD) 向け契約件数が大幅に増加

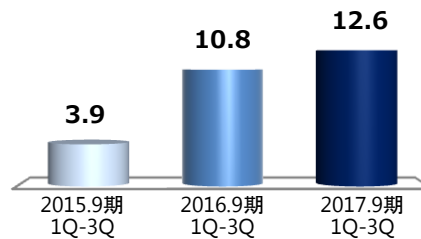
売上高 (億円)



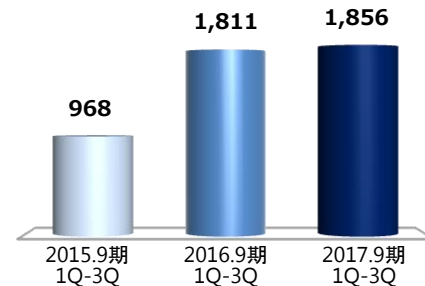
売上総利益 (億円)



営業利益 (億円)



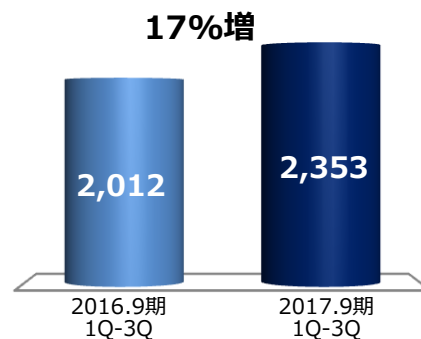
引渡件数 (棟)



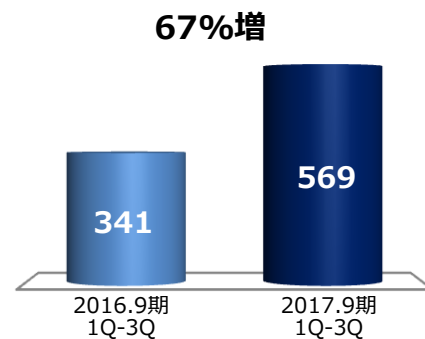
(単位:百万円)

*1	2015.9期 1Q-3Q (2014/10-2015/6)	2016.9期 1Q-3Q (2015/10-2016/6)	2017.9期 1Q-3Q (2016/10-2017/6)	増減
売上高	14,720	25,653	<b>26,167</b>	2.0%
売上総利益	2,078	3,520	<b>3,620</b>	2.8%
売上総利益率	14.1%	13.7%	<b>13.8%</b>	0.1%
営業利益 *2	396	1,083	<b>1,261</b>	16.4%
営業利益率	2.7%	4.2%	<b>4.8%</b>	0.6%
引渡件数 *3	968棟 * 64棟	1,811棟 * 317棟	<b>1,856棟</b> * 342棟	45棟 ・25棟

全社契約件数 (棟) \*4



内、OHD向け契約件数 (棟)



\*4 期間内に受注した建築請負の契約件数を集計

\*1 2015.9期1Q-3Qは、2015年1月-6月実績 (2015年1月連結開始のため)

\*2 営業利益は、オープンハウス・アーキテクトののれん償却額控除後

\*3 引渡件数は、建築請負件数 (\*下段:内、OHD向け棟数)

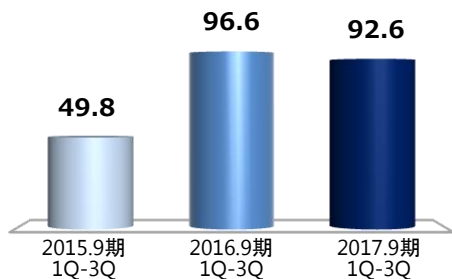
(注) 2016年10月 株式会社アサカワホームから、株式会社オープンハウス・アーキテクトに社名を変更



