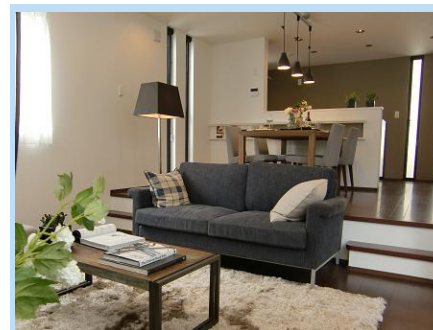


**OPEN  
HOUSE**

# 2016年9月期 決算説明資料

## 株式会社オープンハウス

証券コード 3288



# 2016年9月期 決算トピックス

## 事業進捗

### ■ 4期連続して過去最高の売上高、利益を更新

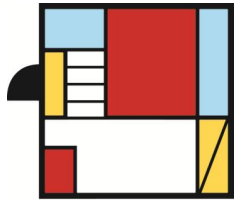
売上高	2,472億円 (前期比:37.9%増)
営業利益	313億円 ( " :47.0%増)
親会社株主に帰属する	
当期純利益	187億円 ( " :48.1%増)

- 戸建事業は、マンションの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、都心部での物件販売、用地取得ともに順調
- アサカワホームは、物件引渡、請負契約ともに計画通りに進捗

## 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)
営業利益	350億円 ( " :11.7%増)
親会社株主に帰属する	
当期純利益	220億円 ( " :17.6%増)



**OPEN  
HOUSE**

# **1. 2016年9月期 連結決算概要**

---

# 連結損益計算書概要

- 4期連続して過去最高の売上高、利益を更新
- 上場した2013年9月期からの年平均成長率:36.6%と高い成長性を持続

(単位:百万円)

	2015.9期		2016.9期		増減
	実績	売上対比	実績	売上対比	
売上高	179,317	-	<b>247,210</b>	-	37.9%
売上総利益	33,316	18.6%	<b>46,382</b>	18.8%	39.2%
販売費及び一般管理費	12,015	6.7%	<b>15,062</b>	6.1%	25.4%
営業利益	21,300	11.9%	<b>31,320</b>	12.7%	47.0%
営業外収益	310	0.2%	<b>191</b>	0.1%	△38.1%
営業外費用	1,315	0.7%	<b>2,357</b>	1.0%	79.2%
経常利益	20,294	11.3%	<b>29,154</b>	11.8%	43.7%
親会社株主に帰属する 当期純利益	12,637	7.0%	<b>18,709</b>	7.6%	48.1%
<b>&lt;収益性指標&gt;</b>	<b>2015.9期</b>		<b>2016.9期</b>		<b>増減</b>
ROE	29.9%		<b>33.7%</b>		3.8%

# 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期よりセグメントを変更

- 売上高は、仲介及び戸建事業が堅調、流動化事業は大幅に伸長
- 営業利益では、戸建事業、アサカワホーム、マンション事業の営業利益率が上昇

(単位：百万円)

	2015.9期		2016.9期		増減
	実績	構成比	実績	構成比	
<b>売上高</b>					
	179,317	100.0%	<b>247,210</b>	100.0%	37.9%
仲介事業	7,255	4.0%	<b>8,528</b>	3.4%	17.5%
戸建事業	91,644	51.1%	<b>119,563</b>	48.4%	30.5%
アサカワホーム	23,122	12.9%	<b>37,625</b>	15.2%	-
マンション事業	20,095	11.2%	<b>19,059</b>	7.7%	△5.2%
流動化事業	41,719	23.3%	<b>72,801</b>	29.4%	74.5%
その他	825	0.5%	<b>455</b>	0.2%	△44.9%
調整額	△5,344	-	<b>△10,822</b>	-	-
<b>営業利益</b>					
	21,300	11.9%	<b>31,320</b>	12.7%	47.0%
仲介事業	2,492	34.4%	<b>2,882</b>	33.8%	15.6%
戸建事業	8,289	9.0%	<b>12,833</b>	10.7%	54.8%
アサカワホーム	564	2.4%	<b>2,050</b>	5.4%	-
マンション事業	3,176	15.8%	<b>3,085</b>	16.2%	△2.9%
流動化事業	6,799	16.3%	<b>10,583</b>	14.5%	55.6%
その他	143	17.3%	<b>138</b>	30.5%	△3.2%
調整額	△165	-	<b>△253</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

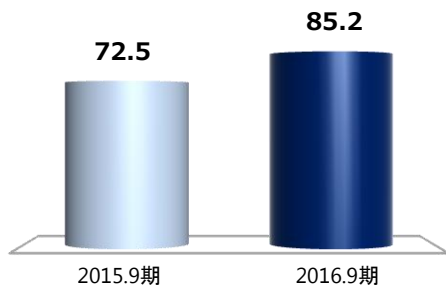
\*2 株式会社アサカワホーム（以下、「アサカワホーム」という）は、2015年1月より連結子会社となったため、増減は記載せず

\*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

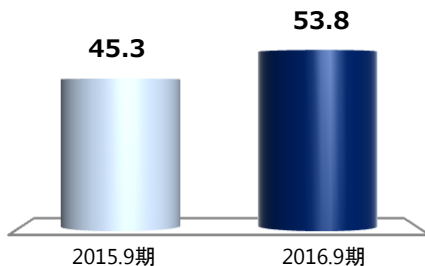
# 仲介事業

- 2016年4月に開設した練馬営業センターを含め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

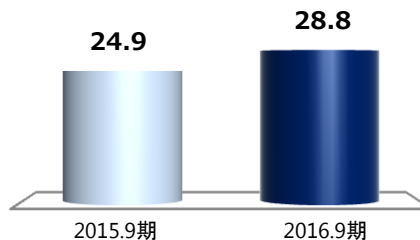
売上高 (億円)



