



2020年7月31日

各 位

会 社 名 株 式 会 社 オ ー プ ン ハ ウ ス  
住 所 東 京 都 千 代 田 区 丸 の 内 二 丁 目 4 番 1 号  
代 表 者 名 代 表 取 締 役 社 長 荒 井 正 昭  
(コード番号: 3288 東証第一部)  
問 合 せ 先 取 締 役 常 務 執 行 役 員 若 旅 孝 太 郎  
管 理 本 部 長  
TEL. 03-6213-0776

(訂正・数値データ訂正)「2019年9月期 決算短信〔日本基準〕(連結)」及び  
「2019年9月期 決算説明資料」並びに「2019年9月期 決算説明会資料」の一部訂正について

当社は、2019年11月14日に発表した「2019年9月期 決算短信〔日本基準〕(連結)」及び「2019年9月期 決算説明資料」並びに2019年11月20日に発表した「2019年9月期決算説明会資料」の一部を訂正しましたので、お知らせいたします。

また、決算短信の数値データにも訂正がありましたので、訂正後の数値データを送信いたします。

## 記

### 1. 訂正の内容及び理由

訂正の内容及び理由につきましては、2020年7月10日付「過年度の決算短信等の一部訂正に関するお知らせ」に記載しておりますので、ご参照ください。

### 2. 訂正箇所

訂正箇所が多数に及ぶため、訂正後の全文を記載し、訂正箇所に\_を付して表示しております。

以 上

(訂正後)



## 2019年9月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

2019年11月14日

上場会社名 株式会社オープンハウス 上場取引所 東  
 コード番号 3288 URL <https://openhouse-group.co.jp>  
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 荒井 正昭  
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役常務執行役員 (氏名) 若旅 孝太郎 TEL 03-6213-0776  
 管理本部長兼経営企画部長  
 定時株主総会開催予定日 2019年12月18日 配当支払開始予定日 2019年12月19日  
 有価証券報告書提出予定日 2019年12月19日  
 決算補足説明資料作成の有無: 有  
 決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト)

(百万円未満切捨て)

## 1. 2019年9月期の連結業績(2018年10月1日~2019年9月30日)

## (1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2019年9月期	540,376	38.3	57,781	22.1	54,928	19.3	39,407	23.9
2018年9月期	390,735	28.3	47,304	25.8	46,052	27.5	31,806	28.3

(注) 包括利益 2019年9月期 38,540百万円 (20.1%) 2018年9月期 32,096百万円 (28.9%)

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
2019年9月期	351.22	349.11	32.3	13.1	10.7
2018年9月期	285.08	282.88	33.6	14.2	12.1

(注) 当社は、2019年10月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、「1株当たり当期純利益」及び「潜在株式調整後1株当たり当期純利益」を算定しております。

## (2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2019年9月期	445,904	138,067	30.9	1,246.15
2018年9月期	393,367	113,486	27.0	960.22

(参考) 自己資本 2019年9月期 137,754百万円 2018年9月期 106,156百万円

(注) 当社は、2019年10月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、「1株当たり純資産」を算定しております。

## (3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2019年9月期	14,344	△4,800	7,186	135,345
2018年9月期	△10,017	△12,582	50,696	118,978

## 2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
2018年9月期	—	46.00	—	52.00	98.00	5,442	17.2	5.8
2019年9月期	—	60.00	—	66.00	126.00	7,022	17.9	5.7
2020年9月期(予想)	—	40.00	—	40.00	80.00		20.1	

(注) 2018年9月期及び2019年9月期は実際の配当金の額を記載しておりますが、当社は2019年10月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を実施したため、2020年9月期(予想)は分割後の配当金の額を記載しております。そのため、2019年9月期の配当金を当該株式分割後の基準にて換算しますとその年間配当金は63.00円となることから、2020年9月期(予想)は実質17.00円の増配となります。

## 3. 2020年9月期の連結業績予想(2019年10月1日~2020年9月30日)

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期(累計)	260,000	7.1	25,700	8.0	24,500	10.4	17,150	6.3	155.14
通期	600,000	11.0	65,500	13.4	63,000	14.7	44,100	11.9	398.94

(注) 当社は、2019年10月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。2020年9月期の連結業績予想における「1株当たり当期純利益」については、当該株式分割の影響を考慮しております。

※ 注記事項

(1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）：無

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更：無  
 ② ①以外の会計方針の変更：有  
 ③ 会計上の見積りの変更：無  
 ④ 修正再表示：無

(注) 詳細は、添付資料14ページ「3. 連結財務諸表及び主な注記 (5) 連結財務諸表に関する注記事項 (会計方針の変更)」をご参照ください。

(3) 発行済株式数 (普通株式)

- ① 期末発行済株式数 (自己株式を含む)  
 ② 期末自己株式数  
 ③ 期中平均株式数

2019年9月期	115,237,000株	2018年9月期	115,025,000株
2019年9月期	4,694,502株	2018年9月期	4,470,160株
2019年9月期	112,202,231株	2018年9月期	111,570,469株

(注) 当社は、2019年10月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、「期末発行済株式数」、「期末自己株式数」及び「期中平均株式数」を算定しております。

(参考) 個別業績の概要

2019年9月期の個別業績 (2018年10月1日～2019年9月30日)

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2019年9月期	12,385	26.9	858	147.0	15,545	1.2	15,864	4.3
2018年9月期	9,762	△5.0	346	△87.1	15,361	89.7	15,209	106.2

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
2019年9月期	141.39	140.55
2018年9月期	136.32	135.27

(注) 当社は、2019年10月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、「1株当たり当期純利益」及び「潜在株式調整後1株当たり当期純利益」を算定しております。

(2) 個別財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2019年9月期	97,180	34,481	35.2	309.08
2018年9月期	88,818	26,229	29.1	233.75

(参考) 自己資本 2019年9月期 34,168百万円 2018年9月期 25,841百万円

(注) 当社は、2019年10月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、「1株当たり純資産」を算定しております。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想に関する事項等については、添付資料4ページ「1. 経営成績等の概況 (4) 今後の見通し」をご覧ください。

## ○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	3
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	4
(4) 今後の見通し	4
(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	5
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	5
3. 連結財務諸表及び主な注記	6
(1) 連結貸借対照表	6
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	8
連結損益計算書	8
連結包括利益計算書	9
(3) 連結株主資本等変動計算書	10
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	12
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	14
(継続企業の前提に関する注記)	14
(会計方針の変更)	14
(追加情報)	14
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	15
(連結貸借対照表関係)	18
(連結損益計算書関係)	19
(連結包括利益計算書関係)	20
(連結株主資本等変動計算書関係)	21
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	22
(セグメント情報等)	23
(1株当たり情報)	27
(重要な後発事象)	27
4. 個別財務諸表及び主な注記	28
(1) 貸借対照表	28
(2) 損益計算書	30
(3) 株主資本等変動計算書	31
5. その他	33
(1) 役員の異動	33

## 1. 経営成績等の概況

## (1) 当期の経営成績の概況

当連結会計年度におけるわが国経済は、輸出において弱さがみられたものの、雇用及び所得環境の改善が続くなか、個人消費は持ち直し、企業収益は非製造業を中心に底堅く推移するなど、緩やかな回復が続いております。

当社グループ（当社及び連結子会社）が属する不動産業界につきましても、2019年の地価調査において基準地価の全国平均が全用途で2年連続上昇するなど、地価は上昇基調を強めております。住宅地においては、雇用及び所得環境の改善が続くなか、住宅取得支援施策等による需要の下支え効果もあり、交通便利性並びに住環境の優れた地域を中心に需要は堅調に推移しており、当社が営業センターを展開する6都県の全てにおいて住宅地の地価は上昇しております。また、商業地においても、景気の回復及び良好な資金調達環境の下、高水準で推移する企業収益を背景とするオフィス需要が堅調であるほか、外国人観光客の増加を見据えた店舗・ホテル等の進出意欲が旺盛であることに加え、再開発事業の進展等を背景として不動産に対する需要は拡大しております。

このような事業環境のもと、当社グループは新たに株式会社ホーク・ワン（以下、「ホーク・ワン」という）を連結子会社とした戸建関連事業並びに、販売及び仕入拠点を拡大したアメリカ不動産事業が、業容を大幅に拡大するなど、マンション事業、収益不動産事業を含めた全てのセグメントにおいて、売上高は前連結会計年度の実績を上回りました。

これらの結果、当連結会計年度における業績は、売上高は540,376百万円（前連結会計年度比38.3%増）、営業利益は57,781百万円（同22.1%増）、経常利益は54,928百万円（同19.3%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は39,407百万円（同23.9%増）となりました。

セグメント別の概況は次のとおりであります。

## (戸建関連事業)

戸建関連事業につきましては、売上高は340,528百万円（前連結会計年度比55.8%増）、営業利益は32,620百万円（同24.1%増）となりました。これは、ホーク・ワンの連結化に加え、都心部の戸建住宅に対する高い需要を受け、販売が順調に推移したことによるものです。

## ①仲介

2019年1月に福岡県福岡市中央区に天神営業センター、2019年7月に千葉県市川市に本八幡営業センターと両県において初出店となる2店舗を含め、年間最多の10店舗を開設いたしました。これにより、東京都、神奈川県、愛知県、埼玉県を含めた6都県において計42店舗の営業センターを通じて、販売力の強化に努めてまいりました。

その結果、仲介契約件数は5,502件（前連結会計年度比25.6%増）と好調に推移いたしました。

## ②戸建（オープンハウス・ディベロップメント）

販売形態別の状況は次のとおりであります。

販売形態	棟数	売上高 (百万円)	前連結会計年度比増加率 (%)
新築一戸建住宅分譲	2,296	98,706	40.6
土地分譲	2,458	100,100	2.4
建築請負	1,555	21,907	30.4
その他	—	593	—
合計	—	221,308	19.4

## ③建築請負（オープンハウス・アーキテクト）

首都圏の建売事業者を対象とする建築請負に注力するとともに、当社グループ内の建築請負を拡大してまいりました。

その結果、内部取引を含む売上高は48,187百万円（前連結会計年度比14.4%増）となりました。

## ④ホーク・ワン

首都圏の準都心部を中心として、新築一戸建住宅の分譲に注力してまいりました。

その結果、売上高は82,288百万円(ホーク・ワンは、前連結会計年度末より連結を開始したため、前連結会計年度比は記載していません。)となりました。

## (マンション事業)

マンション事業につきましては、東京都23区及び愛知県名古屋市の都心部において展開する新築分譲マンションの引渡件数が増加いたしました。

その結果、売上高は60,956百万円(前連結会計年度比23.4%増)、営業利益は10,815百万円(同49.6%増)となりました。

なお、販売形態別の状況は次のとおりであります。

販売形態	戸数	売上高 (百万円)	前連結会計年度比増加率 (%)
マンション分譲	949	60,669	23.2
その他	—	286	—
合計	—	60,956	23.4

## (収益不動産事業)

収益不動産事業につきましては、当社グループが顧客とする事業法人、富裕層が投資対象とする賃貸マンション、オフィスビル等に対する需要は引き続き高く、個人投資家を中心とする賃貸アパート向け投資に対する融資が厳格化されている影響は限定的でありました。

その結果、売上高は108,353百万円(前連結会計年度比0.9%増)、営業利益は11,487百万円(同6.4%減)となりました。

## (その他)

その他につきましては、前連結会計年度より本格的な取り組みを開始したアメリカ不動産事業において、海外不動産への投資を志向する日本国内の富裕層に対して、アメリカの戸建住宅等の販売が好調に推移いたしました。その結果、売上高は30,538百万円(前連結会計年度比98.2%増)、営業利益は3,777百万円(同56.8%増)となりました。

## (2) 当期の財政状態の概況

## 資産、負債及び純資産の状況

当社グループの当連結会計年度末における総資産は445,904百万円となり、前連結会計年度末と比較して52,537百万円増加しました。これは主として、販売用不動産及び仕掛販売用不動産が合わせて16,781百万円増加したこと並びに現金及び預金が16,301百万円増加したほか、営業貸付金が14,679百万円増加したこと等によるものであります。

負債は307,837百万円となり、前連結会計年度末と比較して27,956百万円増加しました。これは主として、短期借入金が21,649百万円減少した一方、長期借入金が48,352百万円増加したこと等によるものであります。

純資産は138,067百万円となり、前連結会計年度末と比較して24,580百万円増加しました。これは主として、自己株式の取得による減少が2,704百万円あった一方、利益剰余金が31,305百万円増加したこと等によるものであります。

## (3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」という）は、前連結会計年度末に比べて16,366百万円増加し、135,345百万円となりました。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動の結果獲得した資金は、14,344百万円（前連結会計年度は10,017百万円の使用）となりました。これは主として、たな卸資産の増加額17,456百万円、営業貸付金の増加額14,679百万円、法人税等の支払額14,465百万円があった一方、税金等調整前当期純利益55,701百万円を計上したこと等によるものであります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動の結果使用した資金は、4,800百万円（前連結会計年度は12,582百万円の使用）となりました。これは主として、投資有価証券の取得による支出5,539百万円があったこと等によるものであります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動の結果獲得した資金は、7,186百万円（前連結会計年度は50,696百万円の獲得）となりました。これは主として、借入金の返済による支出が長期及び短期合計で272,454百万円、自己株式の取得による支出が6,425百万円、配当金の支払額が6,249百万円あった一方、借入れによる収入が長期及び短期合計で293,380百万円あったこと等によるものであります。

（参考）キャッシュ・フロー関連指標の推移

	2017年9月期	2018年9月期	2019年9月期
自己資本比率（％）	32.3	27.0	30.9
時価ベースの自己資本比率（％）	85.4	78.7	63.8
キャッシュ・フロー対有利子負債比率（年）	—	—	17.3
インタレスト・カバレッジ・レシオ（倍）	—	—	8.0

自己資本比率：自己資本/総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額/総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率（％）：有利子負債/営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ（倍）：営業キャッシュ・フロー/利払い

（注1）各指標はいずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

（注2）株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株式数（自己株式控除後）により算出しております。

（注3）営業キャッシュ・フローは、連結キャッシュ・フロー計算書の「営業活動によるキャッシュ・フロー」を使用しております。有利子負債は、連結貸借対照表に計上されている負債のうち、利子を支払っているすべての負債を対象としております。また、利払いについては、連結キャッシュ・フロー計算書の「利息の支払額」を使用しております。

（注4）2017年9月期及び2018年9月期のキャッシュ・フロー対有利子負債比率及びインタレスト・カバレッジ・レシオについては、営業キャッシュ・フローがマイナスのため表示しておりません。

## (4) 今後の見通し

（次期の業績の見通し）

わが国経済の先行きにつきましては、昨今の米中間の通商問題を巡る緊張並びに英国のEU離脱の行方等の海外経済の動向には注意が必要であることに加え、日本国内においては消費税率引き上げ後の消費マインド及び相次いで発生した自然災害等の経済に与える影響等に留意する必要があるものの、雇用並びに所得環境の改善が続くなかで、緩やかな回復が続くことが期待されております。

当社グループが属する不動産業界につきましては、住宅取得支援施策の拡充により需要を下支えする効果が見込まれております。また、収益不動産につきましては、収益の変動リスクが高い新築賃貸住宅を中心として、金融機関が融資を厳格化する動きが見られるものの、質の高い収益不動産を投資対象とする信用力のある企業並びに富裕層等への影響は限定的であり、引き続き高い需要が続くものと見られております。

このような事業環境のもと、当社グループにおきましては営業センターの出店を継続し、戸建関連事業を中心として仕入及び販売をよりいっそう強化してまいります。また、アメリカ不動産事業については引き続き業容拡大を図ってまいります。

上記の事業展開により、2020年9月期の業績につきましては、売上高は600,000百万円（当連結会計年度比11.0%増）、営業利益は65,500百万円（同13.4%増）、経常利益は63,000百万円（同14.7%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は44,100百万円（同11.9%増）を予定しております。

(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、株主に対する利益還元を経営の重要課題と認識し、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実施していくことを基本方針としております。内部留保資金につきましては、今後の事業拡大に活用していく所存であります。

上記方針に基づき、2019年9月期の1株当たりの配当金につきましては、前連結会計年度に比べ28円増配の126円(中間配当60円、期末配当66円)を予定しております。

また、当社は2019年10月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。そのため、2020年9月期の配当につきましては、当該株式分割後の基準にて1株当たり年間配当金を80円とし、そのうち40円については中間配当とすることを予定しております。

なお、当該株式分割後の基準で換算しますと、2019年9月期の年間配当金は63円となり、2020年9月期の年間配当金は実質17円の増配となります。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは日本基準を適用しております。国際会計基準(IFRS)の適用については未定です。

## 3. 連結財務諸表及び主な注記

## (1) 連結貸借対照表

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (2018年9月30日)	当連結会計年度 (2019年9月30日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	※2 119,053	135,354
営業未収入金	1,291	498
販売用不動産	※2 47,238	※2 70,457
仕掛販売用不動産	※2 186,033	※2 179,596
営業貸付金	※2 14,244	※2 28,924
その他	10,127	10,167
貸倒引当金	△172	△232
流動資産合計	377,818	424,766
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物及び構築物	※2 4,154	※2 4,077
減価償却累計額	※3 △1,390	※3 △1,359
建物及び構築物(純額)	2,764	2,718
土地	※2 2,403	※2 1,845
その他	951	1,183
減価償却累計額	※3 △644	※3 △755
その他(純額)	306	427
有形固定資産合計	5,474	4,990
無形固定資産	3,515	3,456
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	※1 1,435	※1 7,084
繰延税金資産	1,824	2,475
その他	3,276	3,121
貸倒引当金	△18	△22
投資その他の資産合計	6,517	12,659
固定資産合計	15,508	21,106
<b>繰延資産</b>		
社債発行費	40	31
繰延資産合計	40	31
資産合計	393,367	445,904

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (2018年9月30日)	当連結会計年度 (2019年9月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形	4,557	4,257
営業未払金	14,803	16,913
短期借入金	※2,※4 111,583	※2,※4 89,933
1年内償還予定の社債	532	372
1年内返済予定の長期借入金	※2 18,756	※2 12,976
未払法人税等	9,713	11,461
前受金	10,556	14,053
預り保証金	1,280	1,250
賞与引当金	1,962	2,404
完成工事補償引当金	765	932
その他	7,893	7,793
流動負債合計	182,405	162,348
固定負債		
社債	1,461	1,089
長期借入金	※2,※4,※5 95,619	※2,※4,※5 143,972
退職給付に係る負債	300	326
資産除去債務	92	100
その他	0	—
固定負債合計	97,475	145,488
負債合計	279,880	307,837
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	4,094	4,234
資本剰余金	4,481	8,206
利益剰余金	103,324	134,629
自己株式	△6,102	△8,806
株主資本合計	105,798	138,263
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	15	8
為替換算調整勘定	342	△517
その他の包括利益累計額合計	358	△508
新株予約権	388	312
非支配株主持分	6,941	—
純資産合計	113,486	138,067
負債純資産合計	393,367	445,904

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書  
(連結損益計算書)

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)	当連結会計年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)
売上高	390,735	540,376
売上原価	※2 320,483	※2 450,715
売上総利益	70,251	89,661
販売費及び一般管理費	※1 22,946	※1 31,879
営業利益	47,304	57,781
営業外収益		
受取利息	35	68
受取配当金	14	20
受取家賃	123	146
その他	90	176
営業外収益合計	264	412
営業外費用		
支払利息	1,147	1,817
支払手数料	77	871
その他	291	576
営業外費用合計	1,516	3,265
経常利益	46,052	54,928
特別利益		
固定資産売却益	—	772
特別利益合計	—	772
特別損失		
消費税等差額	595	—
特別損失合計	595	—
税金等調整前当期純利益	45,456	55,701
法人税、住民税及び事業税	14,501	16,942
法人税等調整額	△851	△648
法人税等合計	13,649	16,293
当期純利益	31,806	39,407
親会社株主に帰属する当期純利益	31,806	39,407

(連結包括利益計算書)

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)	当連結会計年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)
当期純利益	31,806	<u>39,407</u>
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	7	△7
為替換算調整勘定	282	△860
その他の包括利益合計	289	△867
包括利益	※1,※2 32,096	※1,※2 <u>38,540</u>
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	32,096	<u>38,540</u>

## (3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)

(単位:百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	4,032	5,934	76,038	△3,102	82,902
当期変動額					
新株の発行(新株予約権の行使)	32	32			65
新株の発行(譲渡制限付株式の発行)	29	29			58
剰余金の配当			△4,520		△4,520
親会社株主に帰属する当期純利益			31,806		31,806
自己株式の取得				△3,000	△3,000
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		△1,514			△1,514
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	62	△1,452	27,286	△3,000	22,895
当期末残高	4,094	4,481	103,324	△6,102	105,798

	その他の包括利益累計額			新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	為替換算調整勘定	その他の包括利 益累計額合計			
当期首残高	8	60	68	408	—	83,379
当期変動額						
新株の発行(新株予約権の行使)						65
新株の発行(譲渡制限付株式の発行)						58
剰余金の配当						△4,520
親会社株主に帰属する当期純利益						31,806
自己株式の取得						△3,000
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動						△1,514
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	7	282	289	△20	6,941	7,211
当期変動額合計	7	282	289	△20	6,941	30,107
当期末残高	15	342	358	388	6,941	113,486

当連結会計年度(自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)

(単位:百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	4,094	4,481	103,324	△6,102	105,798
会計方針の変更による累積的影響額			△1,853		△1,853
会計方針の変更を反映した当期首残高	4,094	4,481	101,471	△6,102	103,944
当期変動額					
新株の発行(新株予約権の行使)	104	104			208
新株の発行(譲渡制限付株式の発行)	35	35			71
剰余金の配当			△6,249		△6,249
親会社株主に帰属する当期純利益			39,407		39,407
自己株式の取得				△6,411	△6,411
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		3,585		3,707	7,292
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	139	3,724	33,158	△2,704	34,318
当期末残高	4,234	8,206	134,629	△8,806	138,263

	その他の包括利益累計額			新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	為替換算調整勘定	その他の包括利 益累計額合計			
当期首残高	15	342	358	388	6,941	113,486
会計方針の変更による累積的影響額						△1,853
会計方針の変更を反映した当期首残高	15	342	358	388	6,941	111,633
当期変動額						
新株の発行(新株予約権の行使)						208
新株の発行(譲渡制限付株式の発行)						71
剰余金の配当						△6,249
親会社株主に帰属する当期純利益						39,407
自己株式の取得						△6,411
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動						7,292
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△7	△860	△867	△75	△6,941	△7,884
当期変動額合計	△7	△860	△867	△75	△6,941	26,434
当期末残高	8	△517	△508	312	-	138,067

## (4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)	当連結会計年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	45,456	55,701
減価償却費	418	517
株式報酬費用	13	39
賞与引当金の増減額(△は減少)	297	442
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△6	64
完成工事補償引当金の増減額(△は減少)	55	166
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	1	25
受取利息及び受取配当金	△50	△89
為替差損益(△は益)	90	△17
支払利息	1,147	1,817
シンジケートローン手数料	—	653
社債発行費償却	10	9
売上債権の増減額(△は増加)	△392	△320
たな卸資産の増減額(△は増加)	△40,288	△17,456
仕入債務の増減額(△は減少)	1,928	1,809
営業貸付金の増減額(△は増加)	△8,188	△14,679
前受金の増減額(△は減少)	2,545	2,719
預り保証金の増減額(△は減少)	23	△22
預り金の増減額(△は減少)	1,222	47
その他	△574	△919
小計	3,711	30,508
利息及び配当金の受取額	50	83
利息の支払額	△1,154	△1,782
法人税等の支払額	△12,625	△14,465
営業活動によるキャッシュ・フロー	△10,017	14,344
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	△11,874	△9,039
定期預金の払戻による収入	11,874	9,118
有形固定資産の取得による支出	△1,028	△983
有形固定資産の売却による収入	29	1,823
無形固定資産の取得による支出	△40	△185
投資有価証券の取得による支出	△790	△5,539
投資有価証券の売却及び償還による収入	1,001	510
出資金の払込による支出	△100	△0
出資金の回収による収入	386	3
関係会社貸付けによる支出	△110	—
関係会社出資金の払込による支出	△330	—
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△11,178	—
敷金及び保証金の差入による支出	△505	△434
敷金及び保証金の回収による収入	49	46
その他	32	△120
投資活動によるキャッシュ・フロー	△12,582	△4,800

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)	当連結会計年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	152,161	169,917
短期借入金の返済による支出	△109,902	△191,567
長期借入れによる収入	92,816	123,463
長期借入金の返済による支出	△76,327	△80,887
シンジケートローン手数料の支払額	—	△653
社債の償還による支出	△562	△532
ストックオプションの行使による収入	45	130
自己株式の取得による支出	△3,015	△6,425
配当金の支払額	△4,520	△6,249
その他	—	△9
財務活動によるキャッシュ・フロー	50,696	7,186
現金及び現金同等物に係る換算差額	△27	△364
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	28,068	16,366
現金及び現金同等物の期首残高	90,910	118,978
現金及び現金同等物の期末残高	※1 118,978	※1 135,345

## (5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

## (会計方針の変更)

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 平成30年3月30日。以下「収益認識会計基準」という。)及び「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 平成30年3月30日)が2018年4月1日以後開始する連結会計年度の期首から適用できるようになったことに伴い、当連結会計年度の期首から収益認識会計基準等を適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することといたしました。

これにより、従来、媒介した不動産売買契約が成立した時点で認識していた不動産仲介手数料について、媒介契約により成立した不動産売買契約に関する物件が引き渡された時点で収益を認識しております。また、不動産仲介手数料に係る契約負債を前受金として計上しております。

この結果、従前の会計基準を適用した場合と比べて、当連結会計年度の売上高が376百万円増加し、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益がそれぞれ376百万円増加しております。また、利益剰余金の当期首残高は1,853百万円減少しております。

当連結会計年度末においては、営業未収入金が1,887百万円減少するとともに、流動負債その他に含めている前受金が610百万円増加しております。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、当連結会計年度の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、当連結会計年度の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。ただし、収益認識会計基準第86項また書き(1)に定める方法を適用し、当連結会計年度の期首より前までに行われた契約変更について、すべての契約変更を反映した後の契約条件に基づき、次の①から③の処理を行い、その累積的影響額を当連結会計年度の期首の利益剰余金に加減しております。

- ① 履行義務の充足分及び未充足分の区分
- ② 取引価格の算定
- ③ 履行義務の充足分及び未充足分への取引価格の配分

## (追加情報)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用に伴う変更)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)を当連結会計年度の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示しております。

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 18社

主要な連結子会社の名称

㈱オープンハウス・ディベロップメント

㈱アイビーネット

旺佳建築設計諮詢(上海)有限公司

Open House Realty & Investments, Inc.

㈱OHリアルエステート・マネジメント

㈱オープンハウス・アーキテクト

Open House Texas Realty & Investments LLC

Open House Texas Property Management LLC

Open House Ohio Realty & Investments LLC

㈱ホーク・ワン

Open House Atlanta Realty & Investments LLC

Open House Investments LLC

(連結の範囲の変更)

Open House Atlanta Realty & Investments LLC及びOpen House Investments LLCは、重要性が増したため、新たに連結の範囲に含めております。

(2) 非連結子会社の名称等

非連結子会社の名称

IMA FUND 1, LLC.