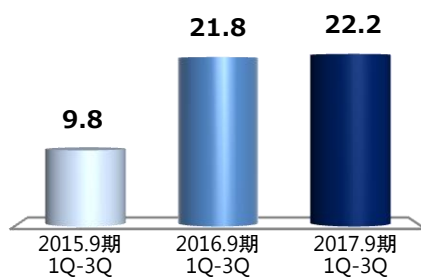
# マンション事業

- 都心部における新築マンションの販売は好調、当期の引渡予定数480戸は契約済み
- 上記物件の引渡が集中する第4四半期の売上高は、167億円となる見込み

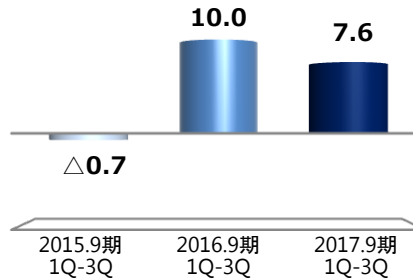
売上高 (億円)



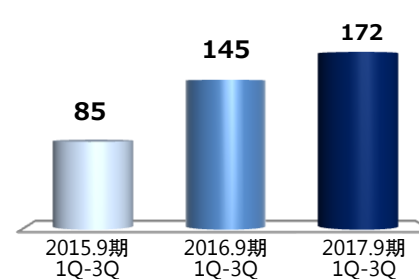
売上総利益 (億円)



営業利益 (億円)



引渡件数 (戸)



(単位:百万円)

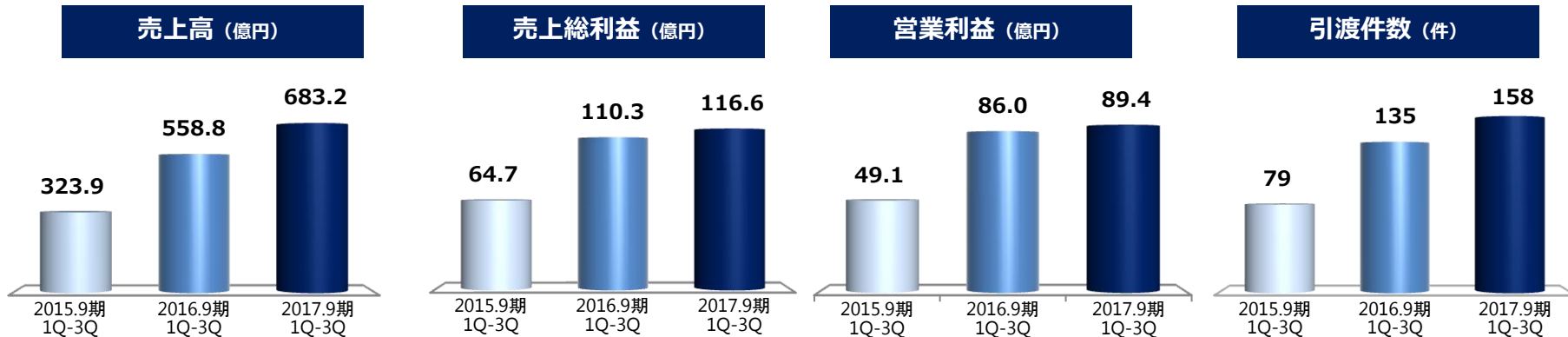
	2015.9期 1Q-3Q (2014/10-2015/6)	2016.9期 1Q-3Q (2015/10-2016/6)	2017.9期 1Q-3Q (2016/10-2017/6)	増減
売上高	4,988	9,660	<b>9,262</b>	△4.1%
売上総利益	987	2,186	<b>2,222</b>	1.6%
売上総利益率	19.8%	22.6%	<b>24.0%</b>	1.4%
営業利益	△72	1,003	<b>760</b>	△24.2%
営業利益率	△1.5%	10.4%	<b>8.2%</b>	△2.2%
引渡件数	85戸	145戸	<b>172戸</b>	27戸

## 2017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青山ザ・ハウス	29	9,000万円台
オープンレジデンス小石川五丁目	21	6,000 "
オープンレジデンス目黒平町	19	6,000 "
オープンレジデンス目白アベニュー	18	5,000 "