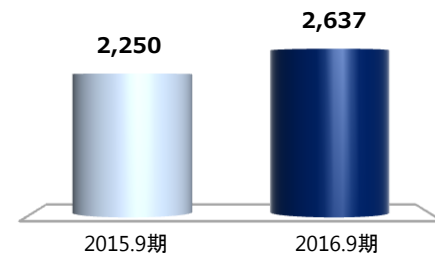
売上総利益 (億円)



営業利益 (億円)

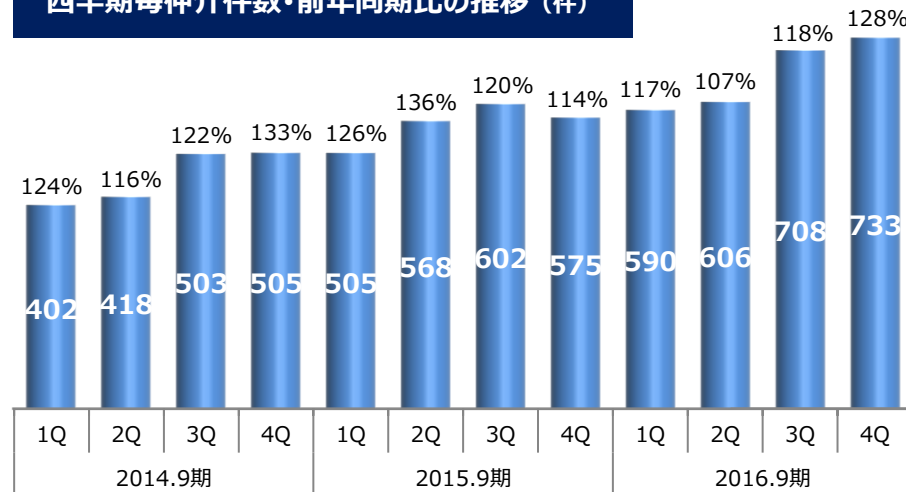


仲介件数 (件)



	2015.9期	2016.9期	増減
売上高 (百万円)	7,255	<b>8,528</b>	17.5%
売上総利益 (百万円)	4,536	<b>5,388</b>	18.8%
売上総利益率 (%)	62.5%	<b>63.2%</b>	0.7%
営業利益 (百万円)	2,492	<b>2,882</b>	15.6%
営業利益率 (%)	34.4%	<b>33.8%</b>	△0.6%
仲介件数 (件)	2,250	<b>2,637</b>	387

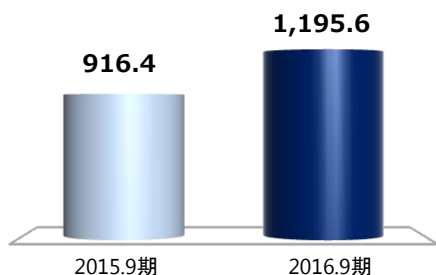
四半期毎仲介件数・前年同期比の推移 (件)



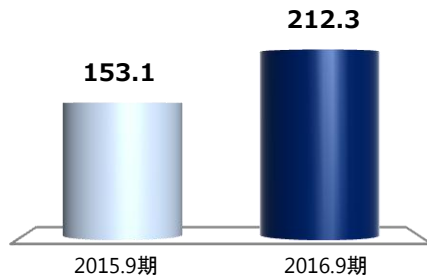
# 戸建事業

- 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

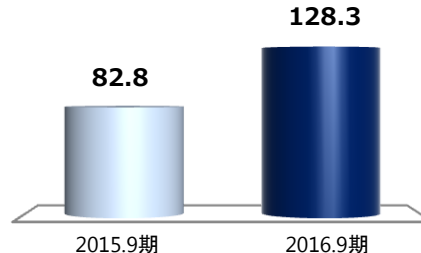
売上高 (億円)



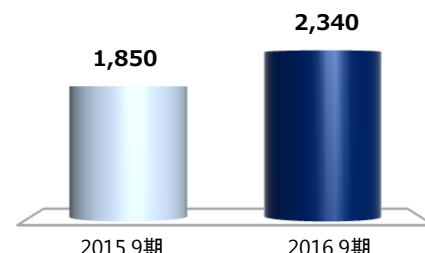
売上総利益 (億円)



営業利益 (億円)

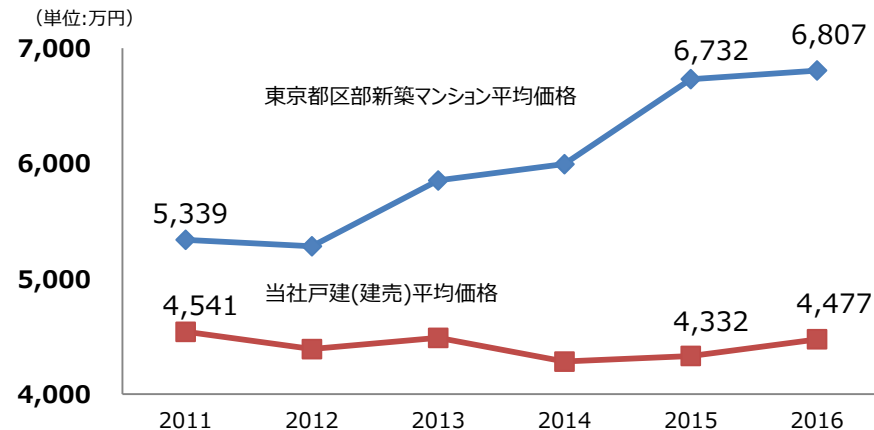


引渡件数 (棟)



(販売形態別)	2015.9期	2016.9期	増減
建 売上高 (百万円)	38,382	<b>55,655</b>	45.0%
売 引渡件数 (棟)	886	<b>1,243</b>	357
土 売上高	44,529	<b>52,141</b>	17.1%
地 引渡件数	964	<b>1,097</b>	133
請 売上高	8,554	<b>11,547</b>	35.0%
負 引渡件数	581	<b>747</b>	166
その他 売上高	178	<b>218</b>	22.8%
売上高 (百万円)	91,644	<b>119,563</b>	30.5%
売上総利益 (百万円)	15,318	<b>21,232</b>	38.6%
合 売上総利益率 (%)	16.7%	<b>17.8%</b>	1.0%
計 営業利益 (百万円)	8,289	<b>12,833</b>	54.8%
営業利益率 (%)	9.0%	<b>10.7%</b>	1.7%
引渡件数(建売+土地)	1,850	<b>2,340</b>	490