ARKアセットマネジメント㈱ 他5社

(連結の範囲から除いた理由)

非連結子会社は小規模であり、総資産、売上高、当期純損益及び利益剰余金等は、連結財務諸表に重要な影響を及ぼさないため、連結の範囲から除外しております。

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法を適用した非連結子会社及び関連会社

持分法適用の非連結子会社及び関連会社はありません。

(2) 持分法を適用していない非連結子会社及び関連会社

イ 非連結子会社及び関連会社の名称

IMA FUND 1, LLC.

ARKアセットマネジメント㈱ 他8社

ロ 持分法を適用しない理由

持分法を適用していない非連結子会社及び関連会社は小規模であり、当期純損益(持分に見合う額)及び利益剰余金(持分に見合う額)等からみて、持分法の対象から除いても連結財務諸表に及ぼす影響が軽微であり、かつ全体として重要性がないため持分法を適用しておりません。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社のうち、旺佳建築設計諮詢(上海)有限公司の決算日は12月31日、Open House Investments LLC及びその子会社の決算日は6月30日であります。

連結財務諸表の作成に当たって、当該連結子会社については、連結決算日現在で実施した仮決算に基づく財務諸表を使用しております。

なお、その他の連結子会社の事業年度の末日は、連結決算日と一致しております。

## 4. 会計方針に関する事項

## (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

## イ 有価証券

その他有価証券

時価のあるもの

決算日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)を採用しております。

時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。

なお、投資事業有限責任組合及びそれに類する組合への出資(金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの)については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。

## ロ たな卸資産

販売用不動産及び仕掛販売用不動産

個別法による原価法(貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法)を採用しております。

## ハ デリバティブ

時価法を採用しております。

## (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

## イ 有形固定資産(リース資産を除く)

定率法を採用しております。ただし、建物並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備については定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物及び構築物 3年~47年

## ロ 無形固定資産(リース資産を除く)

定額法を採用しております。

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づいております。

## ハ リース資産

リース資産については、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

なお、所有権移転ファイナンス・リース取引については、自己所有の固定資産に適用する減価償却方法と同一の方法を採用しております。

## (3) 繰延資産の処理方法

社債発行費

社債の償還までの期間にわたり、定額法にて償却しております。

## (4) 重要な引当金の計上基準

## イ 貸倒引当金

当社及び連結子会社は、債権等の貸倒による損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

## ロ 賞与引当金

当社及び連結子会社は、従業員の賞与の支払に備えるため、支給見込額のうち当連結会計年度負担額を計上しております。

## ハ 完成工事補償引当金

当社の連結子会社3社は、完成工事に係る瑕疵担保の費用に備えるため、過去の補修費用実績に基づく将来発生見込額を計上しております。

## (5) 退職給付に係る会計処理の方法

当社の連結子会社1社は、退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、原則法を採用しております。

また、当社の連結子会社1社は、退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

## (6) 重要な収益及び費用の計上基準

当社及び連結子会社は、「収益認識会計基準」及び「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 平成30年3月30日)を適用しており、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識しております。

(7) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算の基準

外貨建金銭債権債務は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。なお、在外子会社の資産及び負債は連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、収益及び費用は期中平均相場により換算し、換算差額は純資産の部における為替換算調整勘定に含めて計上しております。

(8) 重要なヘッジ会計の方法

イ ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理によっております。

なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては特例処理によっております。

ロ ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段…金利スワップ

ヘッジ対象…借入金

ハ ヘッジ方針

借入金の金利変動リスクを回避する目的で借入金の一部について金利スワップ取引を行っております。

ニ ヘッジ有効性評価の方法

金利スワップの特例処理を採用しているため、ヘッジ有効性の判定は省略しております。

(9) のれんの償却方法及び償却期間

のれんの償却については、10年間で均等償却を行っております。

(10) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、要求払預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(11) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。

なお、控除対象外消費税等については、発生連結会計年度の期間費用として処理しております。

(連結貸借対照表関係)

※1 非連結子会社及び関連会社に対するものは、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2018年9月30日)	当連結会計年度 (2019年9月30日)
投資有価証券 (株式)	110百万円	247百万円
投資有価証券 (出資金)	498百万円	4,563百万円

※2 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2018年9月30日)	当連結会計年度 (2019年9月30日)
現金及び預金	75百万円	－百万円
販売用不動産	30,868	46,157
仕掛販売用不動産	123,550	101,836
営業貸付金	3,519	6,963
建物及び構築物	372	86
土地	866	471
計	159,253	155,516

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2018年9月30日)	当連結会計年度 (2019年9月30日)
短期借入金	76,822百万円	71,469百万円
1年内返済予定の長期借入金	16,612	8,777
長期借入金	45,061	45,631
計	138,497	125,878

※3 減価償却累計額には、減損損失累計額を含めて表示しております。

減損損失累計額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2018年9月30日)	当連結会計年度 (2019年9月30日)
減損損失累計額	201百万円	105百万円

※4 当社及び連結子会社4社(㈱オープンハウス・ディベロップメント、㈱アイビーネット、㈱オープンハウス・アーキテクト及び㈱ホーク・ワン)においては、当座貸越契約及び貸出コミットメント契約を締結しております。これらの契約に基づく連結会計年度末における当座貸越契約及び貸出コミットメントに係る借入未実行残高は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2018年9月30日)	当連結会計年度 (2019年9月30日)
当座貸越極度額及び貸出コミットメント の総額	121,756百万円	144,000百万円
借入実行残高	93,734	84,210
差引額	28,021	59,789

※5 財務制限条項

当社は金融機関とシンジケートローン契約及びタームローン契約を締結しており、本契約には連結貸借対照表及び連結損益計算書等より算出される一定の指標等を基準とする財務制限条項が付されております。

(連結損益計算書関係)

※1 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)	当連結会計年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)
役員報酬	557百万円	772百万円
給与	3,484	5,338
賞与引当金繰入額	512	720
貸倒引当金繰入額	—	88
退職給付費用	78	105
広告宣伝費	1,868	2,290
地代家賃	2,553	3,246
租税公課	2,782	4,103
販売手数料	3,170	4,886

※2 期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次のたな卸資産評価損が売上原価に含まれております。

	前連結会計年度 (自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)	当連結会計年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)
	816百万円	906百万円

(連結包括利益計算書関係)

## ※1 その他の包括利益に係る組替調整額

	前連結会計年度 (自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)	当連結会計年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	10百万円	△10百万円
組替調整額	—	—
計	10	△10
為替換算調整勘定：		
当期発生額	282	△860
組替調整額	—	—
計	282	△860
税効果調整前合計	292	△870
税効果額	△3	3
その他の包括利益合計	289	△867

## ※2 その他の包括利益に係る税効果額

	前連結会計年度 (自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)	当連結会計年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)
その他有価証券評価差額金：		
税効果調整前	10百万円	△10百万円
税効果額	△3	3
税効果調整後	7	△7
為替換算調整勘定：		
税効果調整前	282	△860
税効果額	—	—
税効果調整後	282	△860
その他の包括利益合計		
税効果調整前	292	△870
税効果額	△3	3
税効果調整後	289	△867

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)

## 1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度 期首株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式(注)1	57,463,600	48,900	—	57,512,500
合計	57,463,600	48,900	—	57,512,500
自己株式				
普通株式(注)2	1,673,194	561,886	—	2,235,080
合計	1,673,194	561,886	—	2,235,080

(注) 1. 普通株式の発行済株式の増加48,900株は、ストックオプションの行使による増加39,600株及び譲渡制限付株式報酬の付与による増加9,300株によるものであります。

2. 自己株式の総数の増加は、2018年9月10日開催の取締役会決議による自己株式の取得等によるものであります。

## 2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の 目的となる 株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当連結会計 年度末残高 (百万円)
			当連結会計 年度期首	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結会計 年度末	
提出会社 (親会社)	ストック・オプション としての新株予約権	—	—	—	—	—	388
合計		—	—	—	—	—	388

## 3. 配当に関する事項

## (1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
2017年12月20日 定時株主総会	普通株式	1,952	35	2017年9月30日	2017年12月21日
2018年5月15日 取締役会	普通株式	2,568	46	2018年3月31日	2018年6月12日

## (2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2018年12月19日 定時株主総会	普通株式	2,874	利益剰余金	52	2018年9月30日	2018年12月20日

当連結会計年度(自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)

## 1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度 期首株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式(注)1	57,512,500	106,000	—	57,618,500
合計	57,512,500	106,000	—	57,618,500
自己株式				
普通株式(注)2	2,235,080	112,171	—	2,347,251
合計	2,235,080	112,171	—	2,347,251

- (注) 1. 普通株式の発行済株式の増加106,000株は、ストックオプションの行使による増加88,800株及び譲渡制限付株式報酬の付与による増加17,200株によるものであります。
2. 自己株式の総数の増加は、2018年11月20日及び2019年5月15日開催の取締役会決議による自己株式の取得等によるものであります。

## 2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の 目的となる株 式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当連結会計 年度末残高 (百万円)
			当連結会計 年度期首	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結会計 年度末	
提出会社 (親会社)	ストック・オプション としての新株予約権	—	—	—	—	—	312
合計		—	—	—	—	—	312

## 3. 配当に関する事項

## (1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
2018年12月19日 定時株主総会	普通株式	2,874	52	2018年9月30日	2018年12月20日
2019年5月15日 取締役会	普通株式	3,374	60	2019年3月31日	2019年6月11日

## (2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2019年12月18日 定時株主総会	普通株式	3,647	利益剰余金	66	2019年9月30日	2019年12月19日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

## ※1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前連結会計年度 (自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)	当連結会計年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)
現金及び預金勘定	119,053百万円	135,354百万円
預入期間が3ヶ月間を超える定期預金	△75	—
使途制限付信託預金	—	△9
現金及び現金同等物	118,978	135,345

(セグメント情報等)

## 【セグメント情報】

## 1. 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社グループの構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループは、「戸建関連事業」、新築マンションの開発及び分譲等を行う「マンション事業」、収益不動産の取得及び運用並びに販売等を行う「収益不動産事業」、上記に含まれない事業を「その他」とする4つを報告セグメントとしております。

## 2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部売上高又は振替高は市場実勢価格に基づいております。

## 3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度(自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)

(単位:百万円)

	報告セグメント					調整額 (注)1	連結財務諸表 計上額 (注)2
	戸建関連 事業	マンション 事業	収益不動産 事業	その他	計		
売上高							
外部顧客への売上高	218,540	49,385	107,399	15,409	390,735	—	390,735
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	31	—	31	△31	—
計	218,540	49,385	107,430	15,409	390,766	△31	390,735
セグメント利益	26,276	7,230	12,272	2,408	48,188	△883	47,304
その他の項目							
減価償却費	332	20	8	6	367	51	418
のれん償却額	137	—	—	—	137	—	137

(注) 1. セグメント利益の調整額△883百万円には、セグメント間取引消去58百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△941百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

2. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

3. セグメントに資産を配分していないため、セグメント資産の記載は行っておりません。

4. 減価償却費の調整額は、全社資産に係る減価償却費であります。

当連結会計年度(自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)

(単位:百万円)

	報告セグメント					調整額 (注)1	連結財務諸表 計上額 (注)2
	戸建関連 事業	マンション 事業	収益不動産 事業	その他	計		
売上高							
外部顧客への売上高	340,528	60,956	108,353	30,538	540,376	—	540,376
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	57	—	57	△57	—
計	340,528	60,956	108,410	30,538	540,433	△57	540,376
セグメント利益	32,620	10,815	11,487	3,777	58,701	△920	57,781
その他の項目							
減価償却費	444	27	8	7	487	29	517
のれん償却額	402	—	—	—	402	—	402

(注) 1. セグメント利益の調整額△920百万円には、セグメント間取引消去237百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△1,157百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

2. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

3. セグメントに資産を配分していないため、セグメント資産の記載は行っておりません。

4. 減価償却費の調整額は、全社資産に係る減価償却費であります。

#### 報告セグメントの変更等に関する事項

会計方針の変更に記載のとおり、当連結会計期間の期首から収益認識会計基準等を適用し、収益認識に関する会計処理方法を変更したため、事業セグメントの利益又は損失の測定方法を同様に變更しております。

当該変更により、従来の方法に比べて、当連結会計年度の「戸建関連事業」の売上高が401百万円増加、「その他」の売上高が24百万円減少し、「戸建関連事業」のセグメント利益が401百万円増加、「その他」のセグメント利益が24百万円減少しております。

【関連情報】

前連結会計年度(自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)

1 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3 主要な顧客ごとの情報

全セグメントの売上高の合計額に対する割合が10%以上を占める相手先がないため、記載を省略しております。

当連結会計年度(自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)

1 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3 主要な顧客ごとの情報

全セグメントの売上高の合計額に対する割合が10%以上を占める相手先がないため、記載を省略しております。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度(自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)

重要性がないため記載を省略しております。

当連結会計年度(自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)

重要性がないため記載を省略しております。

## 【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度(自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)

(単位:百万円)

	報告セグメント					全社・消去	連結財務諸表 計上額
	戸建関連 事業	マンション 事業	収益不動産 事業	その他	計		
当期末残高	3,162	—	—	—	3,162	—	3,162

(注) 1. のれん償却額に関しては、セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 当連結会計年度において株式会社ホーク・ワンの株式を取得し、連結の範囲に含めたことに伴い、「戸建関連事業」のセグメントにおいて2,304百万円ののれんが発生しております。

当連結会計年度(自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)

(単位:百万円)

	報告セグメント					全社・消去	連結財務諸表 計上額
	戸建関連 事業	マンション 事業	収益不動産 事業	その他	計		
当期末残高	3,110	—	—	—	3,110	—	3,110

(注) 1. のれん償却額に関しては、セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

## 【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度(自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)

該当事項はありません。

## (1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)	当連結会計年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)
1株当たり純資産	960.22円	1,246.15円
1株当たり当期純利益	285.08円	<u>351.22円</u>
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	282.88円	<u>349.11円</u>

(注) 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)	当連結会計年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	31,806	<u>39,407</u>
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期 純利益(百万円)	31,806	<u>39,407</u>
期中平均株式数(株)	111,570,469	112,202,231
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額 (百万円)	—	—
普通株式増加数(株)	867,212	677,666
(うち新株予約権(株))	(867,212)	(677,666)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後 1株当たり当期純利益の算定に含めなかった 潜在株式の概要	—	—

当社は、2019年10月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、「1株当たり純資産」、「1株当たり当期純利益」、「潜在株式調整後1株当たり当期純利益」を算定しております。

## (重要な後発事象)

該当事項はありません。

## 4. 個別財務諸表及び主な注記

## (1) 貸借対照表

(単位:百万円)

	前事業年度 (2018年9月30日)	当事業年度 (2019年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	44,232	31,052
営業未収入金	1,289	1,308
前払費用	256	260
関係会社短期貸付金	7,300	19,400
未収還付法人税等	2,901	2,996
その他	1,300	1,755
流動資産合計	57,280	56,774
固定資産		
有形固定資産		
建物	875	1,232
車両運搬具	30	21
工具、器具及び備品	130	228
その他	0	—
有形固定資産合計	1,037	1,482
無形固定資産		
ソフトウェア	125	116
その他	3	2
無形固定資産合計	128	119
投資その他の資産		
投資有価証券	95	368
関係会社株式	28,394	36,067
長期前払費用	30	43
敷金及び保証金	1,462	1,602
その他	43	26
貸倒引当金	△9	△4
繰延税金資産	318	668
投資その他の資産合計	30,335	38,773
固定資産合計	31,501	40,375
繰延資産		
社債発行費	36	30
繰延資産合計	36	30
資産合計	88,818	97,180

(単位:百万円)

	前事業年度 (2018年9月30日)	当事業年度 (2019年9月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
短期借入金	19,772	—
1年内償還予定の社債	242	242
1年内返済予定の長期借入金	625	2,695
未払金	1,521	1,093
未払費用	217	261
前受金	—	610
預り金	79	89
賞与引当金	717	894
その他	82	196
流動負債合計	23,257	6,082
固定負債		
社債	1,331	1,089
長期借入金	38,000	55,527
固定負債合計	39,331	56,616
負債合計	62,588	62,699
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,094	4,234
資本剰余金		
資本準備金	3,877	4,017
その他資本剰余金	2,118	5,947
資本剰余金合計	5,996	9,965
利益剰余金		
利益準備金	35	35
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	21,801	28,731
利益剰余金合計	21,837	28,767
自己株式	△6,102	△8,806
株主資本合計	25,825	34,160
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	15	8
評価・換算差額等合計	15	8
新株予約権	388	312
純資産合計	26,229	34,481
負債純資産合計	88,818	97,180

## (2) 損益計算書

(単位:百万円)

	前事業年度 (自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)	当事業年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)
営業収益	9,762	12,385
営業原価	5,104	6,074
営業総利益	4,658	6,311
販売費及び一般管理費	4,311	5,453
営業利益	346	858
営業外収益		
受取利息	99	257
受取配当金	15,014	15,020
受取保証料	591	152
その他	253	313
営業外収益合計	15,959	15,743
営業外費用		
貸倒損失	—	6
支払利息	468	612
社債利息	8	7
社債発行費償却	5	5
支払保証料	425	137
支払手数料	19	227
その他	15	59
営業外費用合計	944	1,056
経常利益	15,361	15,545
税引前当期純利益	15,361	15,545
法人税、住民税及び事業税	185	27
法人税等調整額	△32	△346
法人税等合計	152	△319
当期純利益	15,209	15,864

## (3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)

(単位:百万円)

	株主資本								株主資本 合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			自己株式	
		資本準備金	その他資本 剰余金	資本剰余 金合計	利益準備金	その他利益 剰余金 繰越利益 剰余金	利益剰余 金合計		
当期首残高	4,032	3,815	2,118	5,934	35	11,113	11,148	△3,102	18,012
当期変動額									
新株の発行(新株予約 権の行使)	32	32		32					65
新株の発行(譲渡制限 付株式の発行)	29	29		29					58
剰余金の配当						△4,520	△4,520		△4,520
当期純利益						15,209	15,209		15,209
自己株式の取得								△3,000	△3,000
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)									
当期変動額合計	62	62	—	62	—	10,688	10,688	△3,000	7,813
当期末残高	4,094	3,877	2,118	5,996	35	21,801	21,837	△6,102	25,825

	評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	その他有 価証券評 価差額金	評価・換算 差額等合計		
当期首残高	8	8	408	18,429
当期変動額				
新株の発行(新株予約 権の行使)				65
新株の発行(譲渡制限 付株式の発行)				58
剰余金の配当				△4,520
当期純利益				15,209
自己株式の取得				△3,000
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	7	7	△20	△13
当期変動額合計	7	7	△20	7,800
当期末残高	15	15	388	26,229

当事業年度(自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)

(単位:百万円)

	株主資本								株主資本 合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			自己株式	
		資本準備金	その他資本 剰余金	資本剰余 金合計	利益準備金	その他利益 剰余金 繰越利益 剰余金	利益剰余 金合計		
当期首残高	4,094	3,877	2,118	5,996	35	21,801	21,837	△6,102	25,825
会計方針の変更による累 積的影響額						△2,685	△2,685		△2,685
会計方針の変更を反映し た当期首残高	4,094	3,877	2,118	5,996	35	19,115	19,151	△6,102	23,140
当期変動額									
新株の発行(新株予約 権の行使)	104	104		104					208
新株の発行(譲渡制限 付株式の発行)	35	35		35					71
剰余金の配当						△6,249	△6,249		△6,249
当期純利益						15,864	15,864		15,864
自己株式の取得								△6,411	△6,411
株式交換による増加			3,829	3,829				3,707	7,536
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)									
当期変動額合計	139	139	3,829	3,968	—	9,615	9,615	△2,704	11,020
当期末残高	4,234	4,017	5,947	9,965	35	28,731	28,767	△8,806	34,160

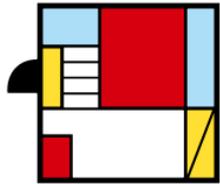
	評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	その他有 価証券評 価差額金	評価・換算 差額等合計		
当期首残高	15	15	388	26,229
会計方針の変更による累 積的影響額				△2,685
会計方針の変更を反映し た当期首残高	15	15	388	23,544
当期変動額				
新株の発行(新株予約 権の行使)				208
新株の発行(譲渡制限 付株式の発行)				71
剰余金の配当				△6,249
当期純利益				15,864
自己株式の取得				△6,411
株式交換による増加				7,536
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	△7	△7	△75	△82
当期変動額合計	△7	△7	△75	10,937
当期末残高	8	8	312	34,481

5. その他

(1) 役員の変動

開示内容が定まった時点で開示いたします。

(訂正後)



OPEN  
HOUSE

2019年9月期 (2018/10-2019/9)  
決算説明資料

株式会社オープンハウス

証券コード 3288



2019年11月14日



JPX-NIKKEI 400

2017-2019



# 2019年9月期 決算トピックス

## 2019.9期 事業進捗

- 売上高が5,400億円に到達、利益は前期比20%の増益  
7期連続過去最高の売上高、利益を更新

売上高	5,403億円 (前期比:38.3%増)
営業利益	577億円 ( " :22.1%増)
親会社株主に帰属する 当期純利益	394億円 ( " :23.9%増)

- 戸建関連事業 ホーク・ワンの連結効果もあり、業績は大幅に伸長
- マンション事業 売上高、営業利益の伸長により、全社の増収・増益に貢献
- 収益不動産事業 信用力のある法人、富裕層による取得需要は高水準
- アメリカ不動産 国内富裕層の資産分散ニーズを捉え、売上高は倍増

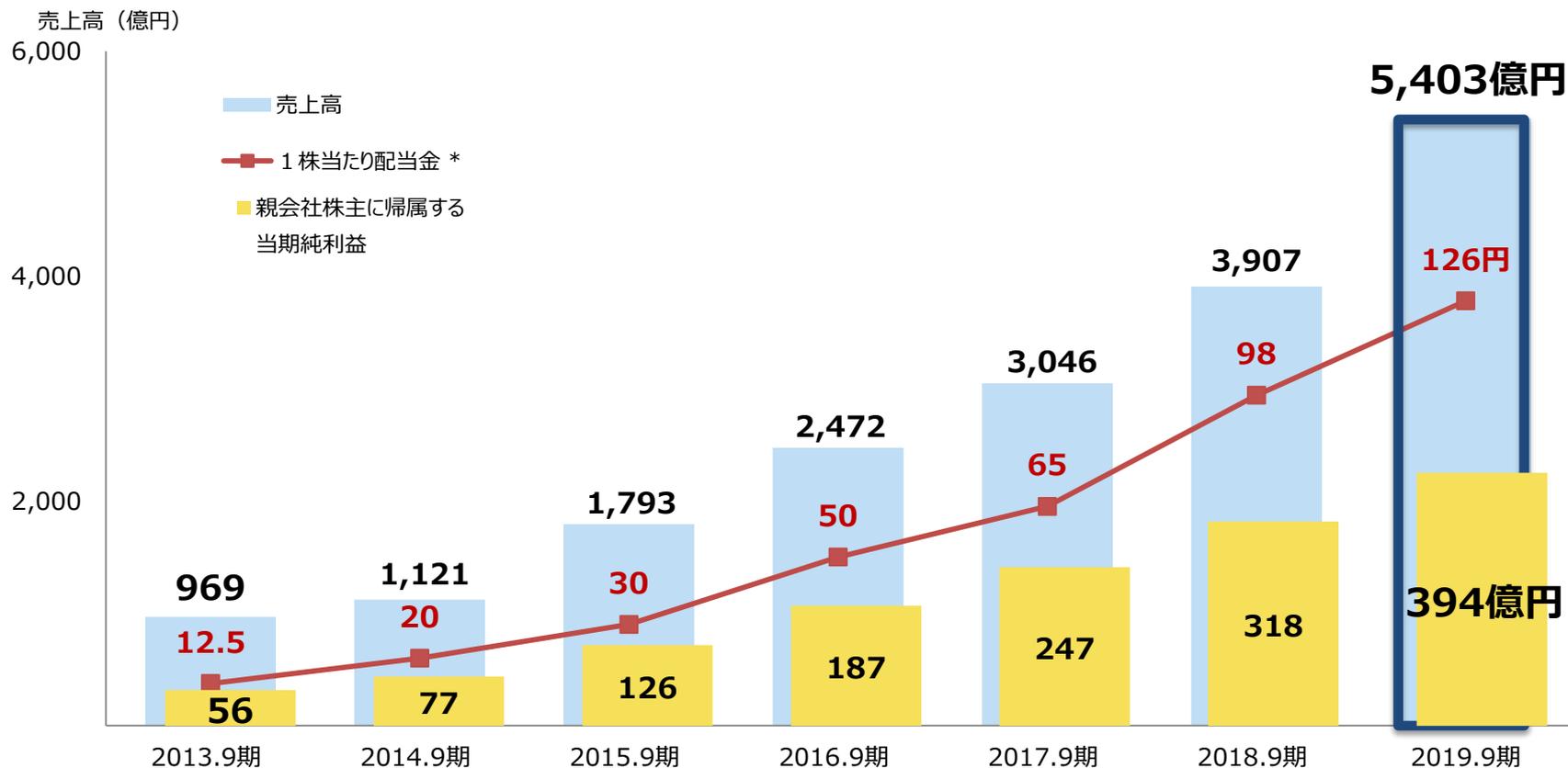
## 2020.9期 業績予想

- 8期連続過去最高の売上高、利益の更新を計画

売上高	6,000億円 (前期比:11.0%増)
営業利益	655億円 ( " :13.4%増)
親会社株主に帰属する 当期純利益	441億円 ( " :11.9%増)

# 2019年9月期 決算トピックス

- 上場から6年で **売上高5.6倍、当期純利益7.0倍、配当10.1倍**
- 売上高、当期純利益とも、**年平均30%以上の成長**

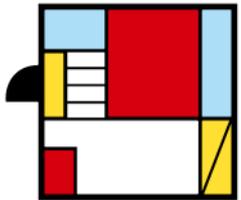


< 1株当たり配当金の前提 >

・2015年7月1日付1株につき2株の割合での株式分割が、2013年9月期末に行われたと仮定して算定  
 ・ただし、2019年10月1日付1株につき2株の割合での株式分割実施前（2019年9月30日時点）の金額を記載

2013.9-2019.9

売上高 **CAGR:33.1%**  
 当期純利益 **CAGR:38.2%**



**OPEN  
HOUSE**

## 1. 2019年9月期 連結決算概要

---

# 連結損益計算書概要

- 売上高は、当初予想を300億円上回り、前期比は38%増
- 売上高、各利益とも二桁成長、7期連続して過去最高を更新

(単位：百万円)