# 収益不動産事業

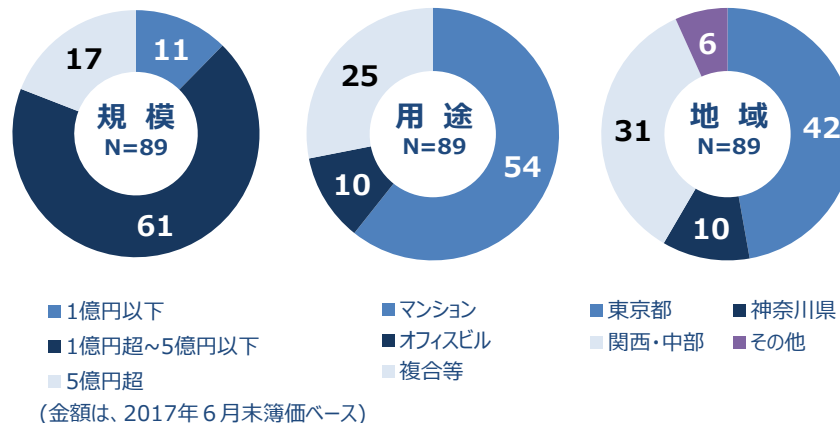
- 金融緩和政策の継続を背景として、収益不動産に対する需要は高水準
- 売上総利益率は、第1四半期を底として、当第3四半期に向けて上昇  
(2016/10-12) (2017/4-6)



(単位:百万円)

	2015.9期 1Q-3Q (2014/10-2015/6)	2016.9期 1Q-3Q (2015/10-2016/6)	2017.9期 1Q-3Q (2016/10-2017/6)	増減
売上高	32,394	55,880	<b>68,321</b>	22.3%
売上総利益	6,478	11,037	<b>11,663</b>	5.7%
売上総利益率	20.0%	19.8%	<b>17.1%</b>	△2.7%
営業利益	4,911	8,606	<b>8,947</b>	4.0%
営業利益率	15.2%	15.4%	<b>13.1%</b>	△2.3%
引渡件数	79件	135件	<b>158件</b>	23件

## 保有物件内訳 (件) (2017年6月末)



# 販売費及び一般管理費、営業外収益・費用

(単位：百万円)

	2016.9期 1Q-3Q (2015/10-2016/6)		2017.9期 1Q-3Q (2016/10-2017/6)		増減		2016.9期 1Q-3Q (2015/10-2016/6)		2017.9期 1Q-3Q (2016/10-2017/6)		増減
	実績	売上対比	実績	売上対比			実績	売上対比	実績	売上対比	
販売費及び一般管理費	11,087	6.1%	<b>13,171</b>	6.2%	2,083						
人件費	3,208	1.8%	<b>3,627</b>	1.7%	419	営業外収益	154	0.1%	<b>382</b>	0.2%	228
販売手数料	1,885	1.0%	<b>1,893</b>	0.9%	8	為替差益	-	-	<b>224</b>	0.1%	224
事務所維持費	1,332	0.7%	<b>1,755</b>	0.8%	423	その他	154	0.1%	<b>158</b>	0.1%	4
広告宣伝費	939	0.5%	<b>1,205</b>	0.6%	266	営業外費用	947	0.5%	<b>1,552</b>	0.7%	604
販売促進費	476	0.3%	<b>558</b>	0.3%	81	支払利息	593	0.3%	<b>635</b>	0.3%	42
その他	3,245	1.8%	<b>4,130</b>	2.0%	884	支払手数料	24	0.0%	<b>664</b>	0.3%	639
						為替差損	224	0.1%	-	-	△224
						その他	104	0.1%	<b>252</b>	0.1%	147

# 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	2016.9期末 (2016/9)	2017.9期3Q末 (2017/6)	増減
<b>流動資産</b>	196,792	<b>231,451</b>	34,659
現金及び預金	67,508	<b>80,976</b>	13,467
たな卸資産	117,546	<b>137,924</b>	20,378
その他	11,737	<b>12,549</b>	812
<b>固定資産</b>	8,013	<b>10,452</b>	2,439
有形固定資産	2,651	<b>3,066</b>	415
無形固定資産	1,389	<b>1,336</b>	△53
投資その他の資産	3,972	<b>6,049</b>	2,077
<b>繰延資産</b>	62	<b>54</b>	△8
<b>資産合計</b>	204,868	<b>241,958</b>	37,089

	2016.9期末 (2016/9)	2017.9期3Q末 (2017/6)	増減
<b>負債</b>	140,784	<b>167,669</b>	26,885
流動負債	74,288	<b>83,451</b>	9,162
固定負債	66,495	<b>84,217</b>	17,722
<b>純資産</b>	64,084	<b>74,288</b>	10,204
株主資本	63,736	<b>73,841</b>	10,104
評価・換算差額等	347	<b>447</b>	99
<b>負債純資産合計</b>	204,868	<b>241,958</b>	37,089