## 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

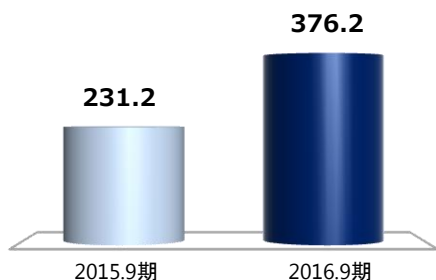


出所：国土交通省・土地総合ライブラリー 「不動産市場動向マンスリーレポート」  
 年度：マンションは暦年、当社戸建は前年10月～当年9月  
 \* 2016年のマンションは 1-9月、2016年の当社は 2015年10-2016年9月

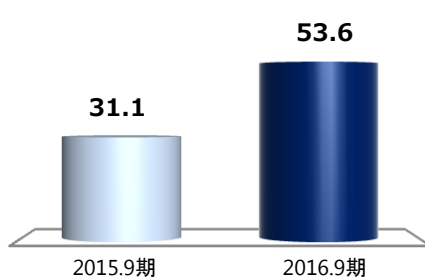
# アサカワホーム

- グループ会社となる以前も含め、過去最高の売上高、利益を更新
- グループトータルの戸建の引渡棟数は、4,000棟

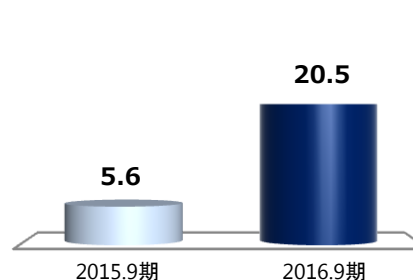
売上高 (億円)



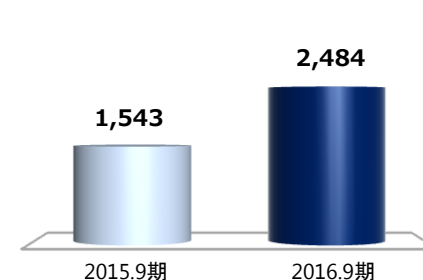
売上総利益 (億円)



営業利益 (億円)

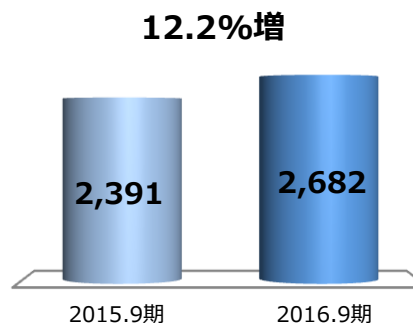


引渡件数 (棟) \*3

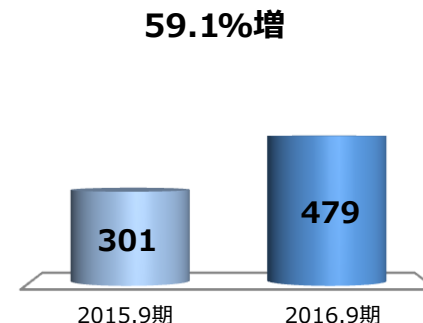


	2015.9期 *1	2016.9期
売上高 (百万円)	23,122	37,625
売上総利益 (百万円)	3,119	5,368
売上総利益率 (%)	13.5%	14.3%
営業利益 (百万円) *2	564	2,050
営業利益率 (%)	2.4%	5.4%
引渡件数 (棟) *3	1,543	2,484

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

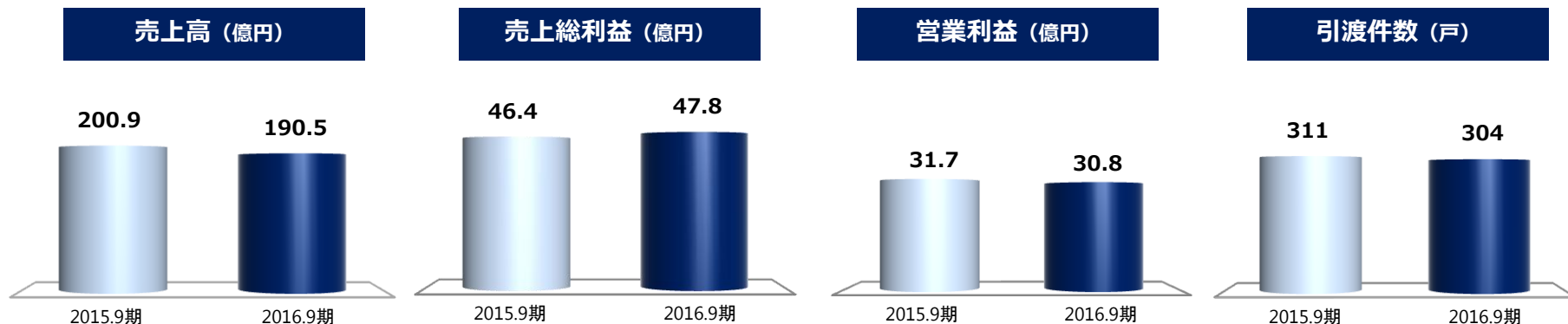
\*3 引渡棟数は、戸建の建築請負において引渡した件数 (グループ内取引:474棟を含む)

\*4 各期とも、通期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高く、販売は順調に推移
- 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