	2018.9期 (2017/10-2018/9)		2019.9期 (2018/10-2019/9)		増減	2019.9期 (2018/10-2019/9)	
	実績	売上対比	実績	売上対比		当初予想	予想との差異
売上高	390,735	-	<b>540,376</b>	-	38.3%	510,000	+30,376
営業利益	47,304	12.1%	<b>57,781</b>	10.7%	22.1%	54,000	+3,781
経常利益	46,052	11.8%	<b>54,928</b>	10.2%	19.3%	51,500	+3,428
親会社株主に帰属する 当期純利益	31,806	8.1%	<b>39,407</b>	7.3%	23.9%	37,000	+2,407

## (1株当たり配当金、配当性向)

(単位：円 銭)

	2018.9期 (2017/10-2018/9)		2019.9期 (2018/10-2019/9)		増減	2019.9期 (2018/10-2019/9)	
	実績	配当性向	実績	配当性向		当初予想	配当性向
1株当たり配当金*	98.00	17.2%	<b>126.00</b>	<b>17.9%</b>	28.00	120.00	18.5%

< 1株当たり配当金の前提 >

・2019年10月1日付1株につき2株の割合での株式分割実施前(2019年9月30日時点)の金額を記載

## セグメント情報（売上高・営業利益）

- ホーク・ワンの連結効果もあり、戸建関連事業は大幅に伸長
- その他（アメリカ不動産）事業が倍増、マンション事業も大幅増益

（単位：百万円）

	2018.9期 (2017/10-2018/9)		2019.9期 (2018/10-2019/9)		増減
	実績	構成比	実績	構成比	
<b>売上高</b>					
	390,735	100.0%	<b>540,376</b>	100.0%	38.3%
戸建関連事業*	218,540	55.9%	<b>340,528</b>	63.0%	55.8%
マンション事業	49,385	12.6%	<b>60,956</b>	11.3%	23.4%
収益不動産事業	107,430	27.5%	<b>108,410</b>	20.1%	0.9%
その他（アメリカ不動産等）	15,409	3.9%	<b>30,538</b>	5.7%	98.2%
調整額	△31	-	<b>△57</b>	-	-
<b>営業利益</b>					
	47,304	12.1%	<b>57,781</b>	10.7%	22.1%
戸建関連事業*	26,276	12.0%	<b>32,620</b>	9.6%	24.1%
マンション事業	7,230	14.6%	<b>10,815</b>	17.7%	49.6%
収益不動産事業	12,272	11.4%	<b>11,487</b>	10.6%	△6.4%
その他（アメリカ不動産等）	2,408	15.6%	<b>3,777</b>	12.4%	56.8%
調整額	△883	-	<b>△920</b>	-	-

\* 2019.9期より、戸建関連事業セグメントにホーク・ワンの損益を含めております

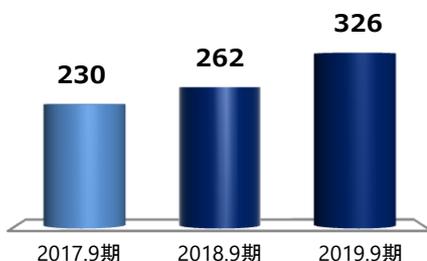
# 戸建関連事業（全体・①仲介）

- 新築マンションの価格上昇及び販売戸数減少により、戸建に対する高い需要は継続
- 販売が順調に進捗し、仲介契約件数は前期比29.1%増と好調

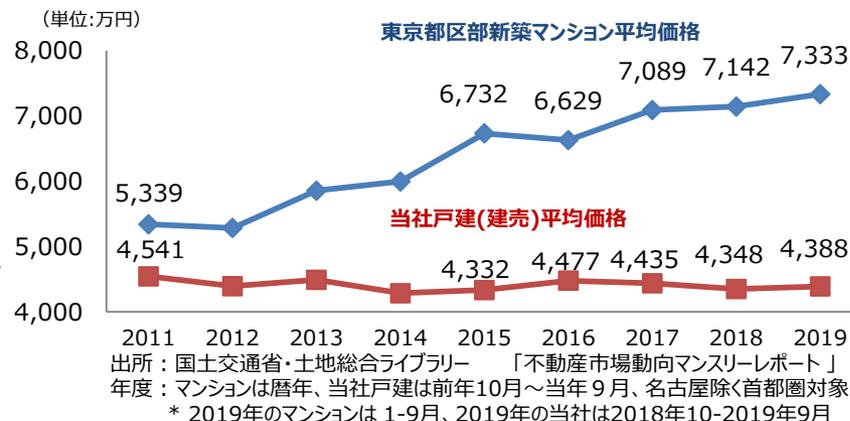
売上高（億円）



営業利益（億円）



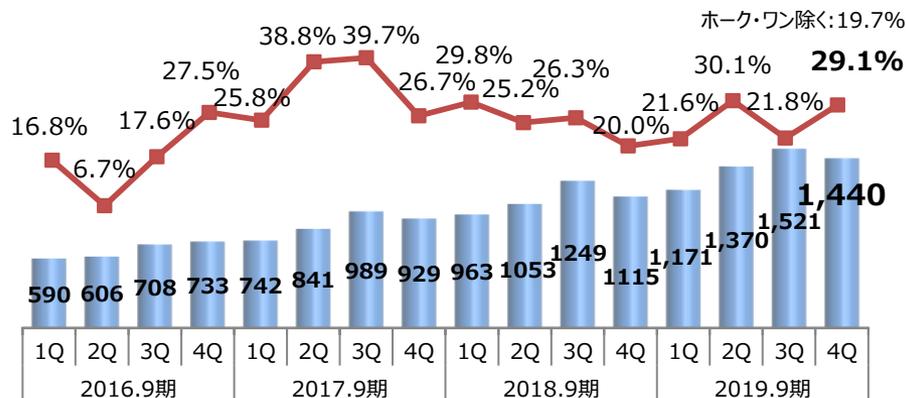
東京23区新築マンションと当社戸建(建売)の平均価格推移



(単位:百万円)

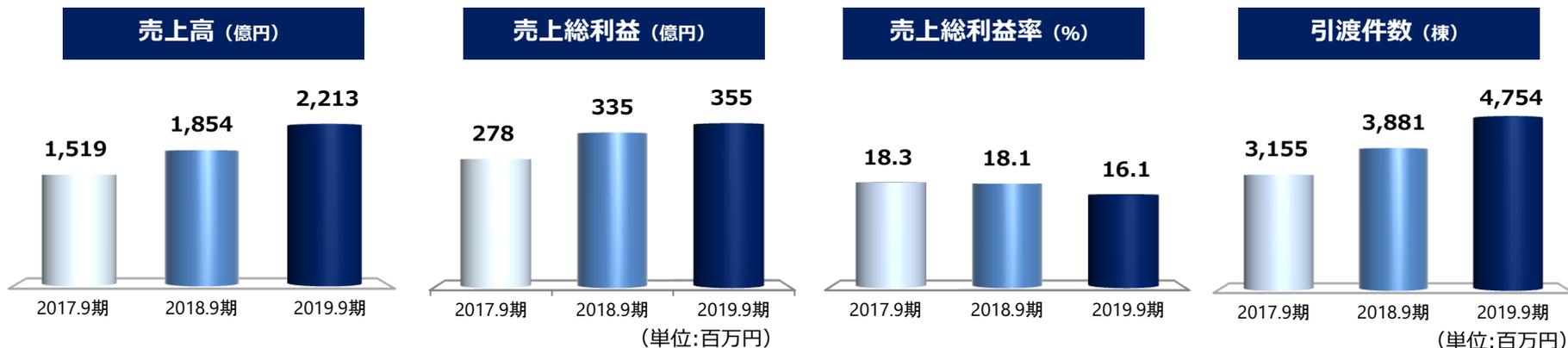
	2017.9期 (2016/10-2017/9)	2018.9期 (2017/10-2018/9)	2019.9期 (2018/10-2019/9)	増減
売上高	187,949	218,540	<b>340,528</b>	55.8%
売上総利益	34,257	39,338	<b>52,565</b>	33.6%
売上総利益率	18.2%	18.0%	<b>15.4%</b>	△2.6pt
営業利益	23,095	26,276	<b>32,620</b>	24.1%
営業利益率	12.3%	12.0%	<b>9.6%</b>	△2.4pt

四半期毎の仲介契約件数と前年同期比増加率



# 戸建関連事業 (②オープンハウス・ディベロップメント)

- 都心部の戸建に対する強い実需により、引渡件数は5,000棟規模まで伸長
- 売上総利益率は、第2四半期(1-3月)をボトムとして、下期(4-9月)は改善



	2017.9期 (2016/10-2017/9)	2018.9期 (2017/10-2018/9)	2019.9期 (2018/10-2019/9)	増減
売上高	151,998	185,411	<b>221,314</b>	19.4%
売上総利益	27,873	33,586	<b>35,598</b>	6.0%
売上総利益率	18.3%	18.1%	<b>16.1%</b>	△2.0pt
引渡件数 (建売+土地)	3,155棟	3,881棟	<b>4,754棟</b>	873棟

(販売形態別)	2017.9期 (2016/10-2017/9)	2018.9期 (2017/10-2018/9)	2019.9期 (2018/10-2019/9)	増減	
建売	売上高	65,912	70,222	<b>98,706</b>	40.6%
	引渡件数	1,489棟	1,627棟	<b>2,296棟</b>	669棟
	単価	44.3	43.2	<b>43.0</b>	△0.2
土地	売上高	72,556	97,799	<b>100,100</b>	2.4%
	引渡件数	1,666棟	2,254棟	<b>2,458棟</b>	204棟
	単価	43.6	43.4	<b>40.7</b>	△2.7
請負	売上高	12,909	16,805	<b>21,907</b>	30.4%
	引渡件数	884棟	1,182棟	<b>1,555棟</b>	373棟
	単価	14.6	14.2	<b>14.1</b>	△0.1
その他 売上高	620	583	<b>600</b>	2.9%	

\* 株式会社オープンハウス・ディベロップメント (以下、「OHD」)

# 戸建関連事業（③建築請負（オープンハウス・アーキテクト））

- OHD向け請負棟数は大幅に拡大し、グループとして供給棟数の伸長に寄与
- 首都圏法人向け請負にも注力し、業界トップとなる2,000棟以上の水準を維持



(単位:百万円)

	2017.9期 (2016/10-2017/9)	2018.9期 (2017/10-2018/9)	2019.9期 (2018/10-2019/9)	増減
売上高	39,154	42,130	<b>48,187</b>	14.4%
売上総利益	5,150	4,687	<b>5,307</b>	13.2%
売上総利益率	13.2%	11.1%	<b>11.0%</b>	△0.1pt
引渡件数	2,741棟	3,224棟	<b>3,674棟</b>	450棟
*1 (OHD)	(609棟)	(1,077棟)	<b>(1,484棟)</b>	(407棟)

\* 法人向け建築請負における引渡件数  
( )内はOHD向け件数

## 全社契約件数 (棟)

## 内、OHD向け契約件数 (棟)



各期とも、期間内に受注した建築請負の契約件数を集計

# 戸建関連事業 (④ホーク・ワン)

- 連結子会社となった初年度から業績は好調に推移、のれんを上回る営業利益を計上
- 上半期の売上総利益率は、特殊要因により低水準となるも、下期は改善

業績	2019.9期 (2018/10-2019/9)	
	実績	売上対比
売上高	82,288	—
売上総利益	10,343	12.6%
販売費及び一般管理費	5,825	7.1%
営業利益	4,518	5.5%
引渡件数 (土地、注文件数含む)	2,105	(前期比11%増)

## 売上総利益率に係る特殊要因

1. たな卸資産の時価評価 (第1四半期 (2018/10-12月))  
 前期末の連結時に、契約済のたな卸資産を販売価額にて時価評価した際の評価益相当額 (8.5億円) は、純資産に直接計上し、売上総利益には計上しなかったもの

2. 長期在庫の処分 (第2四半期 (2019/1-3月))  
 資産効率の改善を目的として、長期在庫 (竣工後60日超経過後未契約) 物件の処分を政策的に実施したことにより、売上総利益率が一時的に低下したもの

\* 株式会社ホーク・ワン (以下、「ホーク・ワン」)

## 株式取得及び株式交換の概要

買収額 : 273億円相当 (取得割合 : 100%)  
 (現金 約200億円 + 簡易株式交換 73億円相当)

のれん : 2019年9月期 期首 2,655百万円  
 償却期間 10年均等

## ホーク・ワン連結化の目的

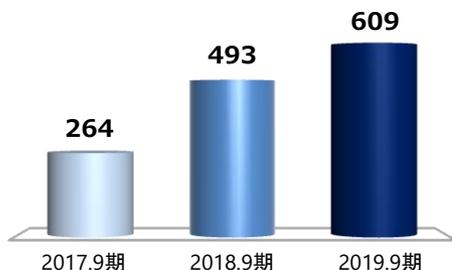
1. 首都圏、名古屋圏におけるシェアの拡大
2. スケールメリットを活かした建設機能の強化
3. 仲介機能を活用した経営効率の改善



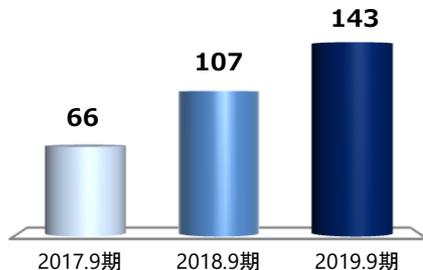
# マンション事業

- 都心立地で利便性の高い新築マンションは、名古屋でも需要が高く販売は好調
- 売上高及び営業利益の伸長により、全社の増収・増益に貢献

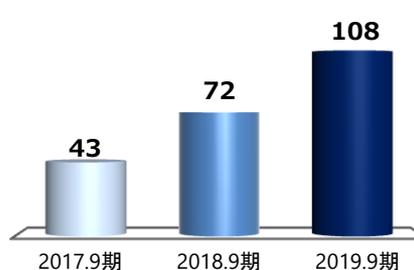
売上高 (億円)



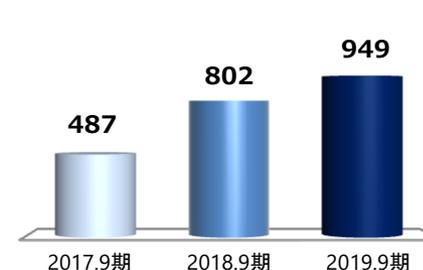
売上総利益 (億円)



営業利益 (億円)



引渡件数 (戸)



(単位:百万円)

	2017.9期 (2016/10-2017/9)	2018.9期 (2017/10-2018/9)	2019.9期 (2018/10-2019/9)	増減
売上高	26,480	49,385	<b>60,956</b>	23.4%
売上総利益	6,643	10,732	<b>14,380</b>	34.0%
売上総利益率	25.1%	21.7%	<b>23.6%</b>	1.9pt
営業利益	4,345	7,230	<b>10,815</b>	49.6%
営業利益率	16.4%	14.6%	<b>17.7%</b>	3.1pt
引渡件数	487戸	802戸	<b>949戸</b>	147戸
単価	54.4	61.5	<b>63.9</b>	2.4

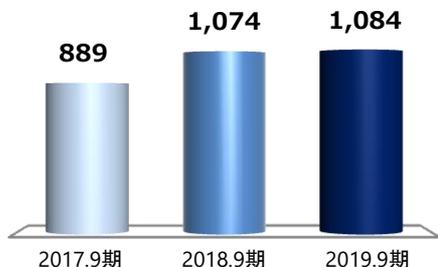
## 2019年9月期の主な引渡済物件

名称	戸数	平均価格
オープンレジデンス昭吹上 (名古屋)	27	3,000万円台
オープンレジデンス葵 (名古屋)	32	4,000 "
オープンレジデンス谷中 (東京)	19	6,000 "
オープンレジデンス大井町ゼームス坂 (東京)	31	6,000 "

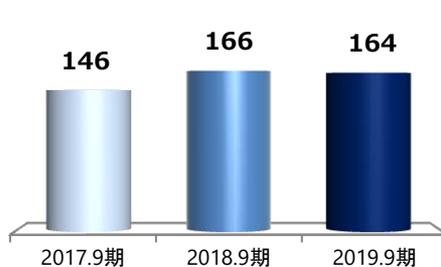
# 収益不動産事業

- 金融機関による、賃貸アパートを対象とする個人投資家への融資厳格化の影響は限定的
- 信用力のある法人、富裕層は資金調達が可能で、収益不動産への需要は高水準

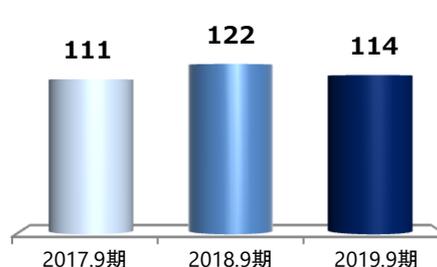
売上高 (億円)



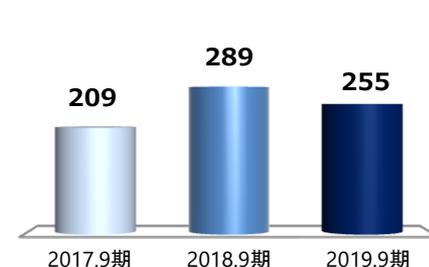
売上総利益 (億円)



営業利益 (億円)



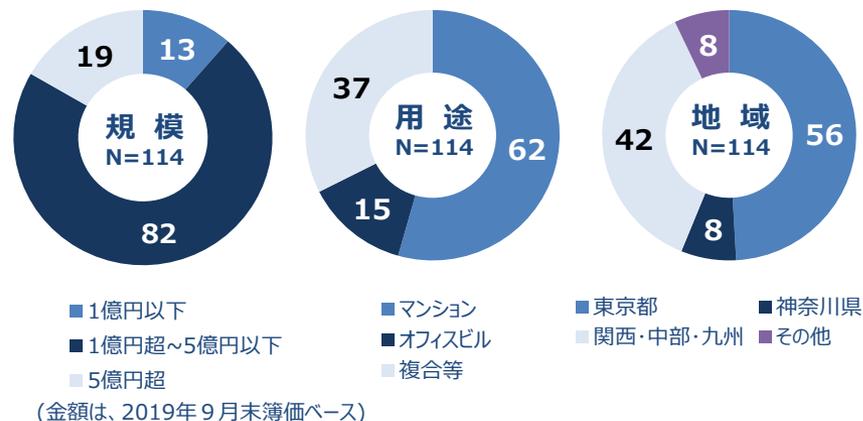
引渡件数 (件)



(単位:百万円)

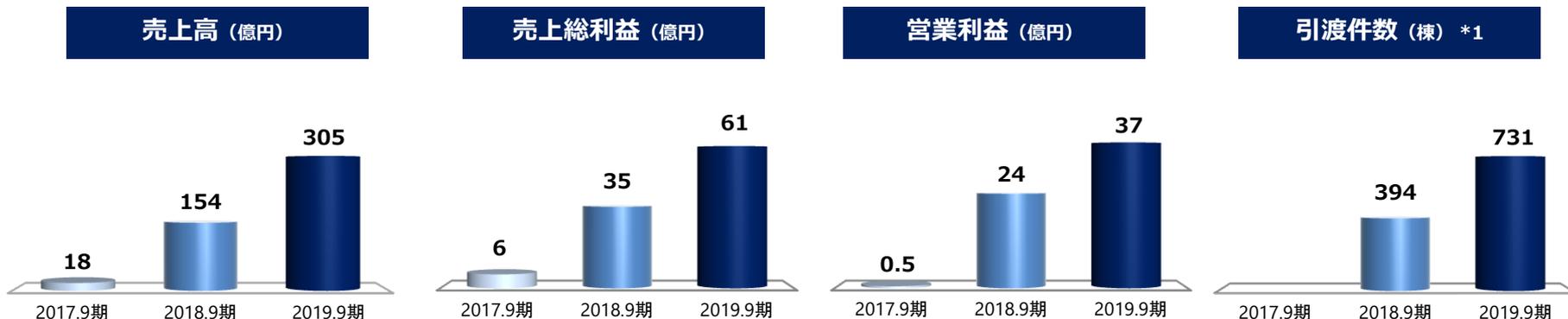
	2017.9期 (2016/10-2017/9)	2018.9期 (2017/10-2018/9)	2019.9期 (2018/10-2019/9)	増減
売上高	88,976	107,430	<b>108,410</b>	0.9%
売上総利益	14,660	16,633	<b>16,429</b>	△1.2%
売上総利益率	16.5%	15.5%	<b>15.2%</b>	△0.3pt
営業利益	11,122	12,272	<b>11,487</b>	△6.4%
営業利益率	12.5%	11.4%	<b>10.6%</b>	△0.8pt
引渡件数	209件	289件	<b>255件</b>	△34件
単価	426	372	<b>413</b>	41

保有物件内訳 (件) (2019年9月末)



## その他（アメリカ不動産事業等）

- 国内富裕層の資産分散ニーズを捉え、売上高は前期比倍増
- 現地での物件管理棟数も、既に1,000棟を大きく超える規模にまで成長

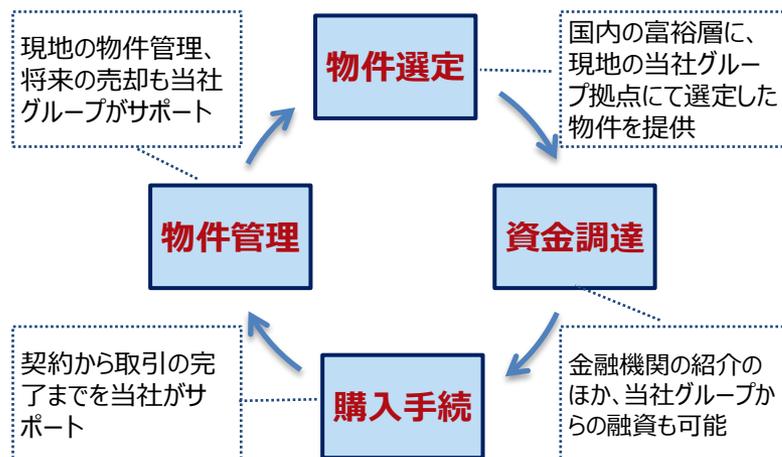


(単位:百万円)

	2017.9期 (2016/10-2017/9)	2018.9期 (2017/10-2018/9)	2019.9期 (2018/10-2019/9)	増減
売上高	1,825	15,409	<b>30,538</b>	98.2%
売上総利益	600	3,530	<b>6,127</b>	73.6%
売上総利益率	32.9%	22.9%	<b>20.1%</b>	△2.8pt
営業利益	54	2,408	<b>3,777</b>	1,369
営業利益率	3.0%	15.6%	<b>12.4%</b>	△3.3pt
引渡件数 *	-	394棟	<b>731棟</b>	337棟
(内、アパート等マルチ物件)	-	-	<b>(7棟)</b>	(7棟)

\* アメリカ不動産事業の物件数

### ビジネスモデル（ワンストップサービス）



# 販売費及び一般管理費、営業外収益・費用

(単位：百万円)

	2018.9期 (2017/10-2018/9)		2019.9期 (2018/10-2019/9)		増減
	実績	売上対比	実績	売上対比	
販売費及び一般管理費	22,946	5.9%	<b>31,879</b>	5.9%	8,933
人件費	5,899	1.5%	<b>9,313</b>	1.7%	3,413
販売手数料	3,170	0.8%	<b>4,886</b>	0.9%	1,716
事務所維持費	2,766	0.7%	<b>3,519</b>	0.7%	752
広告宣伝費	1,868	0.5%	<b>2,290</b>	0.4%	421
販売促進費	1,270	0.3%	<b>1,317</b>	0.2%	46
その他	7,970	2.0%	<b>10,553</b>	2.0%	2,582

	2018.9期 (2017/10-2018/9)		2019.9期 (2018/10-2019/9)		増減
	実績	売上対比	実績	売上対比	
営業外収益	264	0.1%	<b>421</b>	0.1%	157
営業外費用	1,516	0.4%	<b>3,265</b>	0.6%	1,748
支払利息	1,147	0.3%	<b>1,817</b>	0.3%	669
支払手数料	77	0.0%	<b>871</b>	0.2%	793
為替差損	86	0.0%	<b>141</b>	0.0%	55
その他	204	0.1%	<b>435</b>	0.1%	230

# 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	2018.9期末 (2018/9)	2019.9期末 (2019/9)	増減
<b>流動資産</b>	377,818	<b>424,766</b>	46,948
現金及び預金	119,053	<b>135,354</b>	16,301
たな卸資産	233,272	<b>250,054</b>	16,781
その他	25,492	<b>39,357</b>	13,865
<b>固定資産</b>	15,508	<b>21,106</b>	5,597
有形固定資産	5,474	<b>4,990</b>	△484
無形固定資産	3,515	<b>3,456</b>	△58
投資その他の資産	6,517	<b>12,659</b>	6,141
<b>繰延資産</b>	40	<b>31</b>	△9
<b>資産合計</b>	393,367	<b>445,904</b>	52,537

	2018.9期末 (2018/9)	2019.9期末 (2019/9)	増減
<b>負債</b>	279,880	<b>307,837</b>	27,956
流動負債	182,405	<b>162,348</b>	△ 20,056
固定負債	97,475	<b>145,488</b>	48,012
<b>純資産</b>	113,486	<b>138,067</b>	24,580
株主資本	105,798	<b>138,263</b>	32,465
評価・換算差額等	* 7,688	<b>△ 196</b>	△ 7,884
<b>負債純資産合計</b>	393,367	<b>445,904</b>	52,537

\* 非支配株主持分 6,941を含む

## <安全性指標>

	2018.9期末	2019.9期末	増減
D/ELシオ	2.0倍	<b>1.8倍</b>	△0.2pt
ネットD/ELシオ *	1.0倍	<b>0.8倍</b>	△0.1pt

\* ネットD/ELシオ：(借入金+社債-現金及び預金) / 純資産)

	2018.9期末	2019.9期末	増減
自己資本比率	27.0%	<b>30.9%</b>	3.9pt
ネット自己資本比率 **	38.7%	<b>44.4%</b>	5.7pt

\*\* ネット自己資本比率：自己資本 / (総資産-現金及び預金)

# 短期借入金から長期借入金への切り替え

- 良好な調達環境を踏まえ、短期借入金から安定的な長期借入金に切り替え
- 長期資金の構成比を高めることにより、財務安全性をさらに改善

## シンジケートローン等長期資金の調達

目的：事業環境の変化に即応した施策を実行するため  
条件：借入期間10年

調達時期 金額	アレンジャー/借入先 資金用途
2018年12月 175億円	三井住友銀行他 計10行
2018年12月 197億円	三井住友銀行、みずほ銀行、 三菱UFJ銀行 ホーク・ワン株式取得資金 (短期から長期資金への借り換え)
2019年9月 60億円	みずほ銀行

## 長短借入金の推移及び増減内訳

(億円)