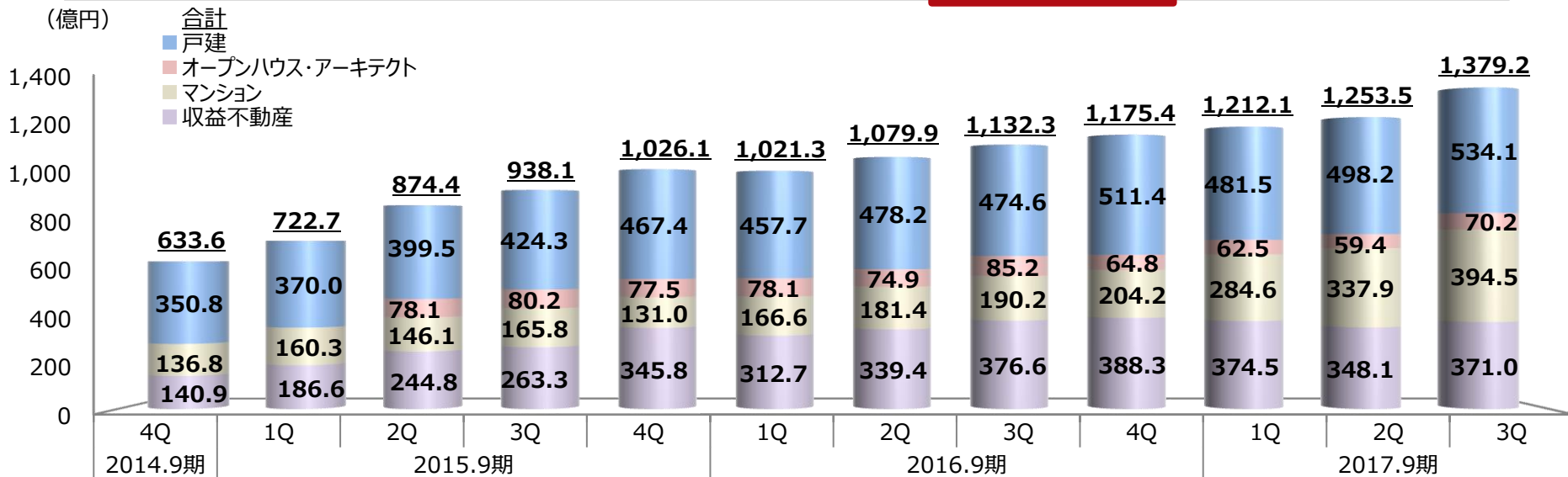
	2016.9期末	2017.9期3Q末	増減
自己資本比率	31.1%	<b>30.5%</b>	△0.6%

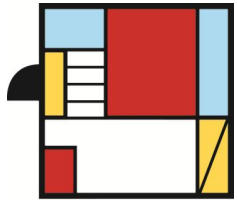
# たな卸資産の状況

(単位：百万円)

	2014.9期末 (2014/9)	2015.9期末 (2015/9)	2016.9期末 (2016/9)	2017.9期3Q末 (2017/6)	(構成比)	増減
戸建	35,080	46,741	51,146	<b>53,412</b>	38.7%	2,266
オープンハウス・ アーキテクト	—	7,756	6,486	<b>7,022</b>	5.1%	535
マンション	13,683	13,101	20,422	<b>39,459</b>	28.6%	19,037
収益不動産	14,090	34,586	38,838	<b>37,106</b>	26.9%	△1,732
その他	513	428	651	<b>922</b>	0.7%	270
<b>合計</b>	<b>63,368</b>	<b>102,614</b>	<b>117,546</b>	<b>137,924</b>	<b>100.0%</b>	<b>20,378</b>

(億円)