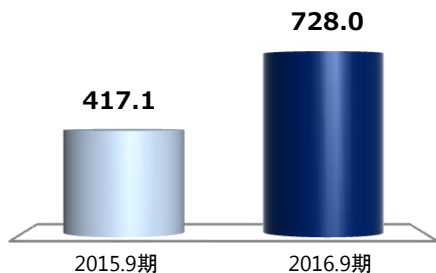
	2015.9期	2016.9期	増減
売上高 (百万円)	20,095	<b>19,059</b>	△5.2%
売上総利益 (百万円)	4,647	<b>4,783</b>	2.9%
売上総利益率 (%)	23.1%	<b>25.1%</b>	2.0%
営業利益 (百万円)	3,176	<b>3,085</b>	△2.9%
営業利益率 (%)	15.8%	<b>16.2%</b>	0.4%
引渡件数 (戸)	311	<b>304</b>	△7

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恵比寿ザ・ハウス	25	9,000万円台	
オープンレジデンス中目黒別所坂	15	7,000 "	
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 "	

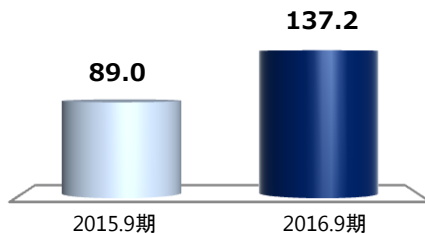
# 流動化事業

- 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
- 開始から5年で、売上高700億円、営業利益100億円を超える事業に成長

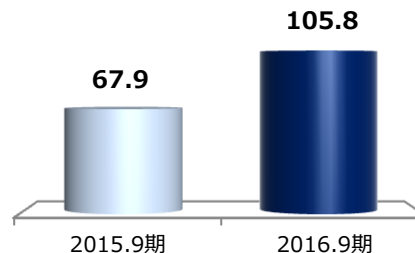
売上高 (億円)



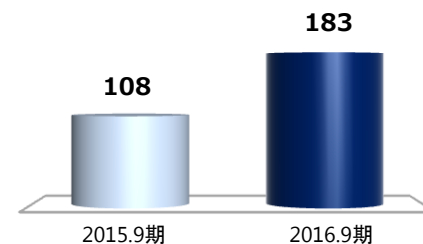
売上総利益 (億円)



営業利益 (億円)

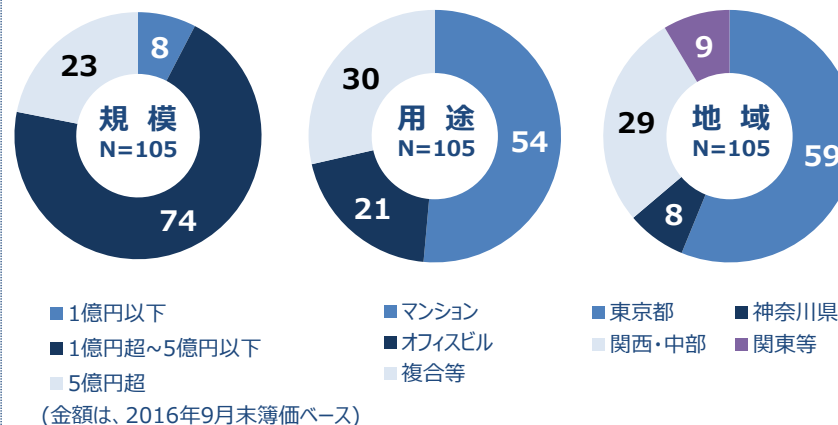


引渡件数 (件)



	2015.9期	2016.9期	増減
売上高 (百万円)	41,719	<b>72,801</b>	74.5%
売上総利益 (百万円)	8,901	<b>13,725</b>	54.2%
売上総利益率 (%)	21.3%	<b>18.9%</b>	△2.5%
営業利益 (百万円)	6,799	<b>10,583</b>	55.6%
営業利益率 (%)	16.3%	<b>14.5%</b>	△1.8%
引渡件数 (件)	108	<b>183</b>	75

保有物件内訳 (件) (2016年9月末)



# 販売費及び一般管理費、営業外収益・費用

(単位：百万円)

	2015.9期		2016.9期		増減		2015.9期		2016.9期		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	12,015	6.7%	<b>15,062</b>	6.1%	3,046	営業外収益	310	0.2%	<b>191</b>	0.1%	△118
人件費	3,526	2.0%	<b>4,311</b>	1.7%	785	為替差益	106	0.1%	-	-	△106
販売手数料	1,565	0.9%	<b>2,394</b>	1.0%	828	その他	203	0.1%	<b>191</b>	0.1%	△11
事務所維持費	1,549	0.9%	<b>1,868</b>	0.8%	318	営業外費用	1,315	0.7%	<b>2,357</b>	1.0%	1,042
広告宣伝費	1,131	0.6%	<b>1,361</b>	0.6%	229	支払利息	908	0.5%	<b>795</b>	0.3%	△113
販売促進費	467	0.3%	<b>707</b>	0.3%	240	支払手数料	174	0.1%	<b>988</b>	0.4%	814
その他	3,775	2.1%	<b>4,419</b>	1.8%	643	為替差損	-	-	<b>251</b>	0.1%	251
						その他	233	0.1%	<b>322</b>	0.1%	89

# 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	2015.9期末	2016.9期末	増減
<b>流動資産</b>	156,535	<b>196,792</b>	40,256
現金及び預金	43,330	<b>67,508</b>	24,178
たな卸資産	102,614	<b>117,546</b>	14,932
その他	10,590	<b>11,737</b>	1,146
<b>固定資産</b>	5,834	<b>8,013</b>	2,178
有形固定資産	2,799	<b>2,651</b>	△148
無形固定資産	1,490	<b>1,389</b>	△100
投資その他の資産	1,544	<b>3,972</b>	2,428
<b>繰延資産</b>	76	<b>62</b>	△13
<b>資産合計</b>	162,447	<b>204,868</b>	42,421