借入金・社債合計

**2,279**

短期借入金  
**1,308**

長期借入金  
**970**  
長期借入金比率  
**(42.6%)**

ホーク・ワン株式  
取得資金借り換え △197

ホーク・ワン株式  
取得資金借り換え 197  
戸建関連事業資金 175  
販売用不動産取得資金 60  
合計 432

**2,483**

**1,032**

**1,450**

**(58.4%)**

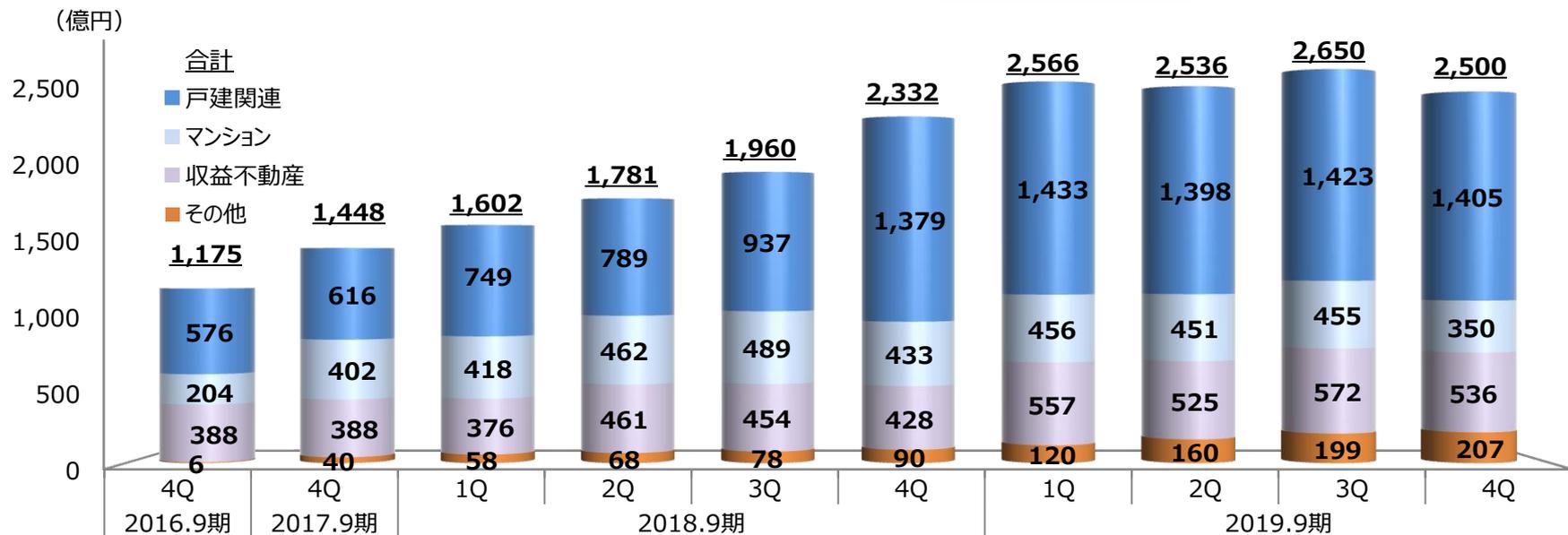
2018年9月末

2019年9月末

# たな卸資産の状況

(単位：百万円)

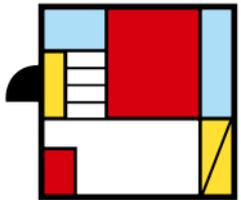
	2016.9期末 (2016/9)	2017.9期末 (2017/9)	2018.9期末 (2018/9)	2019.9期末 (2019/9)	(構成比)	増減
戸建関連	57,633	61,667	137,991	<b>140,560</b>	56.2%	2,569
マンション	20,422	40,291	43,322	<b>35,065</b>	14.0%	△8,257
収益不動産	38,838	38,871	42,873	<b>53,691</b>	21.5%	10,817
その他	651	4,064	9,084	<b>20,735</b>	8.3%	11,651
<b>合計</b>	<b>117,546</b>	<b>144,894</b>	<b>233,272</b>	<b>250,054</b>	<b>100.0%</b>	<b>16,781</b>



# 連結キャッシュフロー計算書

(単位：百万円)

	2018.9期 (2017/10-2018/9)	2019.9期 (2018/10-2019/9)	主な要因等
営業活動によるキャッシュ・フロー	△10,017	14,344	<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</li> <li>・営業貸付金の増加 等</li> </ul>
投資活動によるキャッシュ・フロー	△12,582	△4,800	<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	50,696	7,186	<ul style="list-style-type: none"> <li>・借入金の増加</li> <li>・配当金の支払</li> <li>・自己株式の取得 等</li> </ul>
現金及び現金同等物に係る換算差額	△27	△364	
現金及び現金同等物の増減額	28,068	16,366	
現金及び現金同等物の期首残高	90,910	118,978	
現金及び現金同等物の期末残高	118,978	135,345	



**OPEN  
HOUSE**

## 2. 2020年9月期 連結業績予想

---

# 連結業績予想

- 8期連続過去最高の売上高、利益の更新を目指す
- 株主に対する利益還元を経営の重要課題と認識し、配当性向は20.1%を計画

(単位：百万円)

	2018.9期 (2017/10-2018/9)		2019.9期 (2018/10-2019/9)		2020.9期 (2019/10-2020/9)	
	実績		実績	増減	予想	増減
売上高	390,735		<b>540,376</b>	38.3%	<b>600,000</b>	11.0%
営業利益	47,304		<b>57,781</b>	22.1%	<b>65,500</b>	13.4%
経常利益	46,052		<b>54,928</b>	19.3%	<b>63,000</b>	14.7%
親会社株主に帰属する 当期純利益	31,806		<b>39,407</b>	23.9%	<b>44,100</b>	11.9%

## (1株当たり指標、配当性向)

(単位：円 銭)

	2018.9期 (2017/10-2018/9)		2019.9期 (2018/10-2019/9)		2020.9期 (2019/10-2020/9)	
	実績		実績	増減	予想	増減
1株当たり当期純利益 *	285.08		<b>351.22</b>	-	<b>398.94</b>	-
1株当たり配当金 *	49.00		<b>63.00</b>	14.00	<b>80.00</b>	<b>17.00</b>
配当性向	17.2%		<b>17.9%</b>	-	<b>20.1%</b>	-

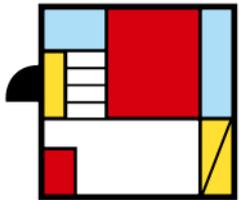
\* 当社は、2019年10月1日付で、普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。  
1株当たり指標については、2018年9月期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して算定しております。

## 連結業績予想（セグメント別売上高）

- 実需を中心とする安定した事業ポートフォリオで、売上高 6,000億円を目指す
- 戸建関連事業では、年間9,000棟を超える戸建の供給を見込む

(単位：百万円)

	2018.9期 (2017/10-2018/9)		2019.9期 (2018/10-2019/9)		2020.9期 (2019/10-2020/9)	
	実績	実績	増減	予想	増減	
売上高合計	390,735	<b>540,376</b>	38.3%	<b>600,000</b>	11.0%	
戸建関連事業	218,540	<b>340,528</b>	55.8%	<b>386,500</b>	13.5%	
マンション事業	49,385	<b>60,956</b>	23.4%	<b>57,500</b>	△5.7%	
収益不動産事業	107,430	<b>108,410</b>	0.9%	<b>113,000</b>	4.2%	
その他（アメリカ不動産等）	15,409	<b>30,538</b>	98.2%	<b>43,000</b>	40.8%	
調整額	△31	△57	-	<b>0</b>	-	



**OPEN  
HOUSE**

### 3. 足元の取り組み

---

## 戸建関連事業（①仲介）

- 前期出店した、年間最大となる10店舗の営業基盤を活かして販売を強化
- 2019年10月 名古屋市中村区本陣に出店し、計43営業センターを展開

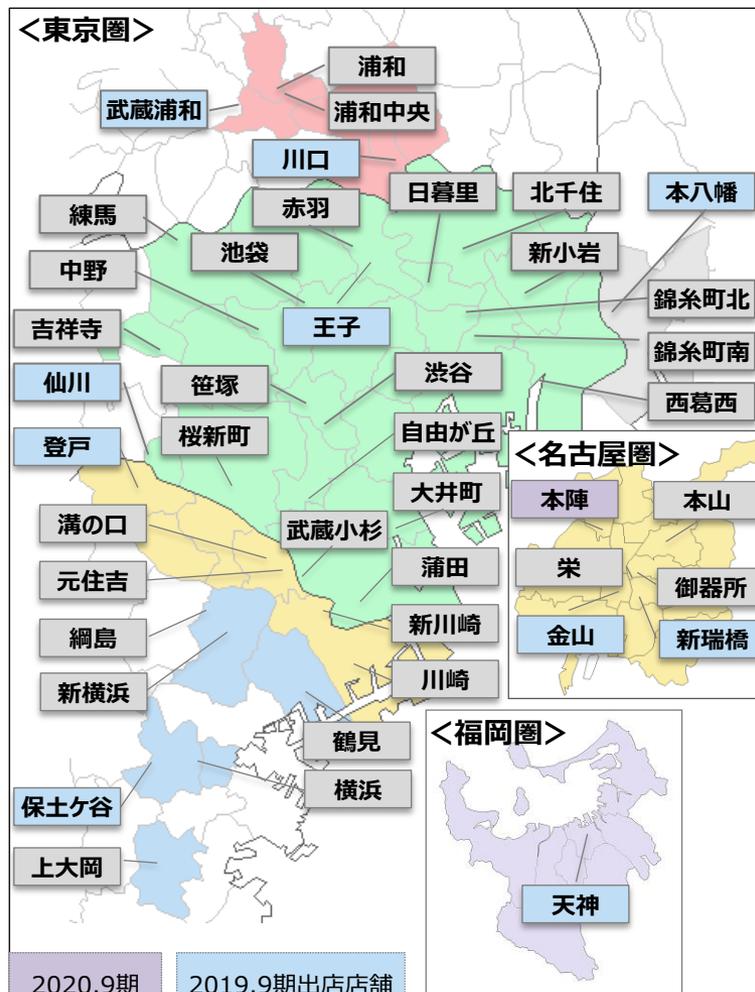
### 営業センターの開設



本陣営業センター

### エリア別営業センター数

	2017.9期 (2016/10-2017/9)	2018.9期 (2017/10-2018/9)	2019.9期 (2018/10-2019/9)	2019年 11月14日 現在
東京都	16	17	19	19
神奈川県	7	10	12	12
愛知県	2	3	5	6
埼玉県	-	2	4	4
福岡県	-	-	1	1
千葉県	-	-	1	1
合計	25	32	42	43



## 戸建関連事業 (②OHD)

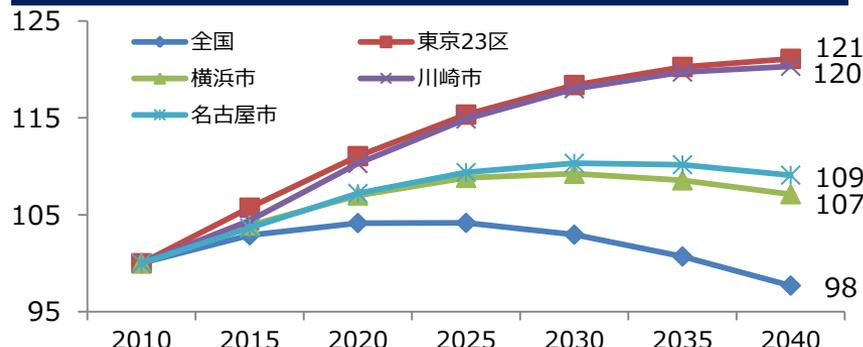
- 都心部は今後も世帯数の増加が予想され、住宅の取得需要が見込まれる
- 新たに展開したエリアにおいても、ドミナント戦略を展開し市場シェアを高める

### 売上高・増減率

(単位：億円)



### 当社展開エリアの世帯数推計(指数)

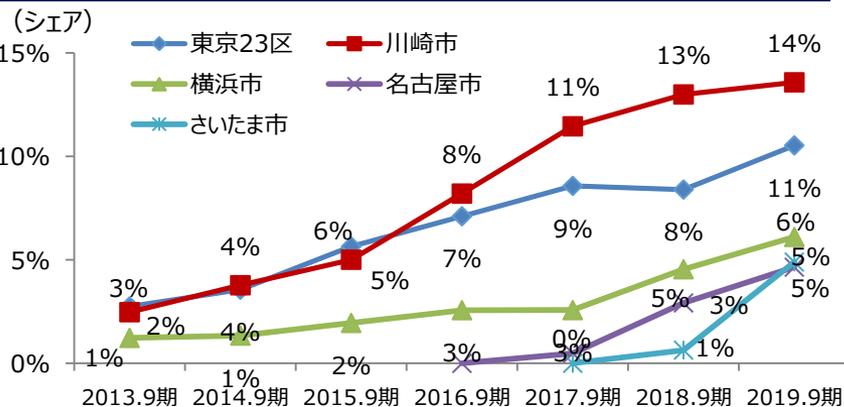


出所：国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）」「日本の地域別将来推計人口」（2018年推計）より、各都市別の世帯数を推計し、2010年の実績を100として指数化

### 販売形態別引渡件数

	2018.9期 (2017/10-2018/9) 実績	2019.9期 (2018/10-2019/9) 実績	2020.9期 (2019/10-2020/9) 計画	増減
建売	1,627棟	2,296棟	<b>2,874棟</b>	578棟
土地	2,254棟	2,458棟	<b>2,867棟</b>	409棟
請負	1,182棟	1,555棟	<b>1,581棟</b>	26棟
建売+土地	3,881棟	4,754棟	<b>5,741棟</b>	987棟
(参考) 建売+請負	2,809棟	3,851棟	<b>4,455棟</b>	604棟

### エリア別のOHDシェア



前提：OHDの各期の棟数（建売+請負）と、各年のエリア別戸建着工戸数（分譲+持家）より算出  
2019.9期は、2018年の統計数値より算出  
OHA、ホーク・ワンは含まず

# 戸建関連事業（③建築請負（OHA））

- 建築請負棟数は、首都圏法人向け、グループ向けともに伸長を目指す
- OHDより土地を購入した顧客からの請負にも対応し、グループとしての収益拡大を図る

## 売上高・増減率

(単位：億円)



## オープンハウス・アーキテクト<名古屋ショールーム>

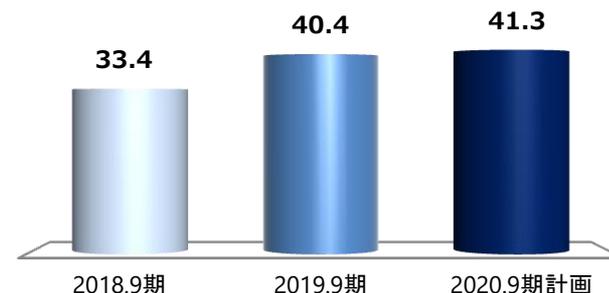
場所：名古屋市東区徳川(名古屋店内)



## 引渡件数 \*1

	2018.9期 (2017/10-2018/9) 実績	2019.9期 (2018/10-2019/9) 実績	2020.9期 (2019/10-2020/9) 計画	増減
請負合計①	3,224棟	3,674棟	<b>3,972棟</b>	298棟
(内、OHD向け ②)*2	(1,077棟)	(1,484棟)	<b>(1,639棟)</b>	(155棟)

## OHD向け構成比 (%)



\*1 引渡件数は、戸建の建築請負における引渡件数

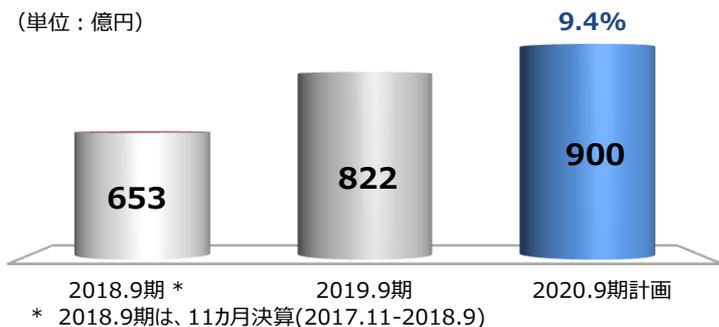
\*2 OHD:株式会社オープンハウス・ディベロップメント

# 戸建関連事業 (④ホーク・ワン)

- オープンハウスによるホーク・ワン物件の仲介件数は着実に増加 (契約件数中 20%)
- グループの仲介機能を活用した販売を通じて、資産及び販売効率を改善

## 売上高

(単位: 億円)



## 契約件数に占めるOH仲介件数

	2019.9期 (2018/10-2019/9) 実績	
販売契約件数 (契約ベース)	2,128棟	
内,OH仲介件数 (契約ベース)	425棟	前年 25棟

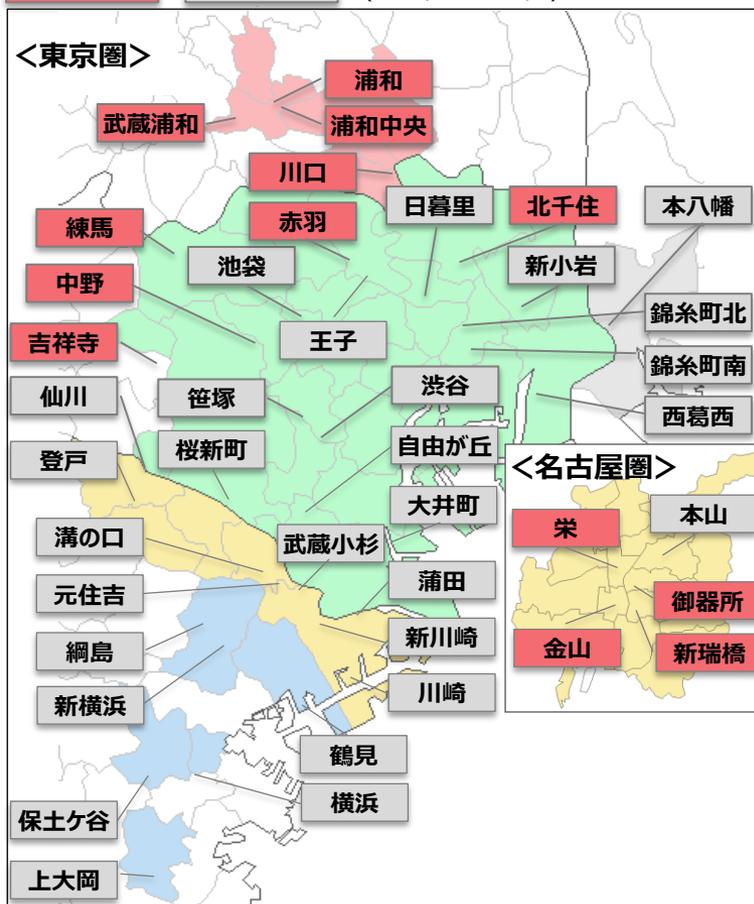
## 引渡件数

	2018.9期 (2017/11-2018/9) 実績 *	2019.9期 (2018/10-2019/9) 実績	2020.9期 (2019/10-2020/9) 計画	増減
分譲・注文	1,734棟	2,105棟	2,318棟	213棟

\* 11カ月決算(2017.11-2018.9)

## オープンハウス営業センター別ホーク・ワン物件の仲介件数 (契約ベース)

10棟以上 10棟未満 2019.9期 (2018/10-2019/9)



# マンション事業

- 名古屋のマンション販売が好調、件数構成比で半数を占めるまでに成長
- マンション用地の高騰に留意し、採算性を重視しつつ着実な事業展開を目指す

## 売上高・増減率



## 2019年3月 飯田橋マンションギャラリー開設



所在地：東京都新宿区新小川町4-1 KDX飯田橋スクエア B1階  
床面積：366.44㎡ (110.84坪)

## 引渡件数

	2018.9期 (2017/10-2018/9) 実績	2019.9期 (2018/10-2019/9) 実績	2020.9期 (2019/10-2020/9) 計画	増減
引渡件数	802戸	949戸	<b>1,232戸</b>	283戸
東京		731戸	<b>512戸</b>	△219戸
名古屋		218戸	<b>617戸</b>	399戸
福岡		—	<b>103戸</b>	103戸

## 2020年9月期の主な引渡予定物件

名称	戸数	平均価格
オープンレジデンス四谷 (東京)	21	9,000万円台
オープンレジデンス代々木公園 (東京)	38	9,000 "
オープンレジデンス名古屋センタープレイス (名古屋)	28	3,000 "
オープンレジデンス白木原ステーションフロント (福岡)	103	3,000 "

# 収益不動産事業

- 金融緩和政策の継続を背景に、収益不動産の取得需要は高く、取引利回りは低下
- 金融機関の不動産向け融資厳格化の影響は限定的であるものの、堅実に計画

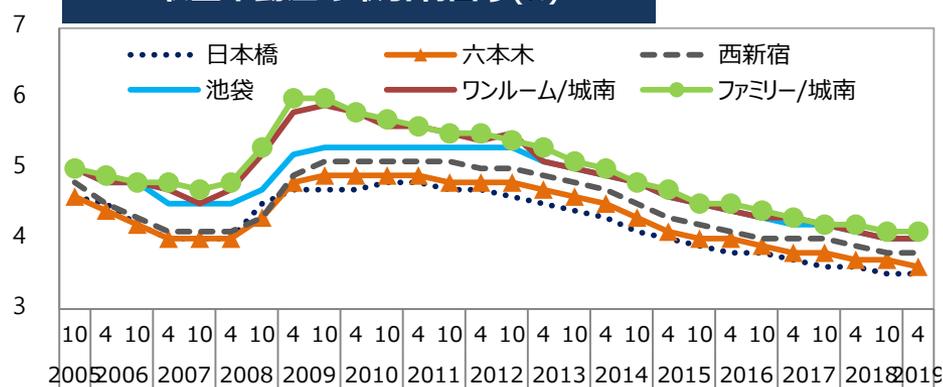
## 売上高・増減率

(単位：億円)



## 収益不動産の取引利回り (%)

(%)

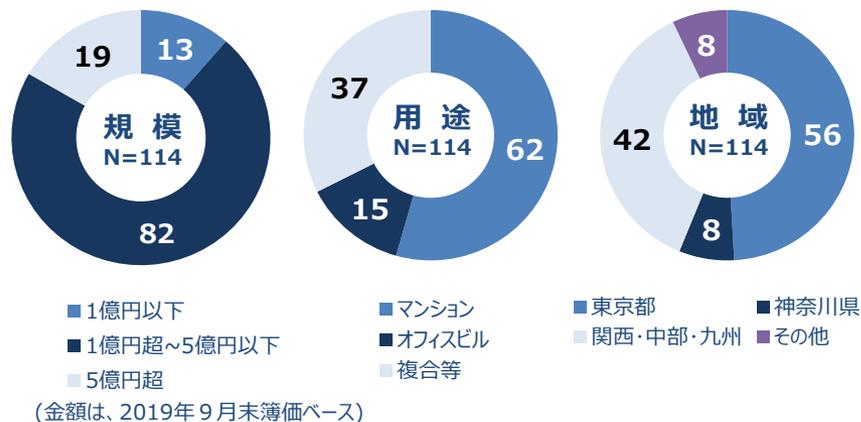


## 売却売上と賃料収入の内訳

(単位：億円)

	2018.9期 (2017/10-2018/9) 実績	2019.9期 (2018/10-2019/9) 実績	2020.9期 (2018/10-2020/9) 計画	増減
収益不動産計	1,074	1,084	1,130	45
売却売上	1,050	1,052	1,097	45
+				
賃料収入等	24	32	32	0

## 保有物件内訳 (件) (2019年9月末)



## その他（アメリカ不動産事業等）

- エリアの拡大、マルチファミリー物件取り扱いにより、投資家の資産分散ニーズに対応
- 顧客基盤を活かし、ウェルス・マネジメント事業（富裕層ビジネス）への進化を目指す

### 売上高・増減率

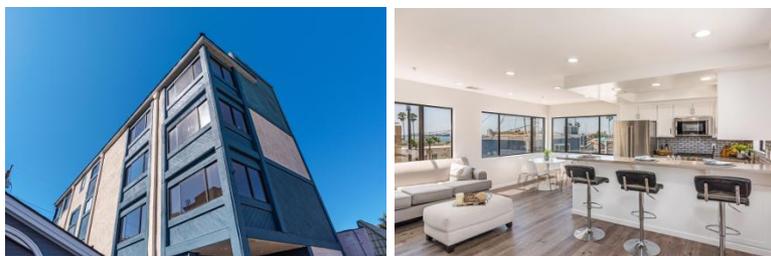
(単位：億円)



### アメリカ不動産販売件数

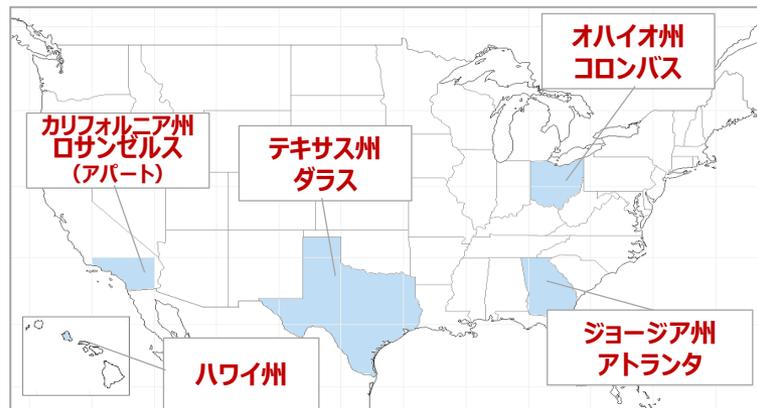
	2018.9期 (2017/11-2018/9) 実績	2019.9期 (2018/10-2019/9) 実績	2020.9期 (2019/10-2020/9) 計画	増減
引渡件数	394棟	731棟	963棟	232棟
(内、アパート等マルチ物件)		(7棟)	(35棟)	(28棟)

### 取り扱い物件例（マルチ物件）



米国カリフォルニア州、1983年築、価格：220百万円（2,000千\$）（1\$=¥110換算）  
延床面積：401㎡（4,320Sqft）、敷地面積：188㎡（2,027Sqft）

### 取り扱いエリア



### 営業展開

2018年12月 銀座SIXに、ラウンジ「GINZA XI (銀座イレブン)」を増床  
2019年3月 名古屋駅前ミッドランドスクエアに「名古屋サロン」を開設



## 名古屋圏の事業進捗状況

- 2019年10月 名古屋圏6店舗目となる本陣営業センターを開設
- 2019年9月期より引き渡しを開始したマンションは、2020年9月期はさらに拡大

#### 売上高・増減率

(単位：億円)



#### 本陣営業センター

名古屋6店舗目の出店

所在地：名古屋市中村区十王町

アクセス：地下鉄東山線

「本陣」駅徒歩1分



#### 名古屋 販売件数

	2018.9期 (2017/10-2018/9) 実績	2019.9期 (2018/10-2019/9) 実績	2020.9期 (2019/10-2020/9) 計画	増減
戸建分譲 (建売+土地)	317棟	491棟	731棟	240棟
マンション	—	218戸	617戸	399棟