**OPEN  
HOUSE**

## **2. 2017年9月期 連結業績予想**

---

## 配当予想の修正

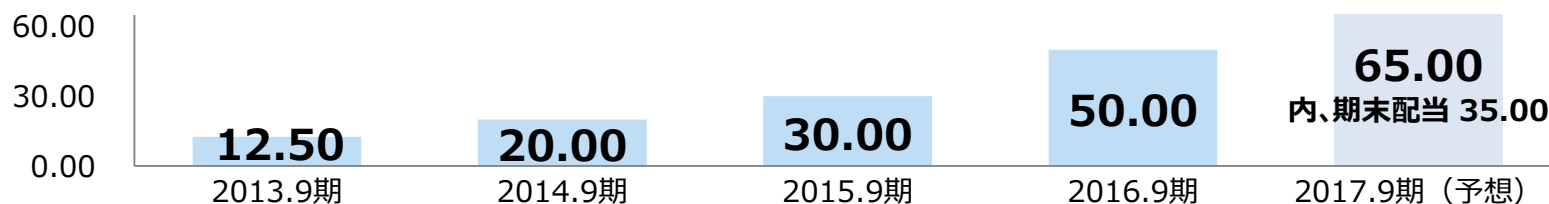
- 2017年9月に創業20周年を迎えること並びに足元の業績進捗を勘案し、配当予想を修正
- 期末配当を、1株当たり30円00銭から、35円00銭に増配

(単位：円 銭)

基準日	2017年9月期（1株当たり配当金）		
	第2四半期末	期 末	合 計
前回予想 (2016年11月14日)		30.00	60.00
<b>今回修正予想</b>		<b>35.00</b>	<b>65.00</b>
当期実績	30.00		

◆ 上記配当予想の修正につきましては、2017年12月開催予定の当社定時株主総会に付議する予定

### 一株当たり配当金の推移



# 株主還元

- 2016年11月に発表した自己株式の取得は、期限内に上限まで取得
- 2015年9月に導入した株主優待制度の継続

## 自己株式の取得

- ◆ 取得した株式の総数 **457,300株** (発行済株式総数(自己株式を除く)に対する割合0.82%)
- ◆ 取得価額の総額 **1,249百万円**
- ◆ 取得期間 2016年11月15日から2017年3月22日

## 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
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		



# 連結業績予想

- 売上高は、前期2,000億円を超過し、今期は3,000億円を計画
- 5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		2017.9期	
	実績	実績	増減	予想	増減
売上高	179,317	247,210	37.9%	<b>300,000</b>	21.4%
営業利益	21,300	31,320	47.0%	<b>35,000</b>	11.7%
経常利益	20,294	29,154	43.7%	<b>34,000</b>	16.6%
親会社株主に帰属する 当期純利益	12,637	18,709	48.1%	<b>22,000</b>	17.6%

## (1株当たり指標、配当性向)

(単位：円 銭)

	実績	実績	増減	予想	増減
1株当たり当期純利益	222.07	332.08	-	<b>393.04</b>	-
1株当たり配当金 (1株当たり中間配当金)	30.00	50.00	20.00	<b>65.00</b> *1(30.00)	15.00
配当性向	13.5%	15.1%	-	<b>16.5%</b>	-

\*1 株主還元を増やすことを目的として、中間配当を実施

## 連結業績予想（セグメント別売上高）

- 戸建、収益不動産事業を中心に、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)

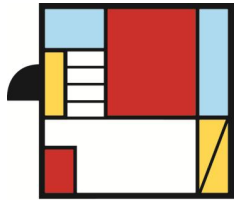
	2015.9期	2016.9期		2017.9期	
	*1 実績	実績	増減	予想	増減
売上高	179,317	247,210	37.9%	<b>300,000</b>	21.4%
仲介事業	7,255	8,528	17.5%	<b>11,000</b>	29.0%
戸建事業	91,644	119,563	30.5%	<b>149,000</b>	24.6%
オープンハウス・アーキテクト *2	23,122	37,625	- *3	<b>40,000</b>	6.3%
マンション事業	20,095	19,059	△5.2%	<b>26,000</b>	36.4%
収益不動産事業 *4	41,719	72,801	74.5%	<b>86,000</b>	18.1%
その他	825	455	△44.9%	<b>1,300</b>	185.5%
調整額	△5,344	△10,822	-	<b>△13,300</b>	-

\*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 2016年10月株式会社アサカワホームは、株式会社オープンハウス・アーキテクトに社名を変更したため、セグメント呼称も変更