	2015.9期末	2016.9期末	増減
<b>負債</b>	114,837	<b>140,784</b>	25,946
流動負債	67,037	<b>74,288</b>	7,251
固定負債	47,799	<b>66,495</b>	18,695
<b>純資産</b>	47,609	<b>64,084</b>	16,474
株主資本	47,505	<b>63,736</b>	16,231
評価・換算差額等	104	<b>347</b>	242
<b>負債純資産合計</b>	162,447	<b>204,868</b>	42,421

<安全性指標>	2015.9期末	2016.9期末	増減
手元流動性 *1	2.9カ月	<b>3.3カ月</b>	0.4カ月
ネットD/ELシオ *2	1.0倍	<b>0.7倍</b>	△0.3倍

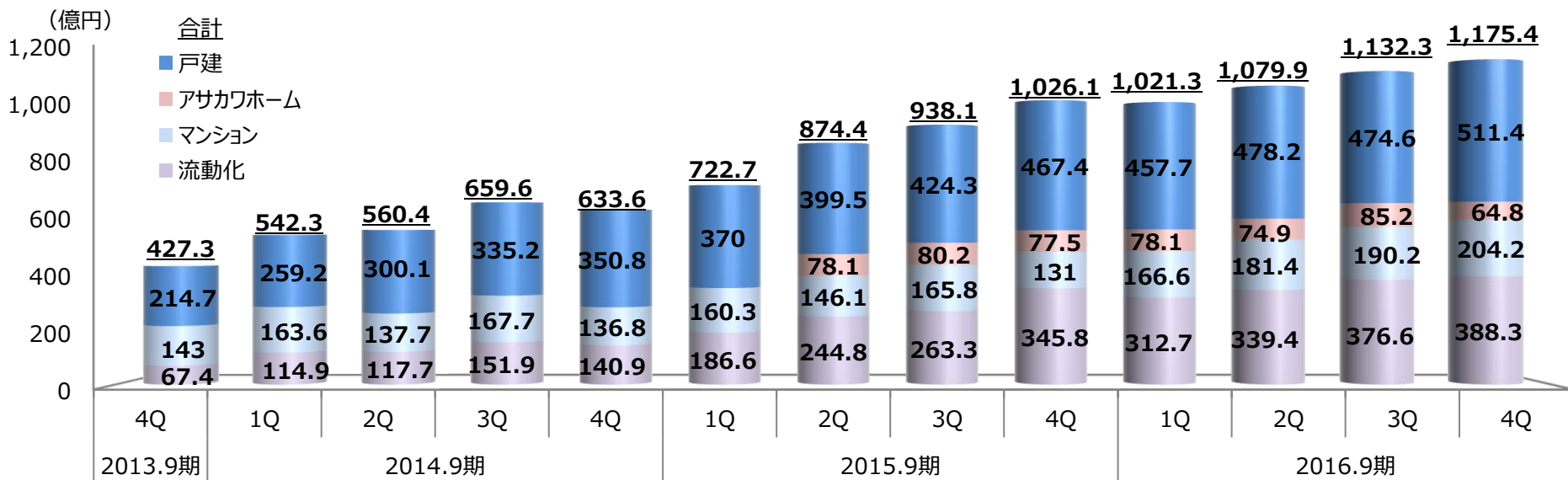
	2015.9期末	2016.9期末	増減
自己資本比率	29.2%	<b>31.1%</b>	1.9%
D/ELシオ *3	1.9倍	<b>1.7倍</b>	△0.2倍

\*1 手元流動性：現金及び預金／月平均売上高 \*2 ネットD/ELシオ：（借入金＋社債－現金及び預金）／純資産） \*3 D/ELシオ：（借入金＋社債）／純資産）

# たな卸資産の状況

(単位：百万円)

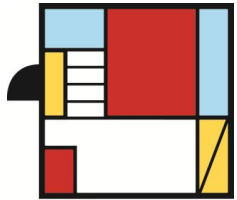
	2013.9期末	2014.9期末	2015.9期末	2016.9期末	(構成比)	増減
戸建	21,476	35,080	46,741	<b>51,146</b>	43.5%	4,404
アサカワホーム	—	—	7,756	<b>6,486</b>	5.5%	△1,269
マンション	14,309	13,683	13,101	<b>20,422</b>	17.4%	7,321
流動化	6,741	14,090	34,586	<b>38,838</b>	33.0%	4,252
その他	203	513	428	<b>651</b>	0.6%	222
合計	42,730	63,368	102,614	<b>117,546</b>	100.0%	14,932



# 連結キャッシュフロー計算書

(単位：百万円)

	2015.9期	2016.9期	主な要因等
営業活動によるキャッシュ・フロー	△15,216	9,817	<ul style="list-style-type: none"> <li>・税金等調整前当期純利益の計上</li> <li>・たな卸資産の増加</li> <li>・法人税等の支払額 等</li> </ul>
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,769	△2,672	<ul style="list-style-type: none"> <li>・投資有価証券の取得による支出 等</li> </ul>
財務活動によるキャッシュ・フロー	32,290	17,332	<ul style="list-style-type: none"> <li>・借入金の増加</li> <li>・自己株式の取得による支出</li> <li>・配当金の支払額 等</li> </ul>
現金及び現金同等物に係る換算差額	55	△293	
現金及び現金同等物の増減額	18,899	24,183	
現金及び現金同等物の期首残高	24,426	43,325	
現金及び現金同等物の期末残高	43,325	67,508	



**OPEN  
HOUSE**

## **2. 2017年9月期 連結業績予想**

---

## 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>391.57</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>60.00</b> *1(30.00)	10.00
配当性向	13.5%	15.1%	—	<b>15.3%</b>	-

\*1 株主還元を増やすことを目的として、中間配当を予定



## 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	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（以下、「オープンハウス・アーキテクトという」）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