#### オープンレジデンス名駅那古野

所在地：名古屋市西区那古野

アクセス：地下鉄桜通線

「国際センター」駅徒歩4分

構造・規模：鉄筋コンクリート造地上12階

総戸数：34戸

引渡予定：2020年9月

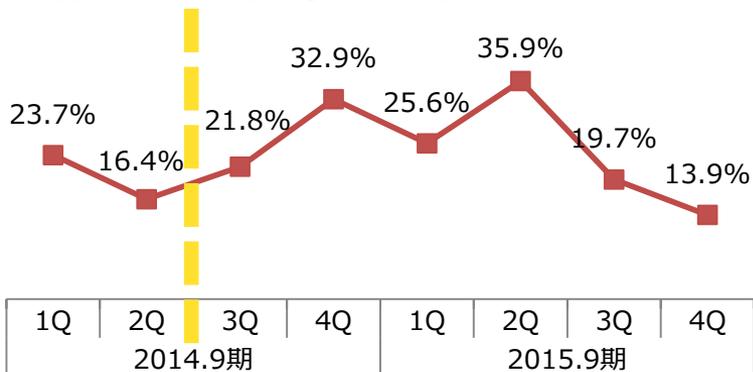


## 消費税率引き上げの影響

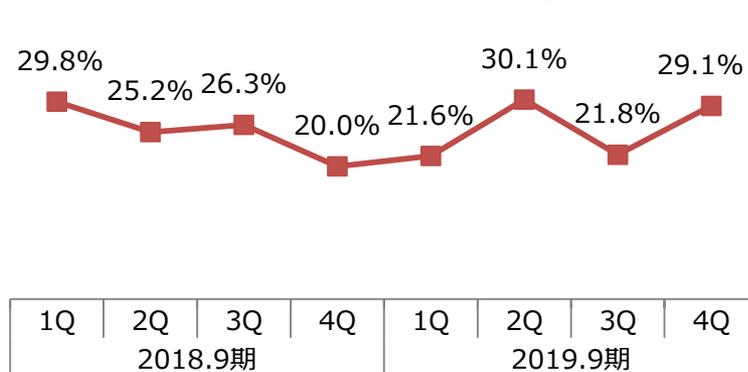
- 2019年10月1日、消費税率引き上げによる当社業績への影響は極めて軽微
- 駆け込み需要による業績上ぶれ、消費税率引き上げ後の需要の減少傾向は見られず

### 四半期毎仲介契約件数の前年同期比増加率

<前回：2014年4月 5%→8%>



<今回：2019年10月 8%→10%>



### 消費税率引き上げに伴う住宅取得支援施策

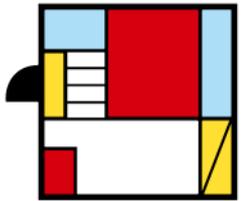
#### <住宅ローン控除期間の延長>

消費税率	年末ローン残高 (対象額上限)	1年～10年目 各年控除限度額	11年～13年目 各年控除限度額
8%	4,000万円	40万円	なし
<b>10%</b>	4,000万円	40万円	「年末残高×1%」か「建物価格×2%÷3年」のいずれか低い方

#### <すまい給付金> \*

世帯年収	給付額 (上限)
～425万円	30万円
～450万円	<b>50万円</b>

\* すまい給付金の条件を満たす住宅を、夫婦、中学生以下の子供2人の世帯（妻の収入はなし）が購入した場合の想定金額のため、世帯年収、物件等の条件により給付額は異なる場合があります。



**OPEN  
HOUSE**

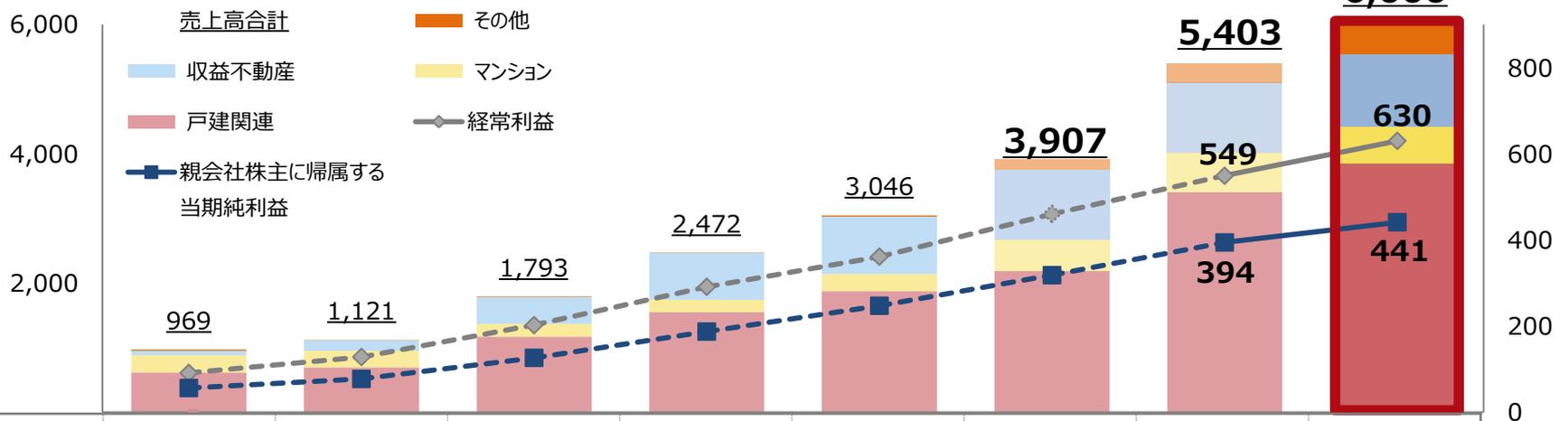
## 4. 中期経営計画

---

# 中期経営計画 Hop Step 5000

- 2017年11月の計画策定から、2年連続の上方修正を経て、最終年度の目標を引き上げ
- 2020年9月期 売上高 5,000億円→6,000億円、当期純利益 400億円→441億円

売上高 (億円)



	2013.9期	2014.9期	2015.9期	2016.9期	2017.9期	2018.9期	2019.9期	2020.9期 (予想)
戸建関連	611	692	1,167	1,550	1,873	2,185	3,405	3,865
マンション	271	257	200	190	264	493	609	575
収益不動産	69	165	417	728	889	1,074	1,084	1,130
その他	17	6	7	4	18	154	305	430
<b>売上高合計</b>	<b>969</b>	<b>1,121</b>	<b>1,793</b>	<b>2,472</b>	<b>3,046</b>	<b>3,907</b>	<b>5,403</b>	<b>6,000</b>
経常利益	91	128	202	291	361	460	549	630
親会社株主に帰属する 当期純利益	56	77	126	187	247	319	394	441

2013.9-2017.9  
売上高  
CAGR:33.1%

2017.9-2020.9  
売上高  
CAGR:25.4%

# 基本方針、取組事項、資本政策

## 基本方針

- お客様が求める商品を提供し続けることで業績をあげ規模を拡大し、社会に必要とされる不動産会社となる
- 戸建関連事業を中心とする事業ポートフォリオの最適化を図り、さらなる企業価値の向上を目指す

## 取組事項

### (1) 主力事業である戸建関連事業の競争力の強化

- ・事業展開エリアの拡大 → ① 埼玉県、福岡圏、千葉県への進出に加え、既存エリアのシェアも拡大
- ・開発及び建設機能の強化 → ② グループとしての供給棟数は、年間9,000棟規模に成長
- ・グループ経営の促進 → ③ ホーク・ワン物件の当社仲介による資産及び販売効率を改善

### (2) 外部環境の変化を踏まえた事業ポートフォリオの構築

- ・マンション事業の拡大、再成長 → ④ 名古屋市においてマンション開発を拡大
- ・収益不動産事業の持続的成長 → ⑤ 一時的に保守的な計画とするも、前期実績を上回って着地
- ・新たな事業への取り組み → ⑥ アメリカ不動産事業が極めて好調に推移

### (3) 企業の成長を支える経営基盤の強化

- ・人材の採用 → ⑦ 新卒採用 2019年4月 298名、2020年4月 300名 (予定)
- ・経営を担う人材の育成 → ⑧ 社内人材の子会社代表取締役への就任、外部人材の登用
- ・働き方改革、ダイバーシティの推進 → ⑨ 労働時間短縮につながるIT活用による生産性の改善
- ・サステナビリティへの取り組み → ⑩ サステナビリティに対する考え方及び取り組み状況の開示

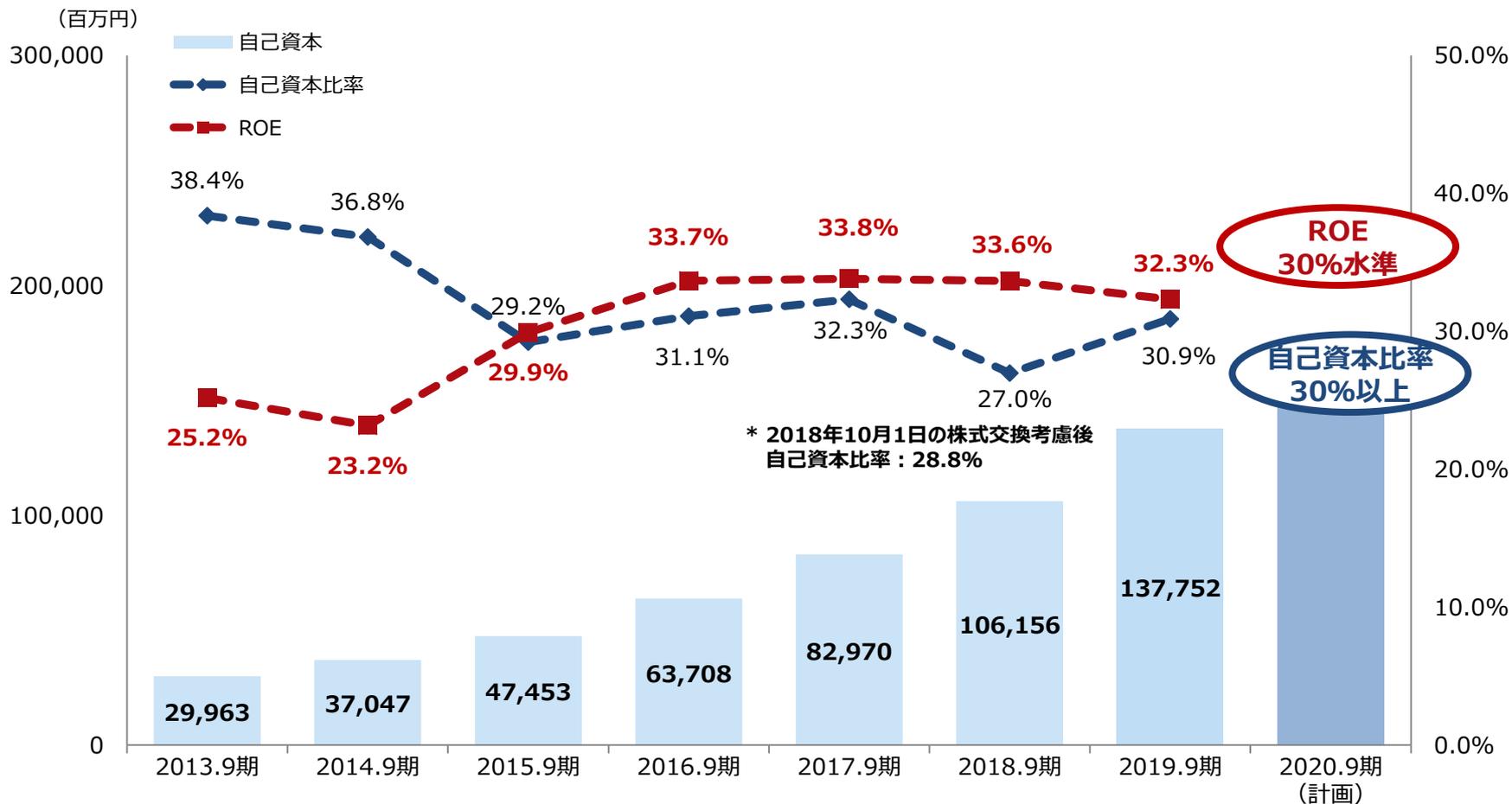
## 資本政策

### 資本効率と財務健全性の両立

- ・高い資本効率の継続 (ROE 30%水準の資本効率を目指す)
- ・財務面の安全性を確保する健全な財務体質の維持 (自己資本比率 30%以上を維持)
- ・株主還元強化 (2020年9月期の配当性向 20%を目指し、配当性向を段階的に引き上げ)

# 資本政策 高い資本効率と財務健全性の両立

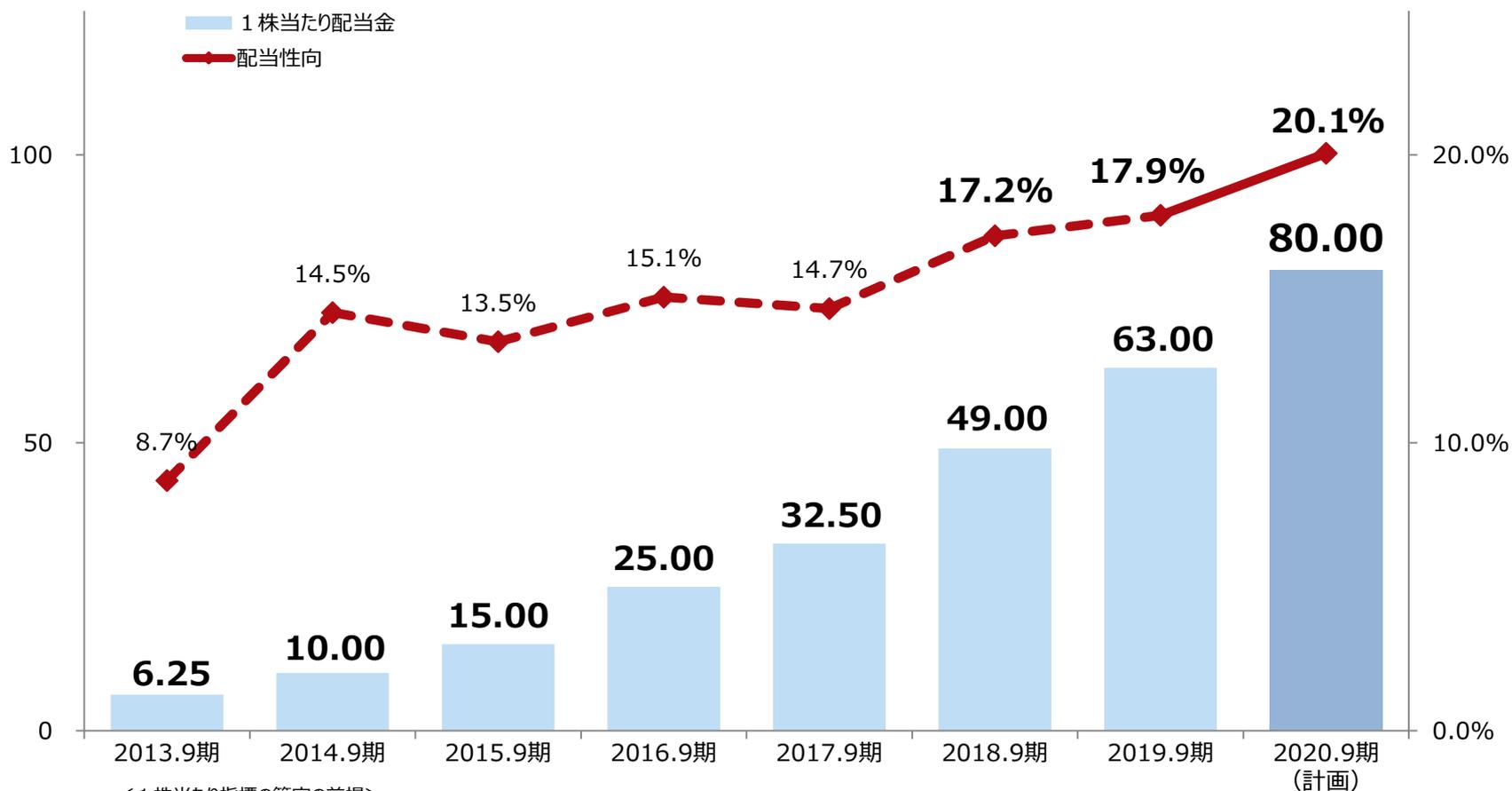
- 高い資本効率の継続 (ROE : 30%水準)
- 財務面の安全性を確保する健全な財務体質の維持 (自己資本比率 : 30%以上)



# 資本政策 株主還元の強化（配当性向の引き上げ）

- 2020年9月期の配当性向 20%を目指し、配当性向を段階的に引き上げ
- 自己株式の取得は、財務体質、業績、株価の状況等を総合的に勘案し機動的に実施

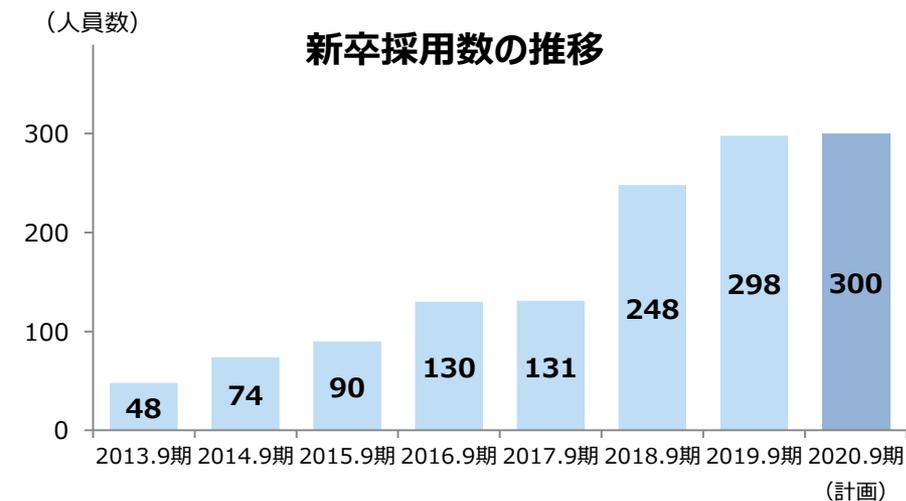
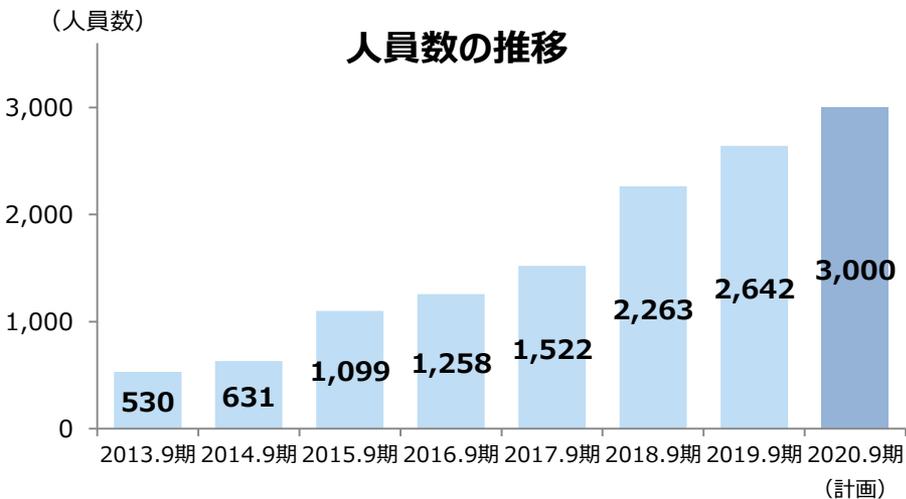
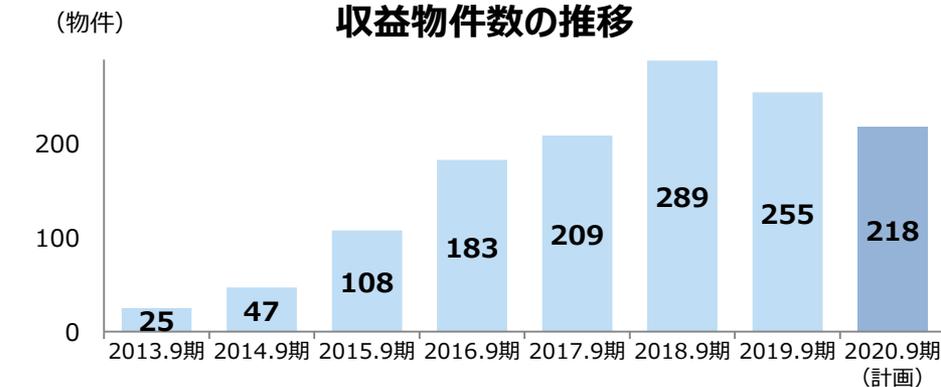
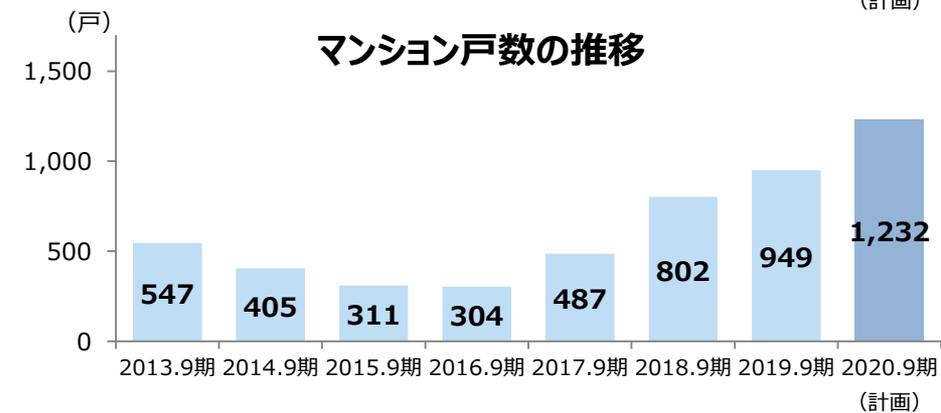
(円)



< 1株当たり指標の算定の前提 >

1. 株式分割（2015年7月1日付1株につき2株、2019年10月1日付1株につき2株の割合）が、2013年9月期末に行われたと仮定して算定  
（本資料3ページの1株当たり配当金は、2019年10月1日付1株につき2株の割合での株式分割前（2019年9月30日時点）の金額を記載しており、当ページとは前提が異なります。）
2. 2020.9期は、2019年9月末時点の株式数（発行済株式総数－自己株式）にて算出

# 定量目標



## サステナビリティへの取り組み

- 当社グループは、「持続可能な社会の実現」に事業活動を通じて貢献することを目指す
- CSVを提供しつつ、CSRを全うすることによりSustainabilityを推進

# Sustainability

持続可能な社会の実現・企業の持続的成長

## CSV

Creating Shared Value  
(共有価値の創造)

当社グループの企業理念で掲げる「お客さまが求める住まいを愚直に追求し続け」、**普通に働く人が都心部で住宅を持てるように、都心部の戸建住宅を手頃な価格でご提供すること**

## CSR

Corporate Social Responsibility  
(企業の社会的責任)

事業活動に伴う社会的責任並びにSDGs達成へ向けた貢献を強く意識し、環境・社会・ガバナンス（ESG）に関連する課題に対して、**事業活動を通じた取り組み**を実践すること

サステナビリティ・ESGの取り組みに関する詳細情報は、当社HPをご参照ください。

<https://openhouse-group.co.jp/company/sustainability/>

# マテリアリティ（重点課題）

- 当社グループが取り組むべき重点課題として6つのマテリアリティを特定
- 外部評価機関、ステークホルダー、有識者の意見と自社にとっての優先度より検討

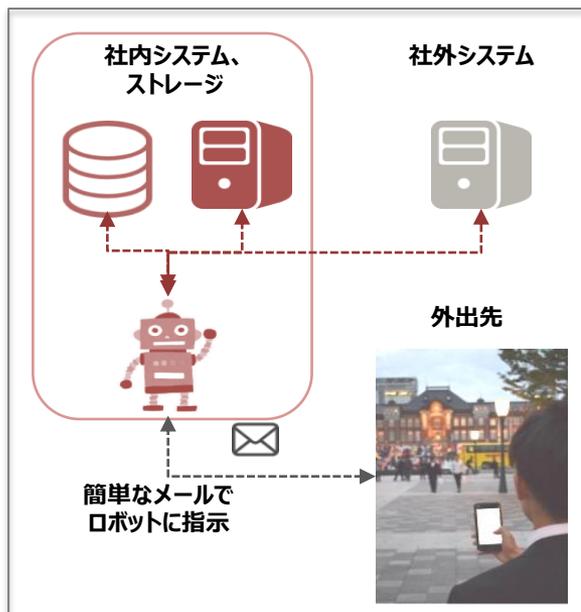
ESG	マテリアリティ	関連するSDGs	
Environment 環境	環境保全	 7 エネルギーをみんなに そしてクリーンに	 15 陸の豊かさも 守ろう
	製品の安心安全、顧客満足度	 11 住み続けられる まちづくりを	 12 つくる責任 つかう責任
Social 社会	人材育成	 4 質の高い教育を みんなに	 8 働きがいの 経済成長も
	働き方改革	 3 すべての人に 健康と福祉を	 5 ジェンダー平等を 実現しよう
	サプライチェーンマネジメント	 12 つくる責任 つかう責任	 17 パートナーシップで 目標を達成しよう
Governance ガバナンス	コンプライアンス	 10 人や国の不平等 をなくそう	 16 平和と公正を すべての人に

# (取組事例①) 働き方改革におけるAIの活用

- IT技術を駆使した業務工数削減による生産性の向上を推進
- 業務精度の向上並びに機会損失の回避にも効果を発揮

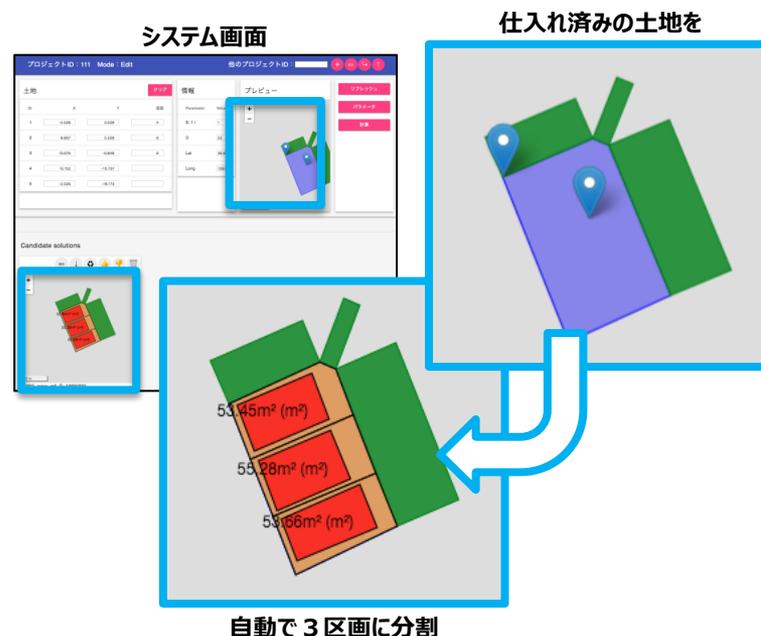
## 物件資料自動取得RPA \*

\* RPA(Robotic Process Automation)