\*3 オープンハウス・アーキテクトは、2015年1月より連結子会社となったため、2016.9期の増減は記載せず

\*4 2017.9期より、流動化事業の事業実態に合わせて、流動化事業の呼称を収益不動産事業に変更



**OPEN  
HOUSE**

### **3. 足元の取り組み**

---

# 営業センターの開設加速について

- 当期は年間最大となる7店舗を開設し、計25営業センターを展開
- 東京圏での出店を加速しつつ、名古屋圏でも既に2店舗開設

## 当期開設した7営業センター

2016年10月 栄  
 2017年 1月 日暮里、錦糸町北  
 同 4月 大井町、武蔵小杉  
 同 7月 上大岡、本山

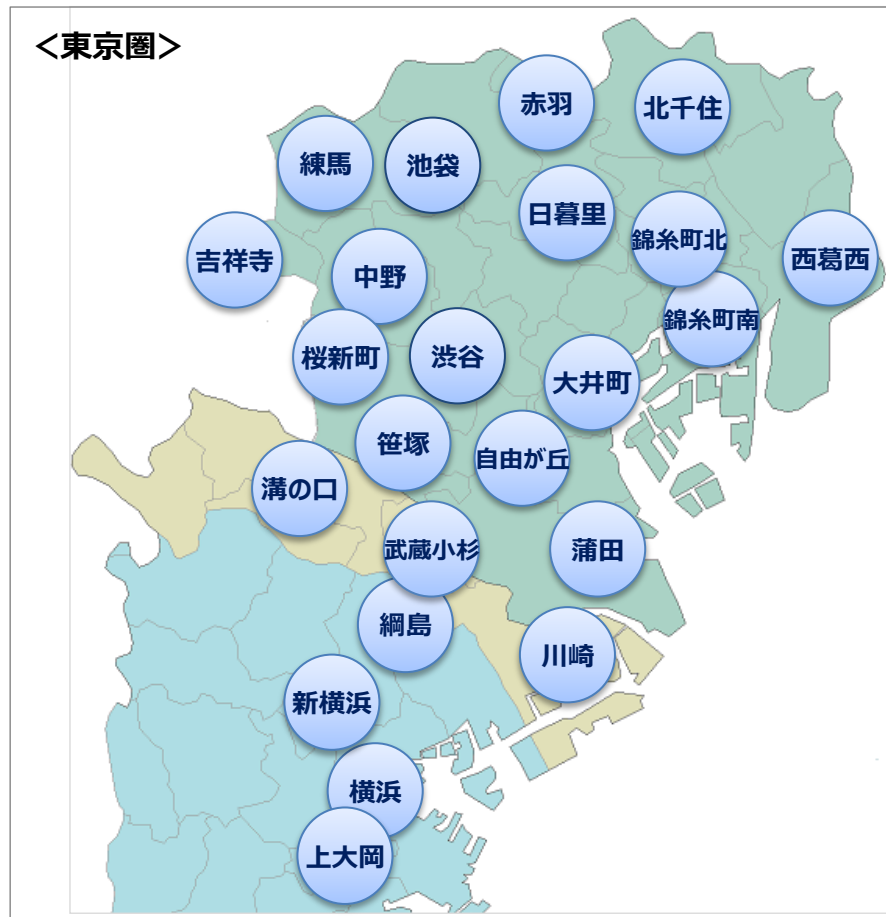
## 営業センター展開状況 (2017年8月現在)

東京都	: 16センター
神奈川県	: 7 "
愛知県	: 2 "
合計	: 25 "

### <名古屋圏>



### <東京圏>

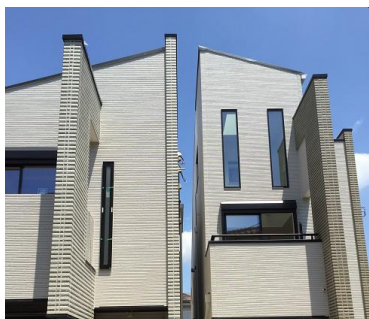


## 戸建の魅力度の訴求について

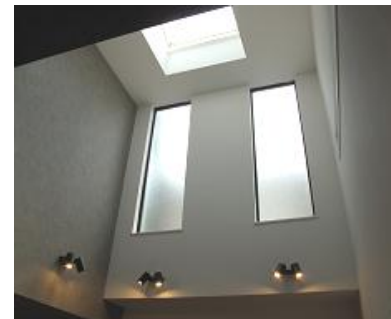
- 完成前の販売完了が多く公開が困難な戸建物件を、一定期間モデルハウスとして活用
- 開発コンセプト等を冠した「名前のある家」としてメディア等にも定期的に紹介