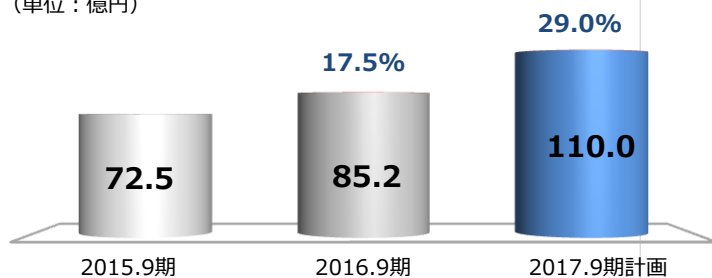
\*4 2017.9期より、流動化事業の事業実態に合わせて、流動化事業の呼称を収益不動産事業に変更

# 仲介事業

- 2016年10月栄営業センターを開設し、計19センターにて仲介事業を展開
- 東京圏においても、引き続きセンターを開設する予定

## 売上高・増減率

(単位：億円)



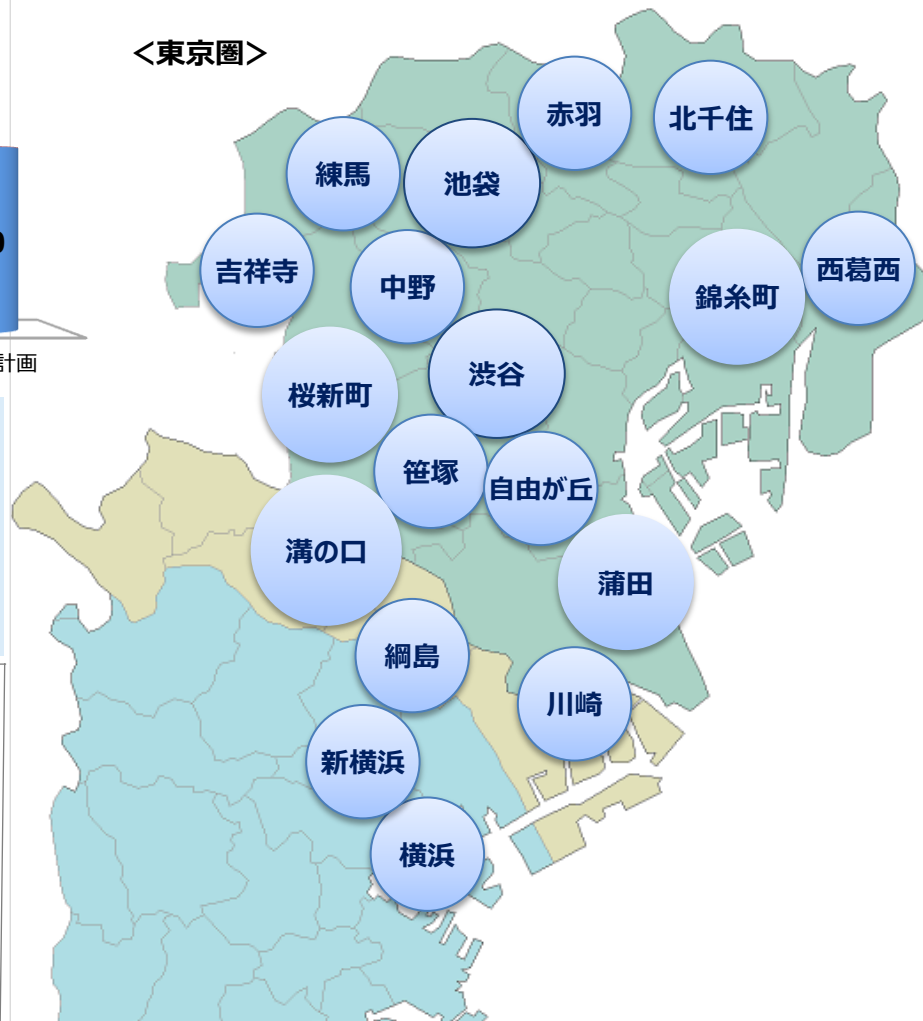
## 営業センター展開状況 (2016年11月現在)

東京都 23区	: 12センター
東京都 市部	: 1 //
神奈川県	: 5 //
愛知県	: 1 //
合計	: 19 //

## <名古屋圏>



## <東京圏>

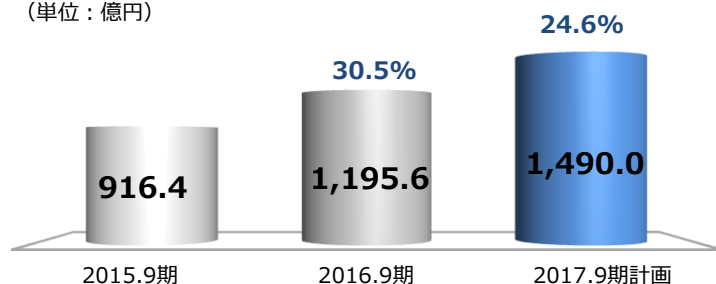


# 戸建事業

- 都心の戸建に対する需要は高く、引き続き戸建事業の拡大を志向
- 東京都区部新築マンションの価格上昇、供給数減少により、戸建が注目される環境

## 売上高・増減率

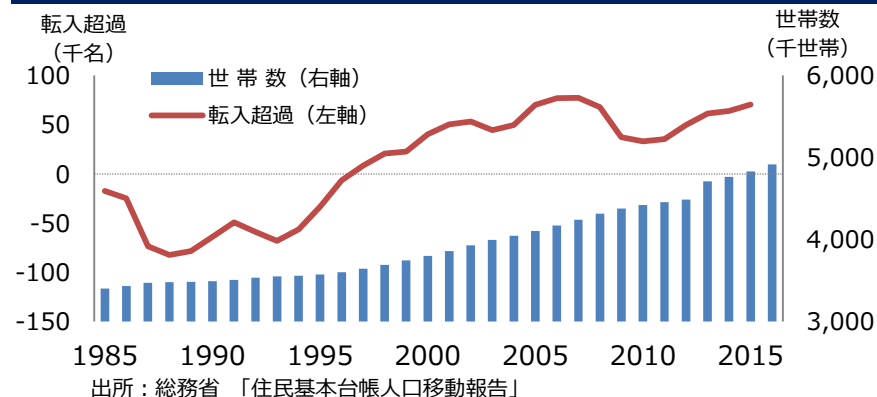
(単位：億円)