仲介・仕入業務で必要となる地図、謄本等の物件関連情報を、社内外の複数システムからRPA技術を活用して自動的に収集。担当者は、外出先からスマートフォンで簡単な事項をロボットに送付するだけで、数分後には必要な情報を受け取ることが可能となった。

## 宅地の自動区割りシステム



仕入検討時の土地の区割りに係る設計の自動化に向け、複雑な建築ルールを遵守しつつ、最適な区割りを提案するシステムを開発。物件毎の制約条件を遵守したプランをCADファイルとして自動的に作成することで、作業工程を大幅に削減。本技術は特許出願中。

## (取組事例②) ダイバーシティへの取り組み

- 従業員の人権を尊重し、属性にとられない多様性を活かした働きやすい職場づくりを推進
- 障がい者雇用にも積極的に取り組み、法定雇用率の2.2%（対象：当社・OHD等）を維持

### 大規模サテライトオフィスを活用

障がいを持つ従業員の勤務は、本社や支社配属のほか、バリアフリーのサテライトオフィスの選択も可能  
働きやすい環境及び地域に根差した雇用機会を整備

#### <サテライトオフィスの概要>

稼働開始	2019年10月
所在地	東京都八王子市
建物概要	SRC10階建9階部分
面積	311㎡
仕様	バリアフリー
運営形態	運営会社のサポートスタッフが常駐

### サテライトオフィスでの業務内容

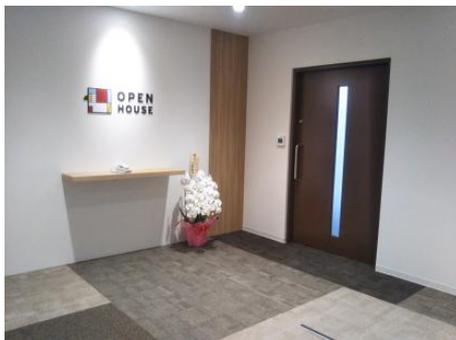
サテライトオフィスのメンバーは、事業部から依頼された様々な業務を担当。多様な人材が、事業部の生産性向上や働き方改革をサポートするチームとして活躍

#### <法定雇用率> \*

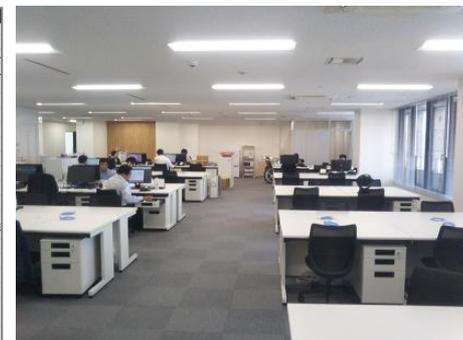
2018年9月期	2.2%
2019年9月期	2.2%
2020年9月期	2.2%（目標）
対象会社	株式会社オープンハウス 株式会社オープンハウス・ディベロップメント 株式会社オープンハウス・アーキテクト **

\* 障害者雇用率制度に基づく法定雇用率

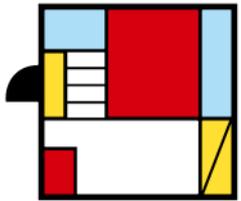
\*\* 2019年9月期以降



開口の広いスライドドア、段差のないフロア



通路を確保し、車椅子での移動が容易



**OPEN  
HOUSE**

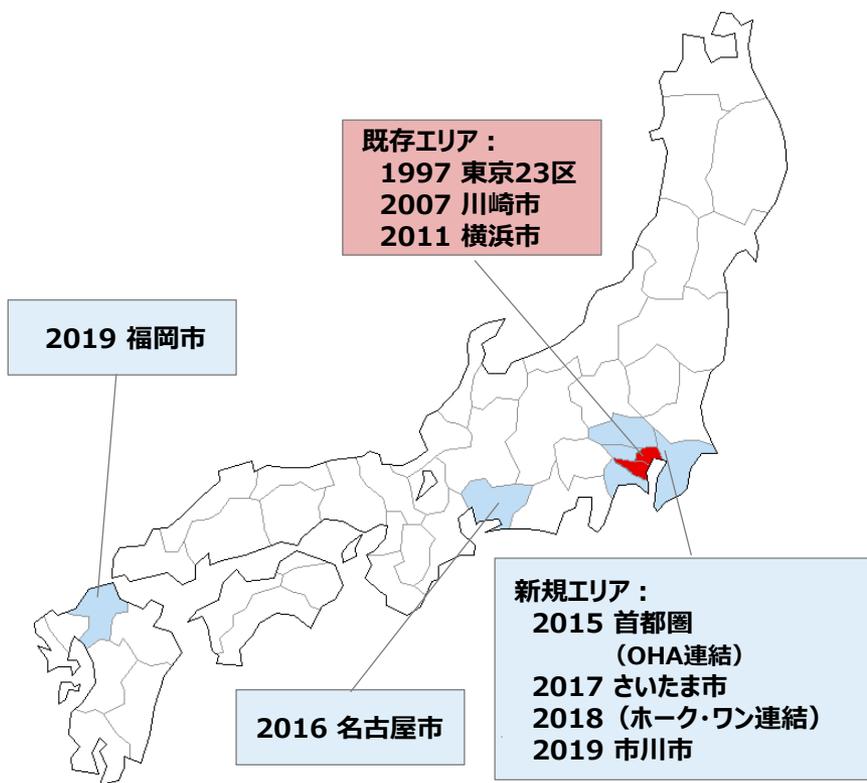
## 5. <参考資料> 市場動向

---

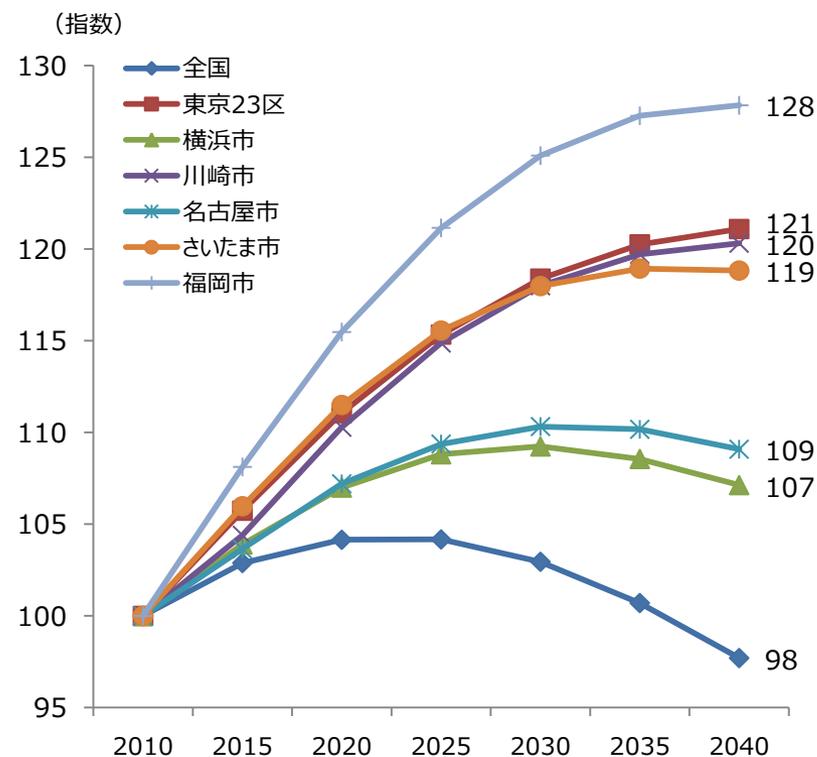
# 展開エリア及び世帯数推計

- 当社は、創業より世帯数の増加が見込まれるエリアにおいて事業を展開
- 引き続き、住宅需要の高い新規エリアに対して積極的に進出

## エリア展開の足跡



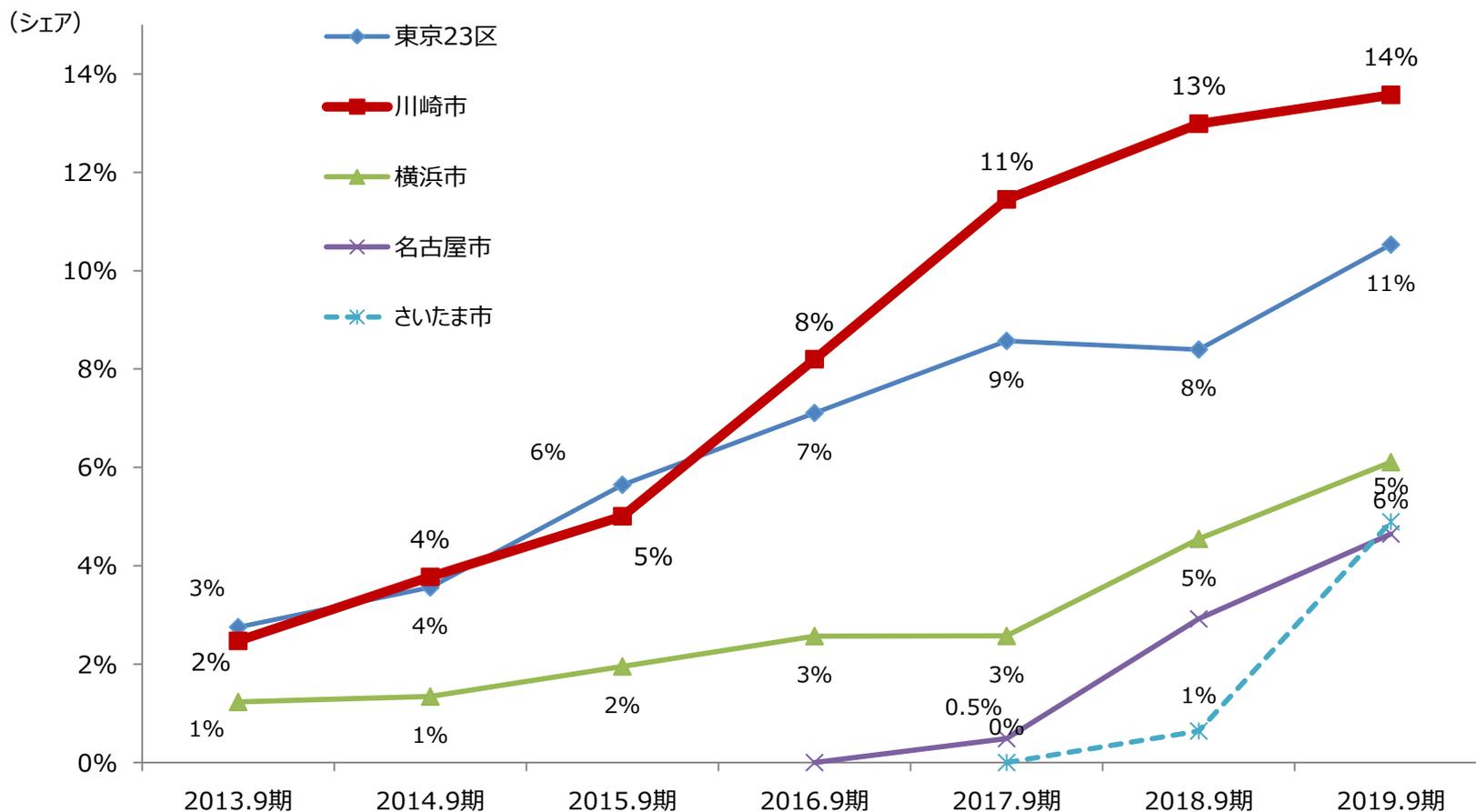
## 展開エリアの世帯数推計(指数)



出所：国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」（2018年推計）及び左記推計より、各都市別の世帯数を推計し、2010年の実績を100として指数化

# 市場シェアの推移

- 川崎市は、2015.9期5%のシェアが、4年後の2019.9期は14%に上昇
- 名古屋市、さいたま市ともに、進出から3年以内で5%までシェアを拡大

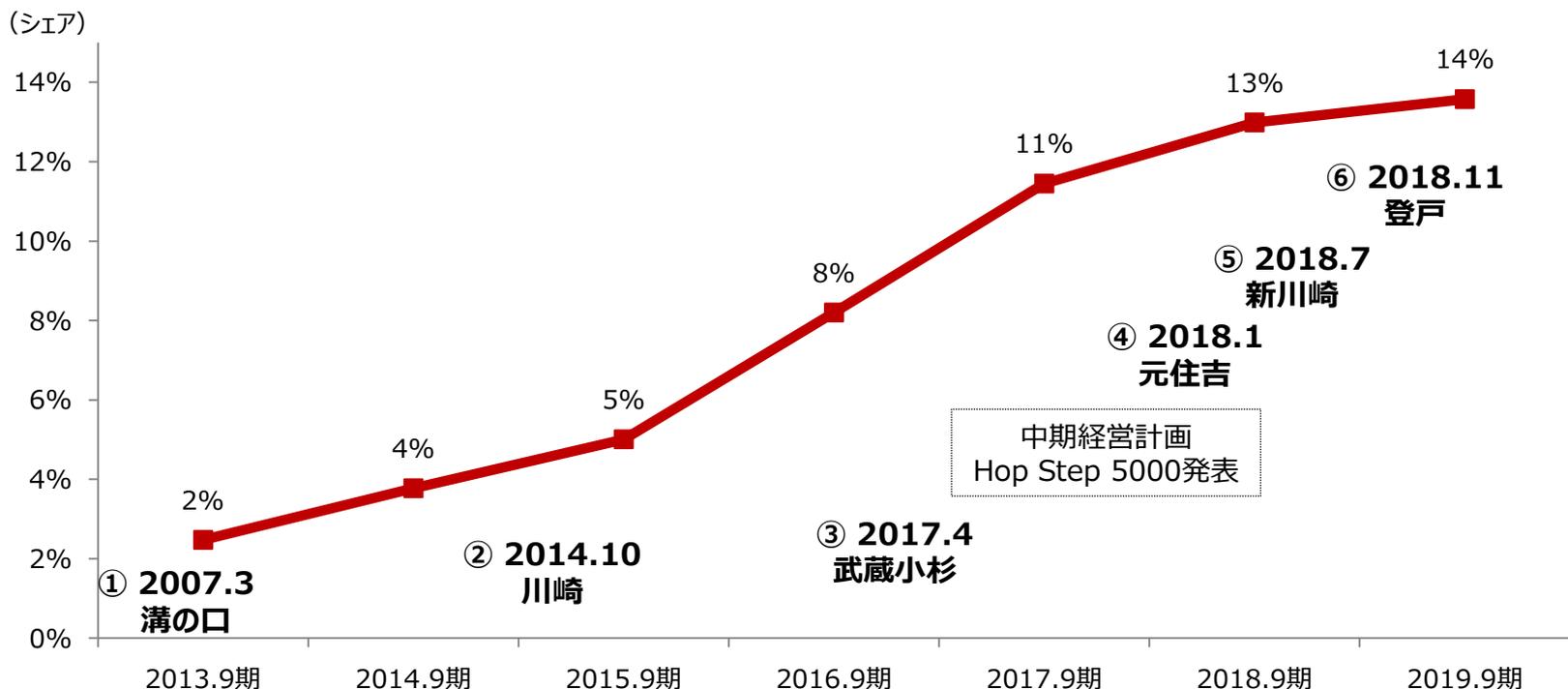


前提：OHDの各期の棟数（建売+請負）のみ対象、OHA、ホーク・ワンの棟数は含まず。  
 建築着工統計のエリア別木造戸建着工戸数(分譲+持家)の各年実績より算出、  
 2019.9期のみ、2018年実績値より算出

# 川崎市における出店の足跡と市場シェア

- 川崎市は、転入超過数、高築年数の木造一戸建が多く、新築一戸建の需要は高い
- 約4年間に2店舗目から6店舗目までを集中して出店

	面積 (Km <sup>2</sup> ) *1	世帯数 (千世帯) *1	人口 (千人) *1	転入超過数 (人) *2	木造一戸建 着工棟数 (棟) *3	木造一戸建 現存棟数 (棟) *4	内、1980年以前築 の木造一戸建棟数 (棟) *4
川崎市の市場規模	143	691	1,475	7,500	3,580	150,800	41,200

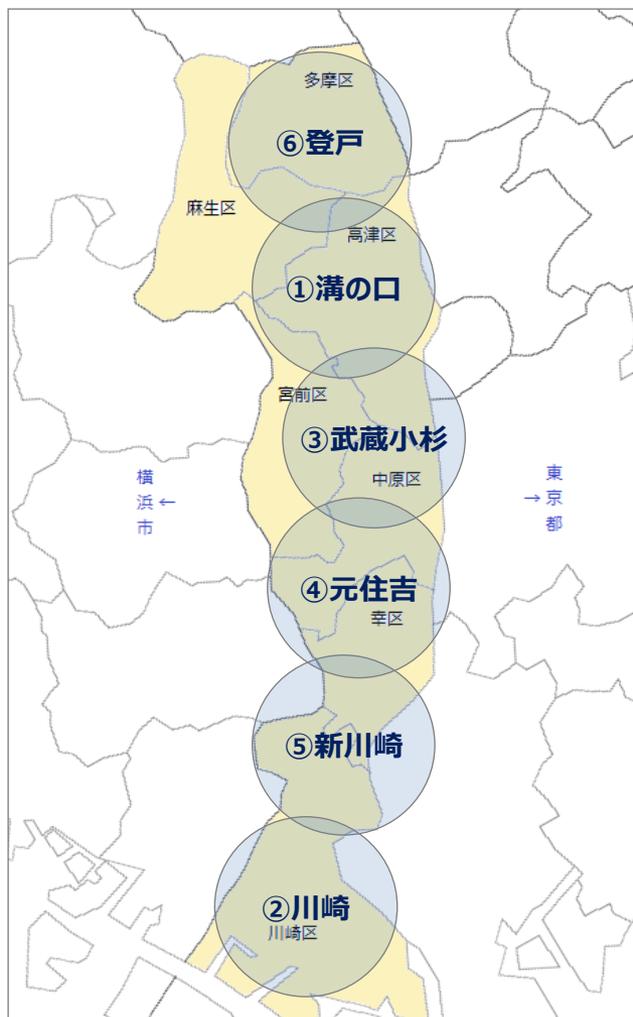


出所：\*1 総務省「国勢調査」 \*2 総務省「住民基本台帳人口移動報告」  
 \*3 国土交通省「建築着工統計 住宅着工統計」  
 \*4 総務省「住宅・土地統計調査」

グラフ前提：OHDの各期の棟数（建売+請負）のみ対象、OHA、ホーク・ワンの棟数は含まず。  
 建築着工統計のエリア別木造一戸建着工戸数(分譲+持家)の各年実績より算出、  
 2019.9期のみ、2018年実績値より算出

# 川崎市における営業センターの状況

- 川崎市では、半径2.8km圏毎に当社営業センターが存在するほどにドミナントを形成
- 1営業センター当たりの販売額は、OHD物件のみで46億円に相当



## 1 営業センター当たりの実績 \*

販売額 46億円

販売棟数 81棟

市場シェア 14%

・OHD物件の2019年9月期実績より、6店舗平均を算出  
販売棟数には土地のみは含まず

## 1 営業センター当たりの体制

営業担当 12名 (営業センター所属)

仕入担当 3名 (仕入部門所属)

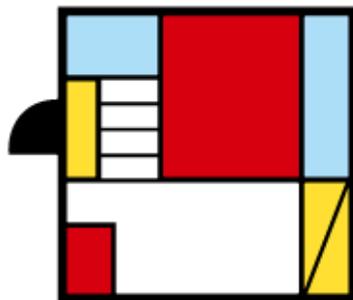
現場数 常時40現場 (建設部門管轄)

## (参考) 1 営業センター当たりの市場規模

面積 24.1km<sup>2</sup> (半径2.8km圏)

転入超過 1,250人

木造一戸建着工 597棟



**OPEN  
HOUSE**

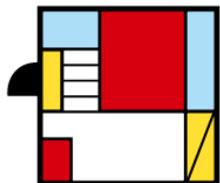
**当社のIR情報は、当社HPでご覧いただけます。  
<https://openhouse-group.co.jp/ir/>**

**— 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。

(訂正後)

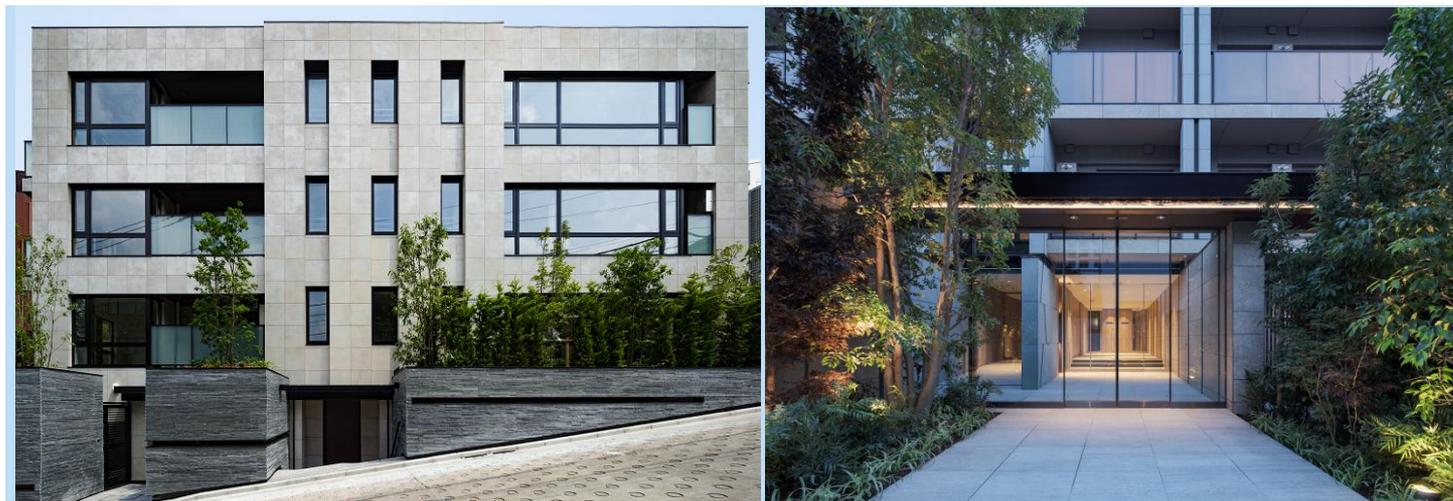


OPEN  
HOUSE

2019年9月期 (2018/10-2019/9)  
決算説明会資料

株式会社オープンハウス

証券コード 3288



2019年11月20日



JPX-NIKKEI 400

2017-2019



# 2019年9月期 決算トピックス

## 2019.9期 事業進捗

- 売上高が5,400億円に到達、利益は前期比20%の増益  
7期連続過去最高の売上高、利益を更新

売上高 5,403億円 (前期比:38.3%増)

営業利益 577億円 ( " :22.1%増)

親会社株主に帰属する

当期純利益 394億円 ( " :23.9%増)

- 戸建関連事業 ホーク・ワンの連結効果もあり、業績は大幅に伸長
- マンション事業 売上高、営業利益の伸長により、全社の増収・増益に貢献
- 収益不動産事業 信用力のある法人、富裕層による取得需要は高水準
- アメリカ不動産 国内富裕層の資産分散ニーズを捉え、売上高は倍増

## 2020.9期 業績予想

- 8期連続過去最高の売上高、利益の更新を計画

売上高 6,000億円 (前期比:11.0%増)

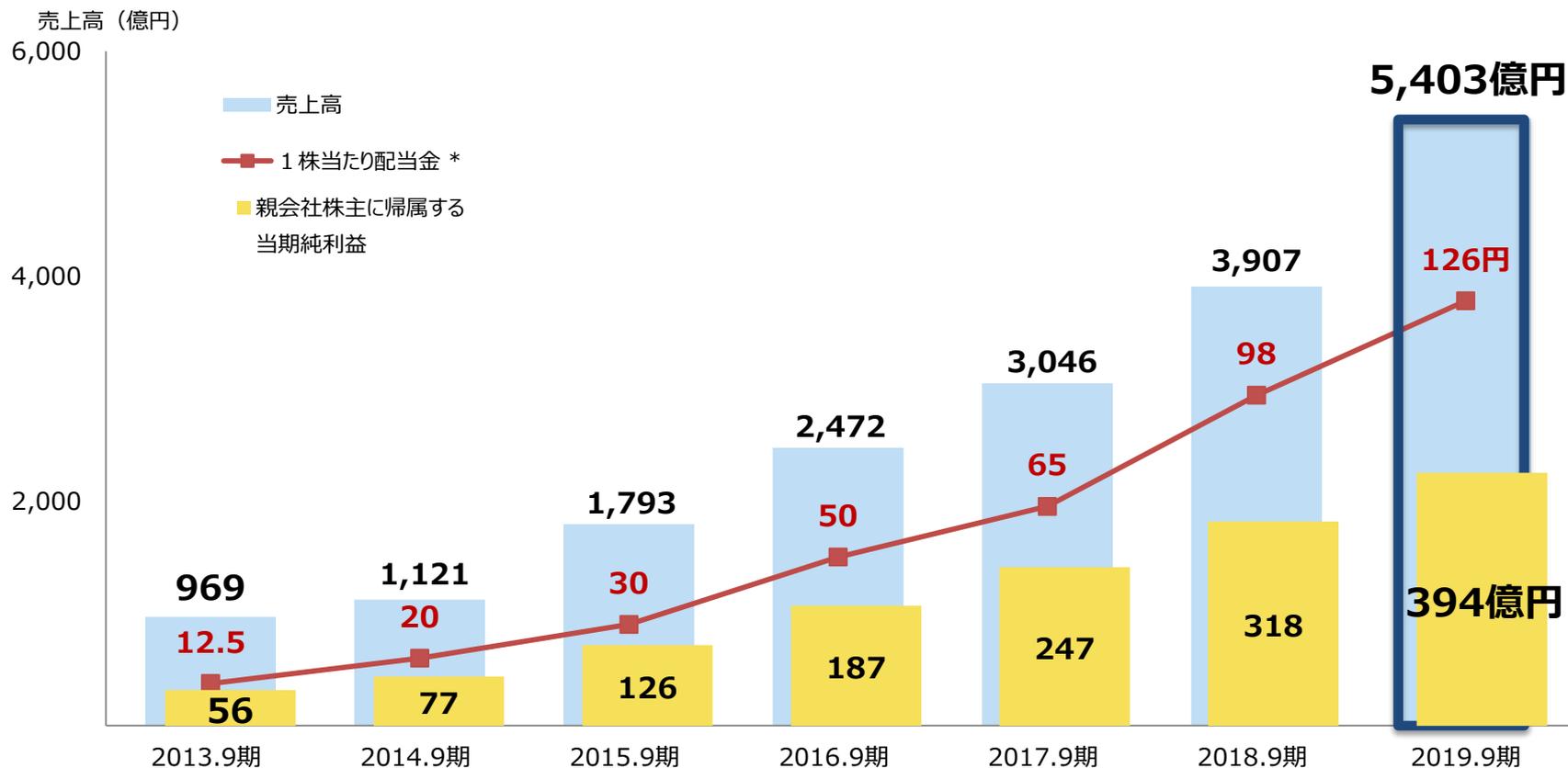
営業利益 655億円 ( " :13.4%増)