### モデルハウス（期間限定）

#### 「大きな壁のある家」



#### 「大吹き抜けのある家」



### 渋谷ショールーム（常設）

2016年12月オープン

- ◆ 渋谷のビル内にショールームを設置
- ◆ 約1,200㎡のスペースに800アイテムを展示



## 名古屋圏における事業進捗について

- 名古屋市で2店舗目となる本山営業センターを開設し、戸建販売を加速
- 新築分譲マンション「オープンレジデンス葵」の販売開始について発表

### 本山営業センターの開設

営業開始：2017年7月1日  
 所在地：愛知県名古屋市千種区  
 アクセス：名古屋市営地下鉄 東山線・名城線  
           本山駅 徒歩 1分



本山営業センターが入居するZAZビル

### オープンレジデンス葵

販売開始：2017年9月下旬  
 所在地：愛知県名古屋市東区  
 アクセス：名古屋市営地下鉄 桜通線「車道」駅 徒歩3分  
           東山線「千種」駅 徒歩7分 他  
 構造・規模：鉄筋コンクリート造 地上12階建  
 総戸数：32戸



# シンジケートローンによる資金調達について

- 2017年6月 総額150億円 期間10年の長期借入を実行
- 機動的な事業運営を行うための成長資金として活用

## 長期借入金の概要

	シンジケートローン
組成総額	150億円
借入期間 (2017年6月～2027年6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	株式会社三井住友銀行他、計 21金融機関

## 長期借入金の特徴

	内容等
金利	固定＋一部変動 (変動金利部分については、別途金利スワップ契約の締結により、金利は実質的に固定化されます。)
担保	無担保
資金使途	事業資金 (全般)



# 「J P X日経インデックス400」への組み入れについて

- 当社株式の「J P X日経インデックス400」構成銘柄への組み入れが開始
- 2013年9月に上場した当社は、最短のタイミングで選定

## 指数の概要

「J P X日経インデックス400」は、資本の効率的活用や投資者を意識した経営観点など、グローバルな投資基準に求められる諸要件を満たした「投資者にとって投資魅力の高い会社」で構成され、平成26年より算出が開始された新しい株価指数です。

## 選定の経緯

2017年8月7日、当社株式は「J P X日経インデックス400」の構成銘柄の定期入替において、新たに追加される31銘柄のひとつに選定されました。なお、同指数は基準日時点（毎年6月最終営業日）で上場後3年未満の銘柄は選定対象外としていることから、平成25年9月に東京証券取引所市場第一部に上場した当社は、このたび最短のタイミングで選定に至った次第です。

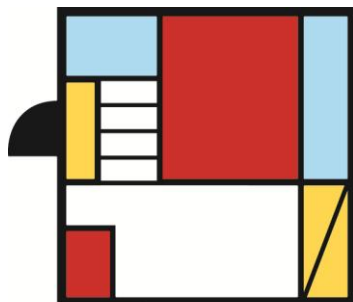
### <参考> 「J P X日経インデックス400」の総合スコア算定方法

毎年6月最終営業日を基準日とし、基準日から起算して直近3年間の売買代金合計額の順位1,200位以内で、基準日時点の時価総額順位が、1,200位以内の銘柄から時価総額上位1,000社を選定し、当該1,000社につき以下項目の順位スコアを算出

$$\begin{aligned} \text{総合スコア} = & 0.4 \times (\text{a}) \text{ 3年平均ROEの順位スコア (1位: 1,000点} \sim \text{1,000位: 1点)} \\ & + 0.4 \times (\text{b}) \text{ 3年累積営業利益の順位スコア (同上)} \\ & + 0.2 \times (\text{c}) \text{ 基準日時点の時価総額の順位スコア (同上)} \end{aligned}$$

総合スコアに、定性スコア（「独立した社外取締役の選任」「IFRS採用」「決算情報の英文開示」）を加味した最終スコアにより決定





**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。