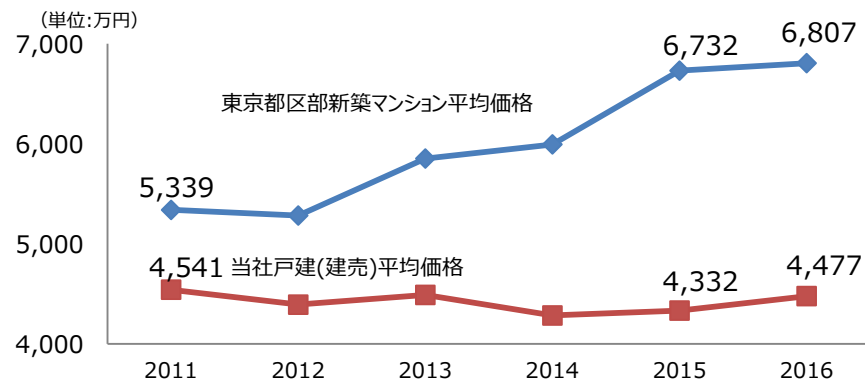
## 販売形態別引渡件数

	2015.9期	2016.9期	2017.9期 計画	増減
建売 (棟)	886	1,243	<b>1,650</b>	+407
土地	964	1,097	<b>1,350</b>	+253
請負	581	747	<b>770</b>	+23
建売+土地	1,850	2,340	<b>3,000</b>	+660

## 東京都区部 世帯数と転入(転出)超過の推移



## 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

\* 2016年のマンションは1-9月、2016年の当社は2015年10-2016年9月

# オープンハウス・アーキテクト

- 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
- グループトータルの戸建の引渡棟数は、4,600棟を目指す

## 売上高

(単位：億円)



\*1 2015.9期中に連結子会社となったため、2016.9期の増減率は記載せず

## グループの住宅供給規模

**2015年度木造住宅ランキング**  
(株式会社日刊木材新聞社調べ)



**関東ビルダー木造戸建て供給ランキング第1位**

前提：関東を中心に展開する住宅各社を対象とする調査

## 引渡件数 \*2

	2015.9期 *3	2016.9期	2017.9期 計画	増減
請負合計 (棟)	1,543	2,484	<b>2,750</b>	266
内、OHD *4 向け (棟)	136	474	<b>530</b>	56

\*2 引渡件数は、戸建の建築請負における引渡件数

\*3 2015.9期は、連結子会社化以降の2015年1月～9月実績

\*4 OHD:株式会社オープンハウス・ディベロップメント

## 木造アパート建築請負

2016.9期、受注目標100棟に対して、123棟の契約を受注  
2017.9期、更に契約数の拡大を目指す

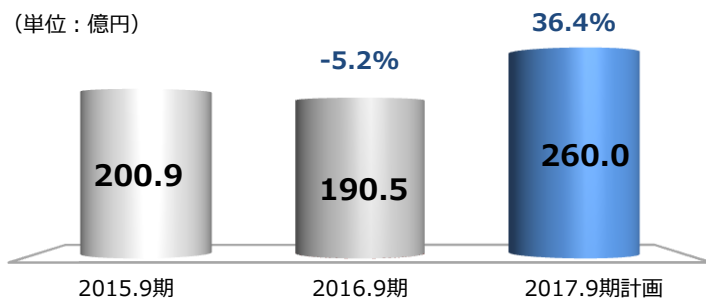


# マンション事業

- 戸建を購入されない単身者等を対象に、コンパクトタイプのマンションへの取り組みを強化
- 都心部におけるマンションの需要は高く、当社のマンションの販売は好調

## 売上高・増減率

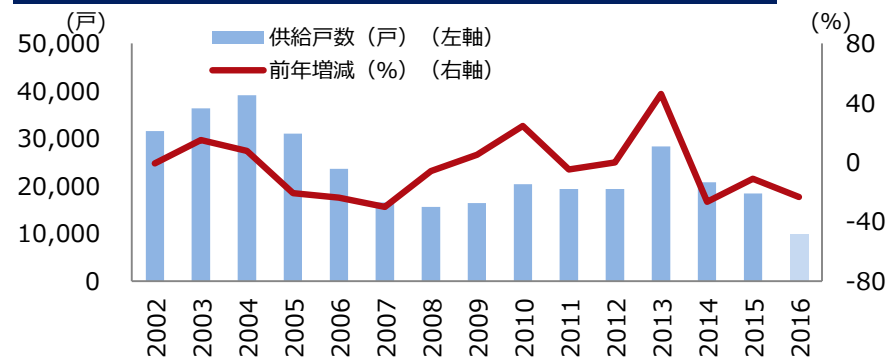
(単位：億円)



## 引渡件数

	2015.9期	2016.9期	2017.9期 計画	増減
引渡件数 (戸)	311	304	<b>480</b>	176
販売契約数 (戸)	348	463	-	

## 東京都区部新築マンション供給戸数と平均価格の推移



出所：国土交通省・土地総合ライブラリー「不動産市場動向マンスリーレポート」

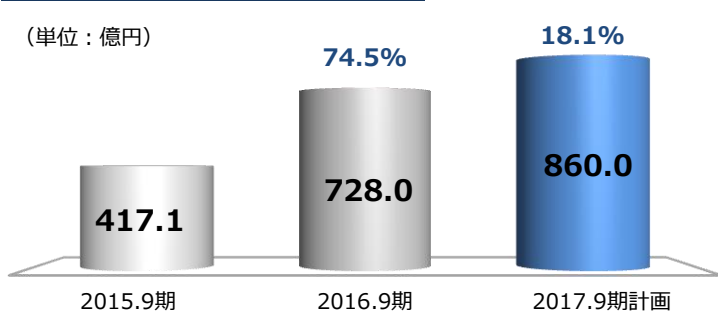
## 2017年9月期の主な販売物件

名称	戸数	平均価格
オープンレジデンス目白avenue	18	5,000万円台
オープンレジデンス銀座二丁目	34	4,000 "
オープンレジデンス虎ノ門	24	4,000 "
オープンレジデンス綾瀬	48	3,000 "