親会社株主に帰属する

当期純利益 441億円 ( " :11.9%増)

# 2019年9月期 決算トピックス

- 上場から6年で **売上高5.6倍、当期純利益7.0倍、配当10.1倍**
- 売上高、当期純利益とも、**年平均30%以上の成長**

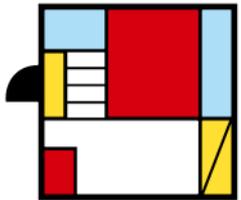


< 1株当たり配当金の前提 >

・2015年7月1日付1株につき2株の割合での株式分割が、2013年9月期末に行われたと仮定して算定  
 ・ただし、2019年10月1日付1株につき2株の割合での株式分割実施前（2019年9月30日時点）の金額を記載

2013.9-2019.9

売上高 **CAGR:33.1%**  
 当期純利益 **CAGR:38.2%**



**OPEN  
HOUSE**

## 1. 2019年9月期 連結決算概要

---

# 連結損益計算書概要

- 売上高は、当初予想を300億円上回り、前期比は38%増
- 売上高、各利益とも二桁成長、7期連続して過去最高を更新

(単位：百万円)

	2018.9期 (2017/10-2018/9)		2019.9期 (2018/10-2019/9)		増減	2019.9期 (2018/10-2019/9)	
	実績	売上対比	実績	売上対比		当初予想	予想との差異
売上高	390,735	-	<b>540,376</b>	-	38.3%	510,000	+30,376
営業利益	47,304	12.1%	<b>57,781</b>	10.7%	22.1%	54,000	+3,781
経常利益	46,052	11.8%	<b>54,928</b>	10.2%	19.3%	51,500	+3,428
親会社株主に帰属する 当期純利益	31,806	8.1%	<b>39,407</b>	7.3%	23.9%	37,000	+2,407

## (1株当たり配当金、配当性向)

(単位：円 銭)

	2018.9期 (2017/10-2018/9)		2019.9期 (2018/10-2019/9)		増減	2019.9期 (2018/10-2019/9)	
	実績	配当性向	実績	配当性向		当初予想	配当性向
1株当たり配当金*	98.00	17.2%	<b>126.00</b>	<b>17.9%</b>	28.00	120.00	18.5%

< 1株当たり配当金の前提 >

・2019年10月1日付1株につき2株の割合での株式分割実施前(2019年9月30日時点)の金額を記載

## セグメント情報（売上高・営業利益）

- ホーク・ワンの連結効果もあり、戸建関連事業は大幅に伸長
- その他（アメリカ不動産）事業が倍増、マンション事業も大幅増益

（単位：百万円）

	2018.9期 (2017/10-2018/9)		2019.9期 (2018/10-2019/9)		増減
	実績	構成比	実績	構成比	
<b>売上高</b>					
	390,735	100.0%	<b>540,376</b>	100.0%	38.3%
戸建関連事業*	218,540	55.9%	<b>340,528</b>	63.0%	55.8%
マンション事業	49,385	12.6%	<b>60,956</b>	11.3%	23.4%
収益不動産事業	107,430	27.5%	<b>108,410</b>	20.1%	0.9%
その他（アメリカ不動産等）	15,409	3.9%	<b>30,538</b>	5.7%	98.2%
調整額	△31	-	<b>△57</b>	-	-
<b>営業利益</b>					
	47,304	12.1%	<b>57,781</b>	10.7%	22.1%
戸建関連事業*	26,276	12.0%	<b>32,620</b>	9.6%	24.1%
マンション事業	7,230	14.6%	<b>10,815</b>	17.7%	49.6%
収益不動産事業	12,272	11.4%	<b>11,487</b>	10.6%	△6.4%
その他（アメリカ不動産等）	2,408	15.6%	<b>3,777</b>	12.4%	56.8%
調整額	△883	-	<b>△920</b>	-	-

\* 2019.9期より、戸建関連事業セグメントにホーク・ワンの損益を含めております

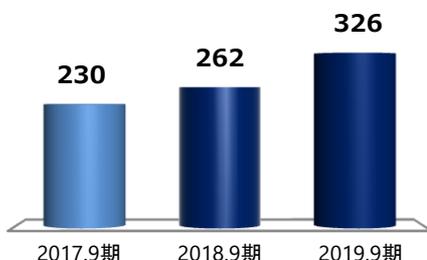
# 戸建関連事業（全体・①仲介）

- 新築マンションの価格上昇及び販売戸数減少により、戸建に対する高い需要は継続
- 販売が順調に進捗し、仲介契約件数は前期比29.1%増と好調

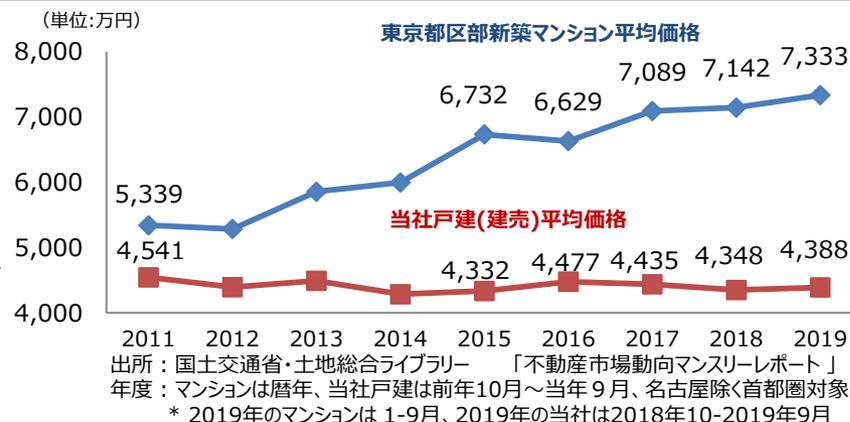
売上高（億円）



営業利益（億円）



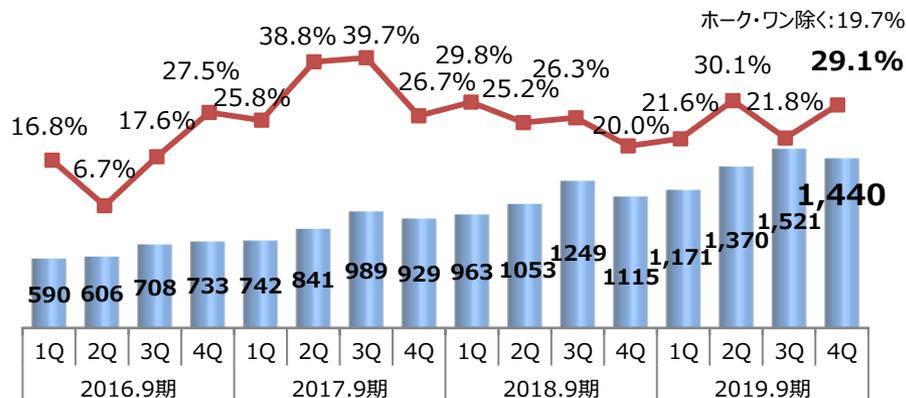
東京23区新築マンションと当社戸建(建売)の平均価格推移



(単位:百万円)

	2017.9期 (2016/10-2017/9)	2018.9期 (2017/10-2018/9)	2019.9期 (2018/10-2019/9)	増減
売上高	187,949	218,540	<b>340,528</b>	55.8%
売上総利益	34,257	39,338	<b>52,565</b>	33.6%
売上総利益率	18.2%	18.0%	<b>15.4%</b>	△2.6pt
営業利益	23,095	26,276	<b>32,620</b>	24.1%
営業利益率	12.3%	12.0%	<b>9.6%</b>	△2.4pt

四半期毎の仲介契約件数と前年同期比増加率



# 戸建関連事業 (②オープンハウス・ディベロップメント)

- 都心部の戸建に対する強い実需により、引渡件数は5,000棟規模まで伸長
- 売上総利益率は、第2四半期(1-3月)をボトムとして、下期(4-9月)は改善



	2017.9期 (2016/10-2017/9)	2018.9期 (2017/10-2018/9)	2019.9期 (2018/10-2019/9)	増減
売上高	151,998	185,411	<b>221,314</b>	19.4%
売上総利益	27,873	33,586	<b>35,598</b>	6.0%
売上総利益率	18.3%	18.1%	<b>16.1%</b>	△2.0pt
引渡件数 (建売+土地)	3,155棟	3,881棟	<b>4,754棟</b>	873棟

(販売形態別)	2017.9期 (2016/10-2017/9)	2018.9期 (2017/10-2018/9)	2019.9期 (2018/10-2019/9)	増減	
建売	売上高	65,912	70,222	<b>98,706</b>	40.6%
	引渡件数	1,489棟	1,627棟	<b>2,296棟</b>	669棟
	単価	44.3	43.2	<b>43.0</b>	△0.2
土地	売上高	72,556	97,799	<b>100,100</b>	2.4%
	引渡件数	1,666棟	2,254棟	<b>2,458棟</b>	204棟
	単価	43.6	43.4	<b>40.7</b>	△2.7
請負	売上高	12,909	16,805	<b>21,907</b>	30.4%
	引渡件数	884棟	1,182棟	<b>1,555棟</b>	373棟
	単価	14.6	14.2	<b>14.1</b>	△0.1
その他 売上高	620	583	<b>600</b>	2.9%	

\* 株式会社オープンハウス・ディベロップメント (以下、「OHD」)

# 戸建関連事業（③建築請負（オープンハウス・アーキテクト））

- OHD向け請負棟数は大幅に拡大し、グループとして供給棟数の伸長に寄与
- 首都圏法人向け請負にも注力し、業界トップとなる2,000棟以上の水準を維持



(単位:百万円)

	2017.9期 (2016/10-2017/9)	2018.9期 (2017/10-2018/9)	2019.9期 (2018/10-2019/9)	増減
売上高	39,154	42,130	<b>48,187</b>	14.4%
売上総利益	5,150	4,687	<b>5,307</b>	13.2%
売上総利益率	13.2%	11.1%	<b>11.0%</b>	△0.1pt
引渡件数	2,741棟	3,224棟	<b>3,674棟</b>	450棟
*1 (OHD)	(609棟)	(1,077棟)	<b>(1,484棟)</b>	(407棟)

\* 法人向け建築請負における引渡件数  
( )内はOHD向け件数

全社契約件数 (棟)

内、OHD向け契約件数 (棟)



各期とも、期間内に受注した建築請負の契約件数を集計

# 戸建関連事業 (④ホーク・ワン)

- 連結子会社となった初年度から業績は好調に推移、のれんを上回る営業利益を計上
- 上半期の売上総利益率は、特殊要因により低水準となるも、下期は改善

業績	2019.9期 (2018/10-2019/9)	
	実績	売上対比
売上高	82,288	—
売上総利益	10,343	12.6%
販売費及び一般管理費	5,825	7.1%
営業利益	4,518	5.5%
引渡件数 (土地、注文件数含む)	2,105	(前期比11%増)

## 売上総利益率に係る特殊要因

1. たな卸資産の時価評価 (第1四半期 (2018/10-12月))  
 前期末の連結時に、契約済のたな卸資産を販売価額にて時価評価した際の評価益相当額 (8.5億円) は、純資産に直接計上し、売上総利益には計上しなかったもの

2. 長期在庫の処分 (第2四半期 (2019/1-3月))  
 資産効率の改善を目的として、長期在庫 (竣工後60日超経過後未契約) 物件の処分を政策的に実施したことにより、売上総利益率が一時的に低下したもの

\* 株式会社ホーク・ワン (以下、「ホーク・ワン」)

## 株式取得及び株式交換の概要

買収額 : 273億円相当 (取得割合 : 100%)  
 (現金 約200億円 + 簡易株式交換 73億円相当)

のれん : 2019年9月期 期首 2,655百万円  
 償却期間 10年均等

## ホーク・ワン連結化の目的

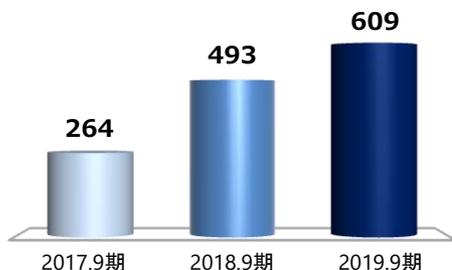
1. 首都圏、名古屋圏におけるシェアの拡大
2. スケールメリットを活かした建設機能の強化
3. 仲介機能を活用した経営効率の改善



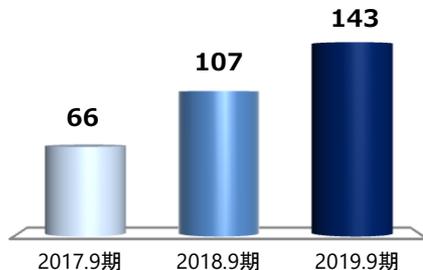
# マンション事業

- 都心立地で利便性の高い新築マンションは、名古屋でも需要が高く販売は好調
- 売上高及び営業利益の伸長により、全社の増収・増益に貢献

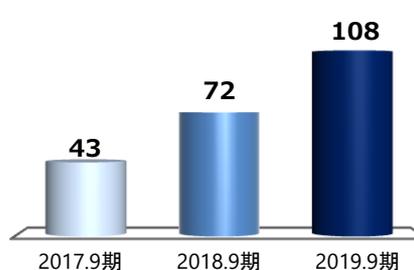
売上高 (億円)



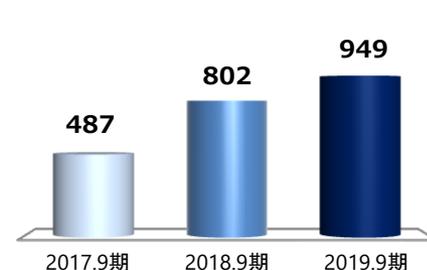
売上総利益 (億円)



営業利益 (億円)



引渡件数 (戸)



(単位:百万円)

	2017.9期 (2016/10-2017/9)	2018.9期 (2017/10-2018/9)	2019.9期 (2018/10-2019/9)	増減
売上高	26,480	49,385	<b>60,956</b>	23.4%
売上総利益	6,643	10,732	<b>14,380</b>	34.0%
売上総利益率	25.1%	21.7%	<b>23.6%</b>	1.9pt
営業利益	4,345	7,230	<b>10,815</b>	49.6%
営業利益率	16.4%	14.6%	<b>17.7%</b>	3.1pt
引渡件数	487戸	802戸	<b>949戸</b>	147戸
単価	54.4	61.5	<b>63.9</b>	2.4

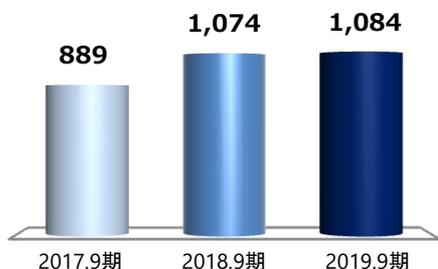
## 2019年9月期の主な引渡済物件

名称	戸数	平均価格
オープンレジデンス昭吹上 (名古屋)	27	3,000万円台
オープンレジデンス葵 (名古屋)	32	4,000 "
オープンレジデンス谷中 (東京)	19	6,000 "
オープンレジデンス大井町ゼームス坂 (東京)	31	6,000 "

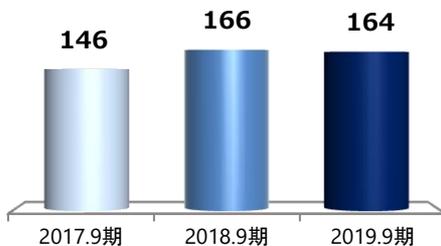
# 収益不動産事業

- 金融機関による、賃貸アパートを対象とする個人投資家への融資厳格化の影響は限定的
- 信用力のある法人、富裕層は資金調達が可能で、収益不動産への需要は高水準

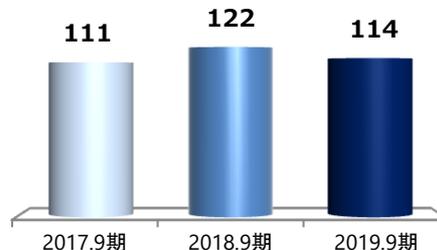
売上高 (億円)



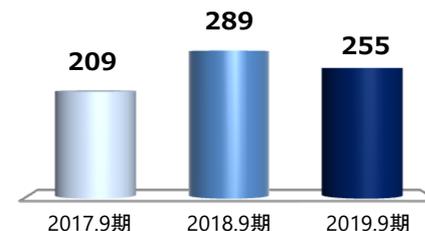
売上総利益 (億円)



営業利益 (億円)



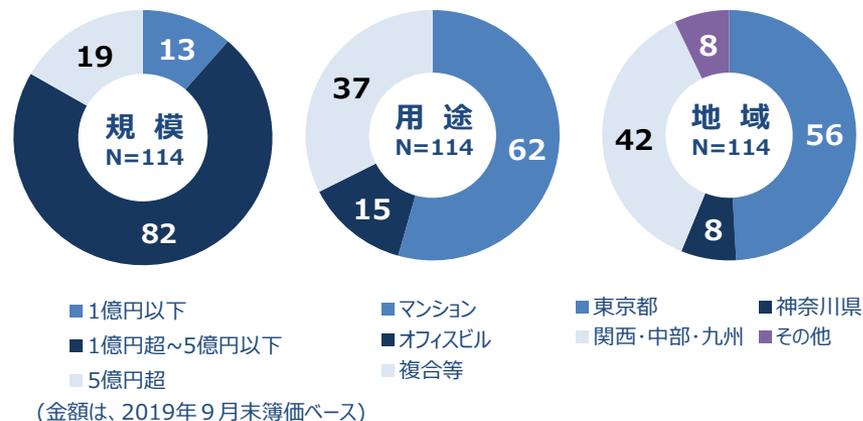
引渡件数 (件)



(単位:百万円)

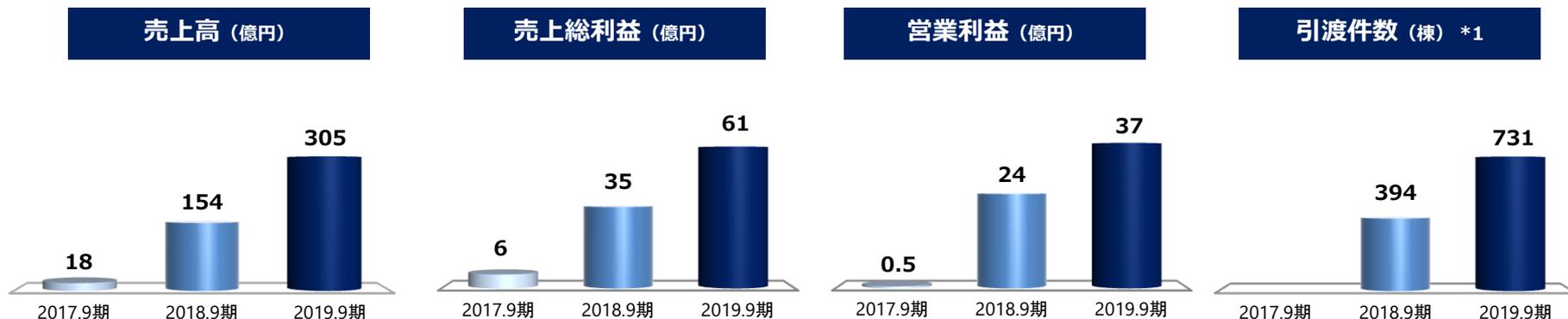
	2017.9期 (2016/10-2017/9)	2018.9期 (2017/10-2018/9)	2019.9期 (2018/10-2019/9)	増減
売上高	88,976	107,430	<b>108,410</b>	0.9%
売上総利益	14,660	16,633	<b>16,429</b>	△1.2%
売上総利益率	16.5%	15.5%	<b>15.2%</b>	△0.3pt
営業利益	11,122	12,272	<b>11,487</b>	△6.4%
営業利益率	12.5%	11.4%	<b>10.6%</b>	△0.8pt
引渡件数	209件	289件	<b>255件</b>	△34件
単価	426	372	<b>413</b>	41

保有物件内訳 (件) (2019年9月末)



## その他（アメリカ不動産事業等）

- 国内富裕層の資産分散ニーズを捉え、売上高は前期比倍増
- 現地での物件管理棟数も、既に1,000棟を大きく超える規模にまで成長

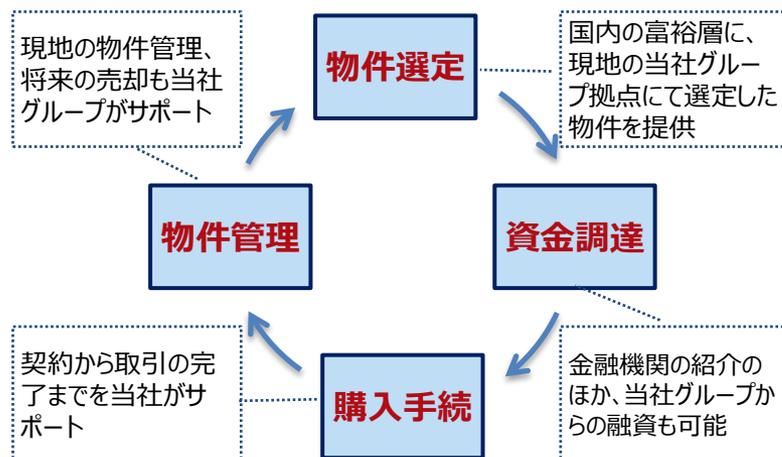


(単位:百万円)

	2017.9期 (2016/10-2017/9)	2018.9期 (2017/10-2018/9)	2019.9期 (2018/10-2019/9)	増減
売上高	1,825	15,409	<b>30,538</b>	98.2%
売上総利益	600	3,530	<b>6,127</b>	73.6%
売上総利益率	32.9%	22.9%	<b>20.1%</b>	△2.8pt
営業利益	54	2,408	<b>3,777</b>	1,369
営業利益率	3.0%	15.6%	<b>12.4%</b>	△3.3pt
引渡件数 *	-	394棟	<b>731棟</b>	337棟
(内、アパート等マルチ物件)	-	-	<b>(7棟)</b>	(7棟)

\* アメリカ不動産事業の物件数

### ビジネスモデル（ワンストップサービス）



# 販売費及び一般管理費、営業外収益・費用

(単位：百万円)

	2018.9期 (2017/10-2018/9)		2019.9期 (2018/10-2019/9)		増減
	実績	売上対比	実績	売上対比	
販売費及び一般管理費	22,946	5.9%	<b>31,879</b>	5.9%	8,933
人件費	5,899	1.5%	<b>9,313</b>	1.7%	3,413
販売手数料	3,170	0.8%	<b>4,886</b>	0.9%	1,716
事務所維持費	2,766	0.7%	<b>3,519</b>	0.7%	752
広告宣伝費	1,868	0.5%	<b>2,290</b>	0.4%	421
販売促進費	1,270	0.3%	<b>1,317</b>	0.2%	46
その他	7,970	2.0%	<b>10,553</b>	2.0%	2,582

	2018.9期 (2017/10-2018/9)		2019.9期 (2018/10-2019/9)		増減
	実績	売上対比	実績	売上対比	
営業外収益	264	0.1%	<b>421</b>	0.1%	157
営業外費用	1,516	0.4%	<b>3,265</b>	0.6%	1,748
支払利息	1,147	0.3%	<b>1,817</b>	0.3%	669
支払手数料	77	0.0%	<b>871</b>	0.2%	793
為替差損	86	0.0%	<b>141</b>	0.0%	55
その他	204	0.1%	<b>435</b>	0.1%	230

# 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	2018.9期末 (2018/9)	2019.9期末 (2019/9)	増減
<b>流動資産</b>	377,818	<b>424,766</b>	46,948
現金及び預金	119,053	<b>135,354</b>	16,301
たな卸資産	233,272	<b>250,054</b>	16,781
その他	25,492	<b>39,357</b>	13,865
<b>固定資産</b>	15,508	<b>21,106</b>	5,597
有形固定資産	5,474	<b>4,990</b>	△484
無形固定資産	3,515	<b>3,456</b>	△58
投資その他の資産	6,517	<b>12,659</b>	6,141
<b>繰延資産</b>	40	<b>31</b>	△9
<b>資産合計</b>	393,367	<b>445,904</b>	52,537

	2018.9期末 (2018/9)	2019.9期末 (2019/9)	増減
<b>負債</b>	279,880	<b>307,837</b>	27,956
流動負債	182,405	<b>162,348</b>	△ 20,056
固定負債	97,475	<b>145,488</b>	48,012
<b>純資産</b>	113,486	<b>138,067</b>	24,580
株主資本	105,798	<b>138,263</b>	32,465
評価・換算差額等	* 7,688	<b>△ 196</b>	△ 7,884
<b>負債純資産合計</b>	393,367	<b>445,904</b>	52,537

\* 非支配株主持分 6,941を含む

## <安全性指標>

	2018.9期末	2019.9期末	増減
D/ELシオ	2.0倍	<b>1.8倍</b>	△0.2pt
ネットD/ELシオ *	1.0倍	<b>0.8倍</b>	△0.1pt

\* ネットD/ELシオ：(借入金+社債-現金及び預金) / 純資産)

	2018.9期末	2019.9期末	増減
自己資本比率	27.0%	<b>30.9%</b>	3.9pt
ネット自己資本比率 **	38.7%	<b>44.4%</b>	5.7pt

\*\* ネット自己資本比率：自己資本 / (総資産-現金及び預金)

# 短期借入金から長期借入金への切り替え

- 良好な調達環境を踏まえ、短期借入金から安定的な長期借入金に切り替え
- 長期資金の構成比を高めることにより、財務安全性をさらに改善

## シンジケートローン等長期資金の調達

目的：事業環境の変化に即応した施策を実行するため  
条件：借入期間10年

調達時期 金額	アレンジャー/借入先 資金用途
2018年12月 175億円	三井住友銀行他 計10行
2018年12月 197億円	三井住友銀行、みずほ銀行、 三菱UFJ銀行 ホーク・ワン株式取得資金 (短期から長期資金への借り換え)
2019年9月 60億円	みずほ銀行

## 長短借入金の推移及び増減内訳

(億円)

借入金・社債合計

**2,279**

短期借入金  
**1,308**

長期借入金  
**970**  
長期借入金比率  
(42.6%)