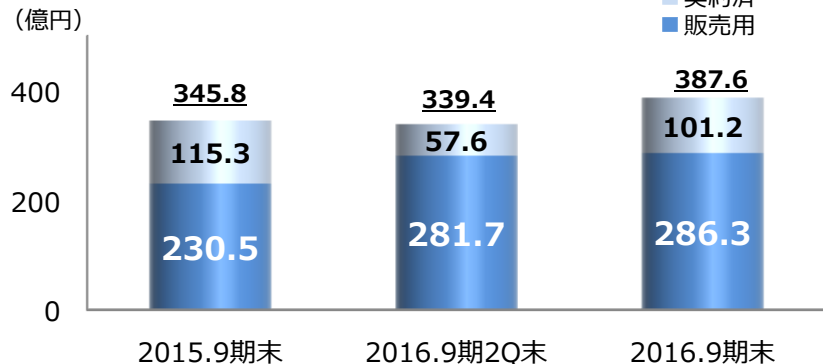
# 収益不動産事業

- 戸建、マンションと連携して収集する圧倒的多数の物件情報を活用
- 金融緩和政策は継続され、投資家等の収益不動産の取得需要は高水準

## 売上高・増減率の推移



## たな卸資産内訳の推移

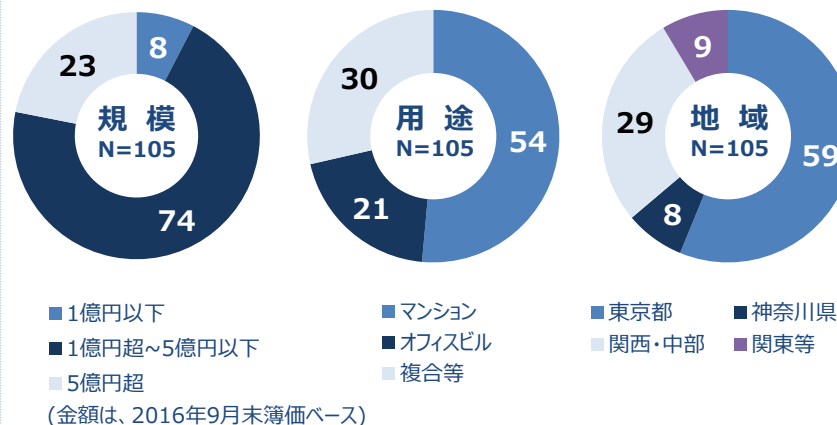


## 売却売上と賃料収入の内訳

(単位：億円)

	2015.9期	2016.9期	2017.9期計画	増減
収益不動産計	417	728	860	132
売却売上	401	702	835	132
+				
賃料収入	15	25	25	0
収益物件平残	249	325	-	-

## 保有物件内訳 (件) (2016年9月末)



## 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)

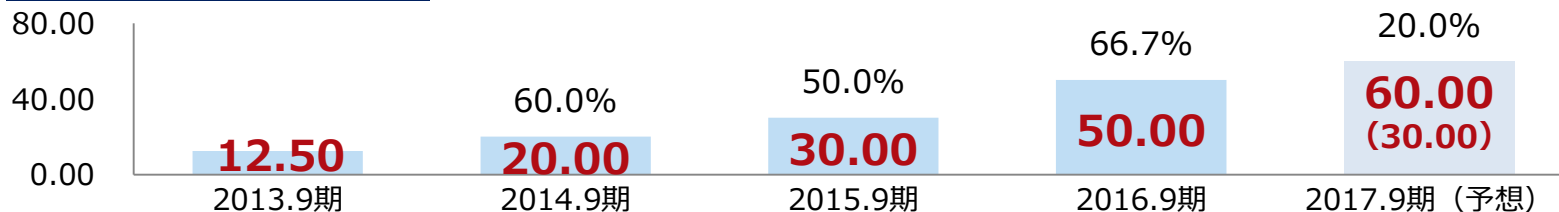
	2015.9期	2016.9期	2017.9期
	実績	実績	予想
売上高	179,317	247,210	300,000
経常利益	20,294	29,154	34,000
親会社株主に帰属する 当期純利益	12,637	18,709	22,000
総資産	162,447	204,868	—
自己資本	47,453	63,708	—
経常利益率	11.3%	11.8%	11.3%
R O E	29.9%	33.7%	—
自己資本比率	29.2%	31.1%	—

# 株主還元

- 2017年9月期の配当予想は、1株当たり60.00円（内、中間配当30.00円）
- 2015年9月より導入した株主優待制度の継続実施
- 自己株式の取得に係る事項を決定

## 一株当たり配当金・増加率

（単位：円 銭）



## 株主優待制度

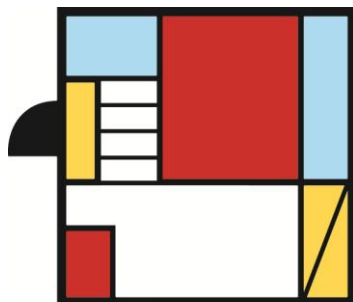
優待の内容	継続保有3年未満	継続保有3年以上
当社仲介または当社グループが販売する住宅購入時の優待	100,000円 キャッシュバック	300,000円 キャッシュバック
クオカードの進呈	3,000円分	5,000円分

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

## 自己株式の取得

- ◆ 取得しうる株式の総数 500,000株（上限）（発行済株式総数（自己株式を除く）に対する割合0.89%）
- ◆ 株式の取得価額の総額 1,250百万円（上限）
- ◆ 取得期間 2016年11月15日から2017年3月31日





**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。