ホーク・ワン株式  
取得資金借り換え △197

ホーク・ワン株式  
取得資金借り換え 197  
戸建関連事業資金 175  
販売用不動産取得資金 60  
合計 432

**2,483**

**1,032**

**1,450**

**(58.4%)**

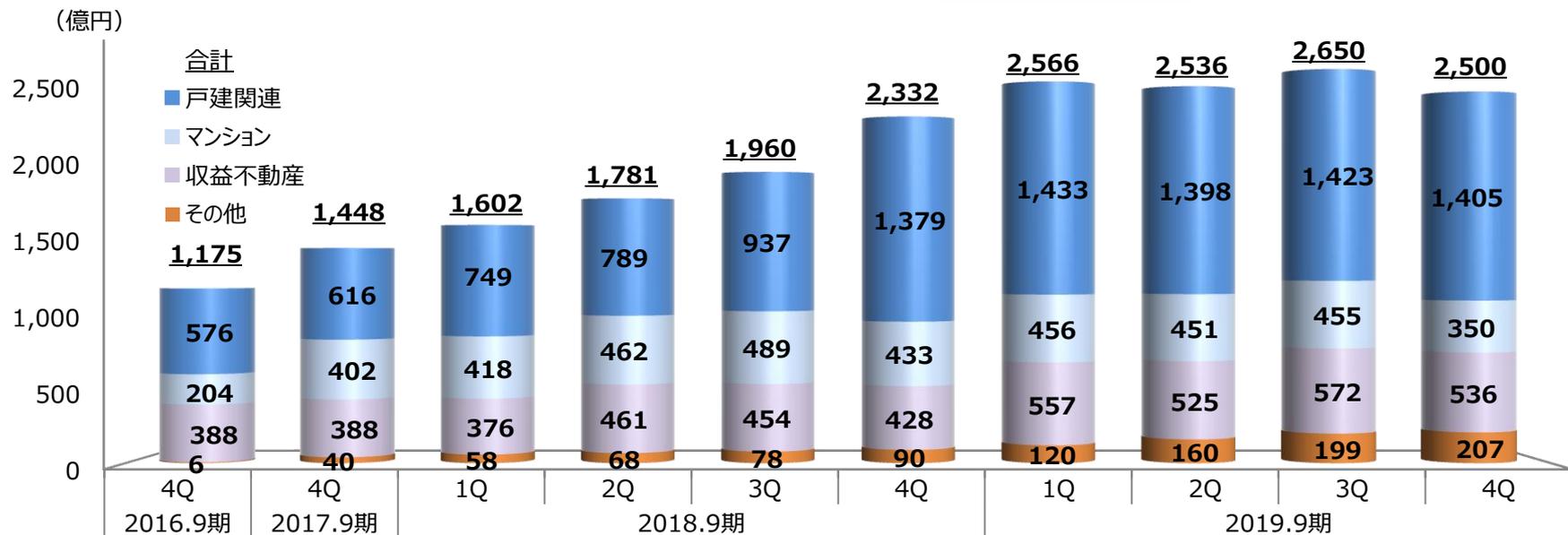
2018年9月末

2019年9月末

# たな卸資産の状況

(単位：百万円)

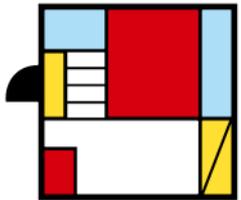
	2016.9期末 (2016/9)	2017.9期末 (2017/9)	2018.9期末 (2018/9)	2019.9期末 (2019/9)	(構成比)	増減
戸建関連	57,633	61,667	137,991	<b>140,560</b>	56.2%	2,569
マンション	20,422	40,291	43,322	<b>35,065</b>	14.0%	△8,257
収益不動産	38,838	38,871	42,873	<b>53,691</b>	21.5%	10,817
その他	651	4,064	9,084	<b>20,735</b>	8.3%	11,651
<b>合計</b>	<b>117,546</b>	<b>144,894</b>	<b>233,272</b>	<b>250,054</b>	<b>100.0%</b>	<b>16,781</b>



# 連結キャッシュフロー計算書

(単位：百万円)

	2018.9期 (2017/10-2018/9)	2019.9期 (2018/10-2019/9)	主な要因等
営業活動によるキャッシュ・フロー	△10,017	14,344	<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</li> <li>・営業貸付金の増加 等</li> </ul>
投資活動によるキャッシュ・フロー	△12,582	△4,800	<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	50,696	7,186	<ul style="list-style-type: none"> <li>・借入金の増加</li> <li>・配当金の支払</li> <li>・自己株式の取得 等</li> </ul>
現金及び現金同等物に係る換算差額	△27	△364	
現金及び現金同等物の増減額	28,068	16,366	
現金及び現金同等物の期首残高	90,910	118,978	
現金及び現金同等物の期末残高	118,978	135,345	



**OPEN  
HOUSE**

## 2. 2020年9月期 連結業績予想

---

# 連結業績予想

- 8期連続過去最高の売上高、利益の更新を目指す
- 株主に対する利益還元を経営の重要課題と認識し、配当性向は20.1%を計画

(単位：百万円)

	2018.9期 (2017/10-2018/9)		2019.9期 (2018/10-2019/9)		2020.9期 (2019/10-2020/9)	
	実績		実績	増減	予想	増減
売上高	390,735		<b>540,376</b>	38.3%	<b>600,000</b>	11.0%
営業利益	47,304		<b>57,781</b>	22.1%	<b>65,500</b>	13.4%
経常利益	46,052		<b>54,928</b>	19.3%	<b>63,000</b>	14.7%
親会社株主に帰属する 当期純利益	31,806		<b>39,407</b>	23.9%	<b>44,100</b>	11.9%

## (1株当たり指標、配当性向)

(単位：円 銭)

	2018.9期 (2017/10-2018/9)		2019.9期 (2018/10-2019/9)		2020.9期 (2019/10-2020/9)	
	実績		実績	増減	予想	増減
1株当たり当期純利益 *	285.08		<b>351.22</b>	-	<b>398.94</b>	-
1株当たり配当金 *	49.00		<b>63.00</b>	14.00	<b>80.00</b>	<b>17.00</b>
配当性向	17.2%		<b>17.9%</b>	-	<b>20.1%</b>	-

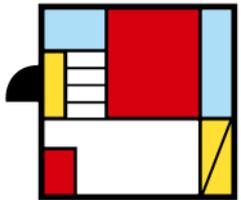
\* 当社は、2019年10月1日付で、普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。  
1株当たり指標については、2018年9月期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して算定しております。

## 連結業績予想（セグメント別売上高）

- 実需を中心とする安定した事業ポートフォリオで、売上高 6,000億円を目指す
- 戸建関連事業では、年間9,000棟を超える戸建の供給を見込む

(単位：百万円)

	2018.9期 (2017/10-2018/9)		2019.9期 (2018/10-2019/9)		2020.9期 (2019/10-2020/9)	
	実績	実績	増減	予想	増減	
売上高合計	390,735	<b>540,376</b>	38.3%	<b>600,000</b>	11.0%	
戸建関連事業	218,540	<b>340,528</b>	55.8%	<b>386,500</b>	13.5%	
マンション事業	49,385	<b>60,956</b>	23.4%	<b>57,500</b>	△5.7%	
収益不動産事業	107,430	<b>108,410</b>	0.9%	<b>113,000</b>	4.2%	
その他（アメリカ不動産等）	15,409	<b>30,538</b>	98.2%	<b>43,000</b>	40.8%	
調整額	△31	△57	-	<b>0</b>	-	



**OPEN  
HOUSE**

### 3. 足元の取り組み

---

## 戸建関連事業（①仲介）

- 前期出店した、年間最大となる10店舗の営業基盤を活かして販売を強化
- 2019年10月 名古屋市中村区本陣に出店し、計43営業センターを展開

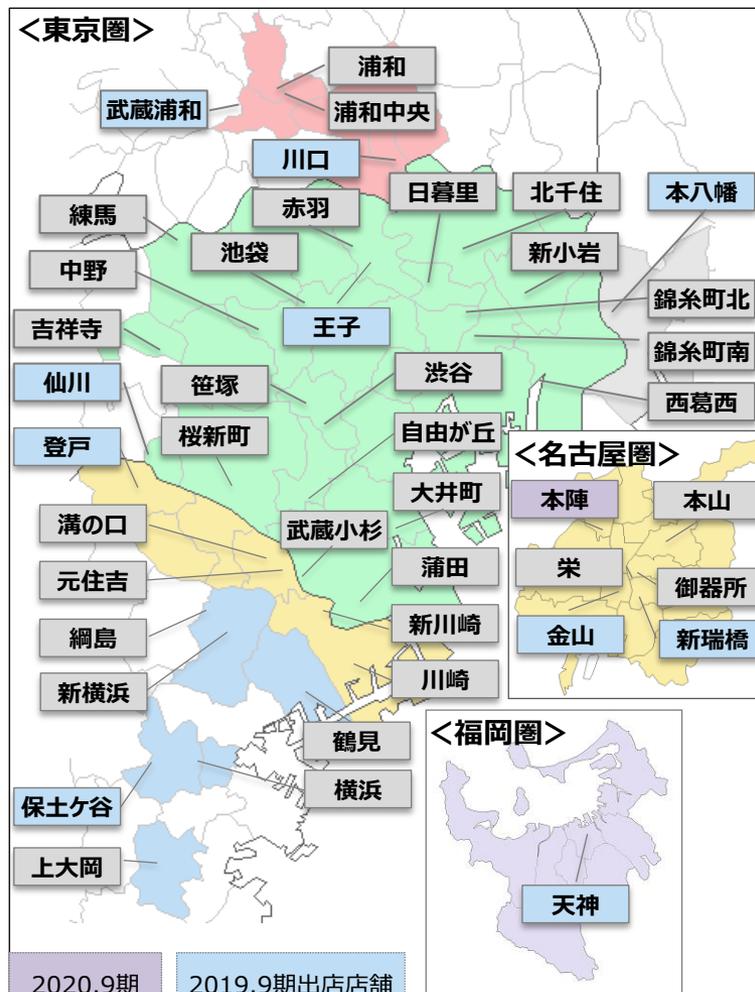
### 営業センターの開設



本陣営業センター

### エリア別営業センター数

	2017.9期 (2016/10-2017/9)	2018.9期 (2017/10-2018/9)	2019.9期 (2018/10-2019/9)	2019年 11月14日 現在
東京都	16	17	19	19
神奈川県	7	10	12	12
愛知県	2	3	5	6
埼玉県	-	2	4	4
福岡県	-	-	1	1
千葉県	-	-	1	1
合計	25	32	42	43



## 戸建関連事業 (②OHD)

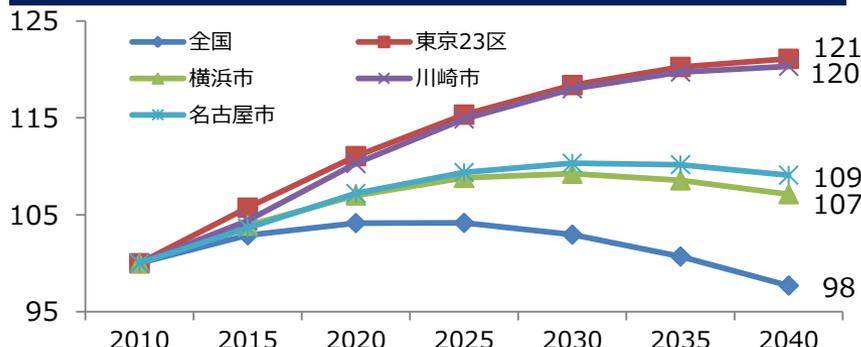
- 都心部は今後も世帯数の増加が予想され、住宅の取得需要が見込まれる
- 新たに展開したエリアにおいても、ドミナント戦略を展開し市場シェアを高める

### 売上高・増減率

(単位：億円)



### 当社展開エリアの世帯数推計(指数)

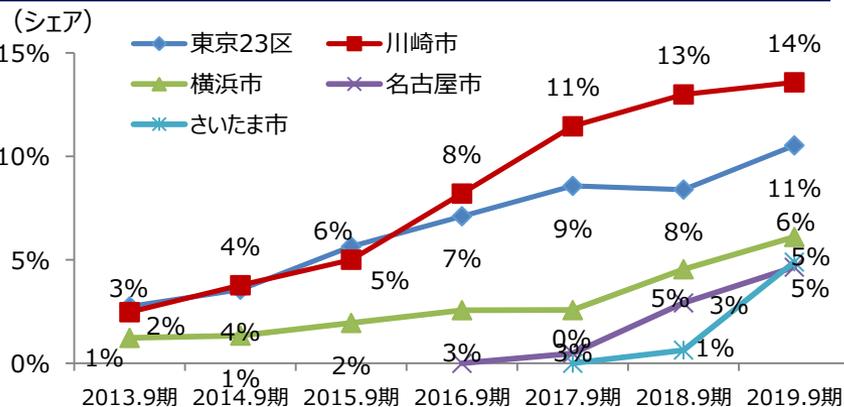


出所：国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）」「日本の地域別将来推計人口」（2018年推計）より、各都市別の世帯数を推計し、2010年の実績を100として指数化

### 販売形態別引渡件数

	2018.9期 (2017/10-2018/9) 実績	2019.9期 (2018/10-2019/9) 実績	2020.9期 (2019/10-2020/9) 計画	増減
建売	1,627棟	2,296棟	<b>2,874棟</b>	578棟
土地	2,254棟	2,458棟	<b>2,867棟</b>	409棟
請負	1,182棟	1,555棟	<b>1,581棟</b>	26棟
建売+土地	3,881棟	4,754棟	<b>5,741棟</b>	987棟
(参考) 建売+請負	2,809棟	3,851棟	<b>4,455棟</b>	604棟

### エリア別のOHDシェア



前提：OHDの各期の棟数（建売+請負）と、各年のエリア別戸建着工戸数（分譲+持家）より算出  
2019.9期は、2018年の統計数値より算出  
OHA、ホーク・ワンは含まず

# 戸建関連事業（③建築請負（OHA））

- 建築請負棟数は、首都圏法人向け、グループ向けともに伸長を目指す
- OHDより土地を購入した顧客からの請負にも対応し、グループとしての収益拡大を図る

## 売上高・増減率

(単位：億円)



## オープンハウス・アーキテクト<名古屋ショールーム>

場所：名古屋市東区徳川(名古屋店内)



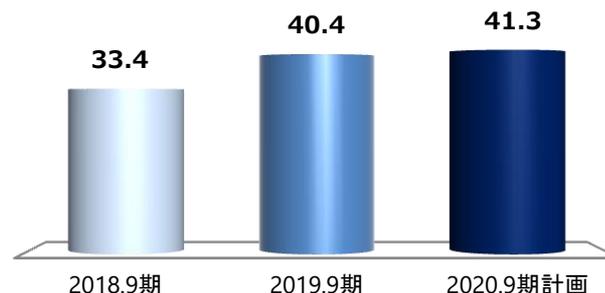
## 引渡件数 \*1

	2018.9期 (2017/10-2018/9) 実績	2019.9期 (2018/10-2019/9) 実績	2020.9期 (2019/10-2020/9) 計画	増減
請負合計①	3,224棟	3,674棟	<b>3,972棟</b>	298棟
(内、OHD向け ②)*2	(1,077棟)	(1,484棟)	<b>(1,639棟)</b>	(155棟)

\*1 引渡件数は、戸建の建築請負における引渡件数

\*2 OHD:株式会社オープンハウス・ディベロップメント

## OHD向け構成比 (%)

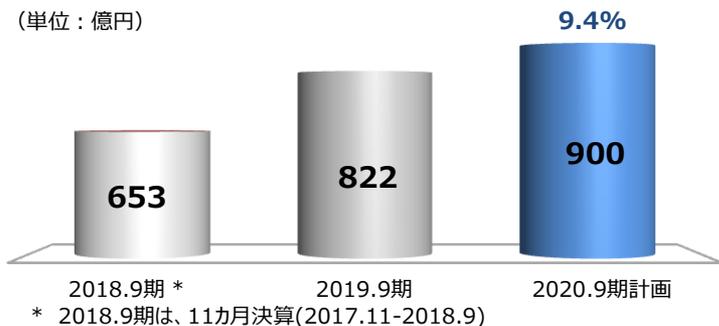


## 戸建関連事業 (④ホーク・ワン)

- オープンハウスによるホーク・ワン物件の仲介件数は着実に増加 (契約件数中 20%)
- グループの仲介機能を活用した販売を通じて、資産及び販売効率を改善

### 売上高

(単位：億円)



### 契約件数に占めるOH仲介件数

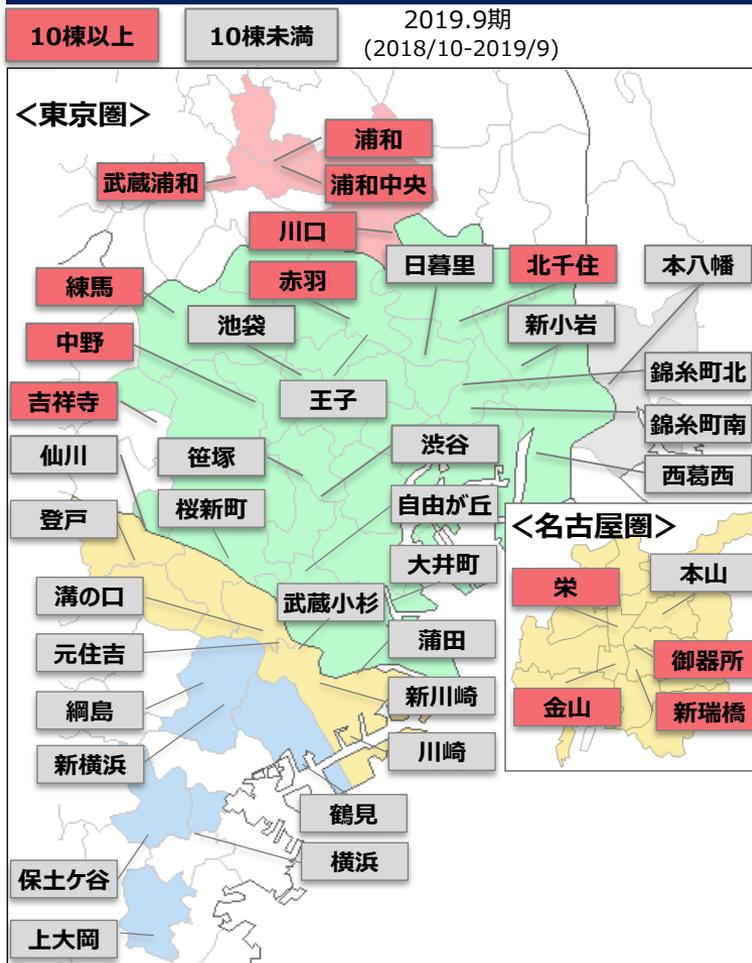
	2019.9期 (2018/10-2019/9) 実績	
販売契約件数 (契約ベース)	2,128棟	
内,OH仲介件数 (契約ベース)	425棟	前年 25棟

### 引渡件数

	2018.9期 (2017/11-2018/9) 実績 *	2019.9期 (2018/10-2019/9) 実績	2020.9期 (2019/10-2020/9) 計画	増減
分譲・注文	1,734棟	2,105棟	2,318棟	213棟

\* 11カ月決算(2017.11-2018.9)

### オープンハウス営業センター別ホーク・ワン物件の仲介件数 (契約ベース)



# マンション事業

- 名古屋のマンション販売が好調、件数構成比で半数を占めるまでに成長
- マンション用地の高騰に留意し、採算性を重視しつつ着実な事業展開を目指す

## 売上高・増減率



## 2019年3月 飯田橋マンションギャラリー開設



所在地：東京都新宿区新小川町4-1 KDX飯田橋スクエア B1階  
床面積：366.44㎡ (110.84坪)

## 引渡件数

	2018.9期 (2017/10-2018/9) 実績	2019.9期 (2018/10-2019/9) 実績	2020.9期 (2019/10-2020/9) 計画	増減
引渡件数	802戸	949戸	<b>1,232戸</b>	283戸
東京		731戸	<b>512戸</b>	△219戸
名古屋		218戸	<b>617戸</b>	399戸
福岡		—	<b>103戸</b>	103戸

## 2020年9月期の主な引渡予定物件

名称	戸数	平均価格
オープンレジデンス四谷 (東京)	21	9,000万円台
オープンレジデンス代々木公園 (東京)	38	9,000 "
オープンレジデンス名古屋センタープレイス (名古屋)	28	3,000 "
オープンレジデンス白木原ステーションフロント (福岡)	103	3,000 "

# 収益不動産事業

- 金融緩和政策の継続を背景に、収益不動産の取得需要は高く、取引利回りは低下
- 金融機関の不動産向け融資厳格化の影響は限定的であるものの、堅実に計画

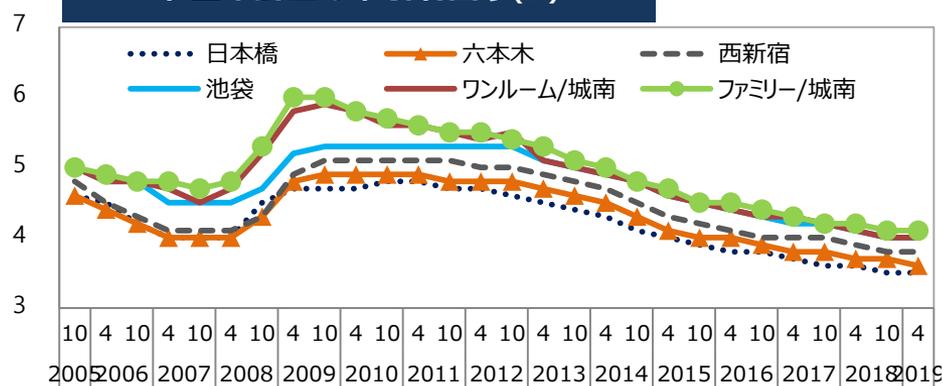
## 売上高・増減率

(単位：億円)



## 収益不動産の取引利回り (%)

(%)

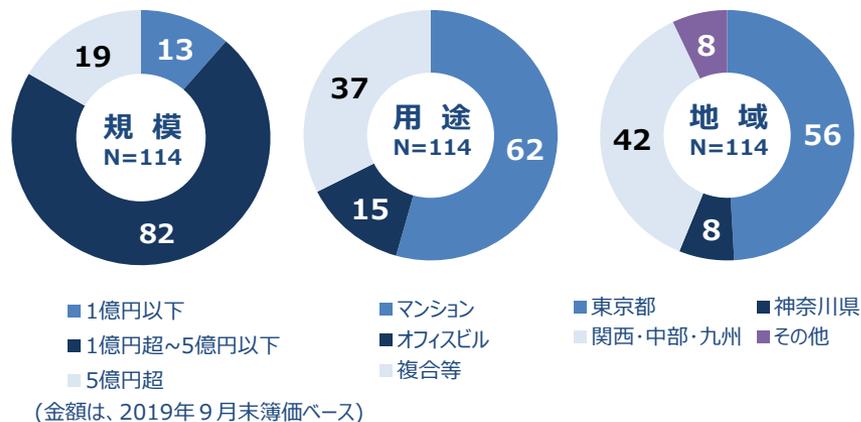


## 売却売上と賃料収入の内訳

(単位：億円)

	2018.9期 (2017/10-2018/9) 実績	2019.9期 (2018/10-2019/9) 実績	2020.9期 (2018/10-2020/9) 計画	増減
収益不動産計	1,074	1,084	1,130	45
売却売上	1,050	1,052	1,097	45
+				
賃料収入等	24	32	32	0

## 保有物件内訳 (件) (2019年9月末)



## その他（アメリカ不動産事業等）

- エリアの拡大、マルチファミリー物件取り扱いにより、投資家の資産分散ニーズに対応
- 顧客基盤を活かし、ウェルス・マネジメント事業（富裕層ビジネス）への進化を目指す

### 売上高・増減率

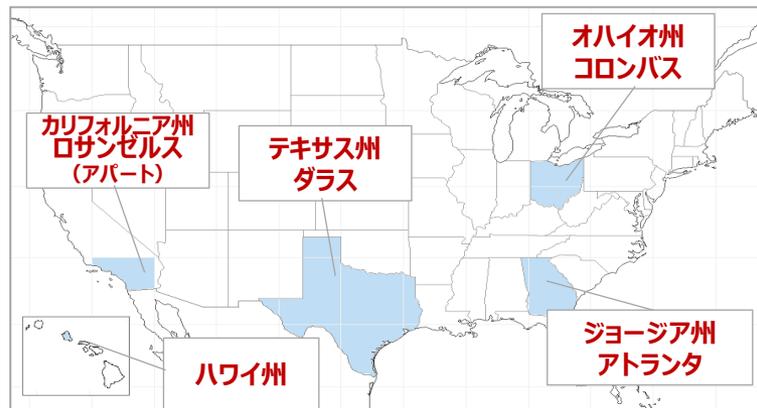
（単位：億円）



### アメリカ不動産販売件数

	2018.9期 (2017/11-2018/9) 実績	2019.9期 (2018/10-2019/9) 実績	2020.9期 (2019/10-2020/9) 計画	増減
引渡件数	394棟	731棟	963棟	232棟
(内、アパート等マルチ物件)		(7棟)	(35棟)	(28棟)

### 取り扱いエリア

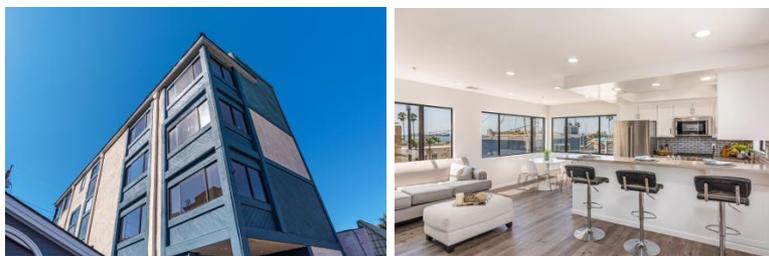


### 営業展開

2018年12月 銀座SIXに、ラウンジ「GINZA XI (銀座イレブン)」を増床  
2019年3月 名古屋駅前ミッドランドスクエアに「名古屋サロン」を開設



### 取り扱い物件例（マルチ物件）



米国カリフォルニア州、1983年築、価格：220百万円（2,000千\$）（1\$=¥110換算）  
延床面積：401㎡（4,320Sqft）、敷地面積：188㎡（2,027Sqft）

## 名古屋圏の事業進捗状況

- 2019年10月 名古屋圏6店舗目となる本陣営業センターを開設
- 2019年9月期より引き渡しを開始したマンションは、2020年9月期はさらに拡大

#### 売上高・増減率

(単位：億円)



#### 本陣営業センター

名古屋6店舗目の出店

所在地：名古屋市中村区十王町

アクセス：地下鉄東山線

「本陣」駅徒歩1分



#### 名古屋 販売件数

	2018.9期 (2017/10-2018/9) 実績	2019.9期 (2018/10-2019/9) 実績	2020.9期 (2019/10-2020/9) 計画	増減
戸建分譲 (建売+土地)	317棟	491棟	731棟	240棟
マンション	-	218戸	617戸	399棟

#### オープンレジデンス名駅那古野

所在地：名古屋市西区那古野

アクセス：地下鉄桜通線

「国際センター」駅徒歩4分

構造・規模：鉄筋コンクリート造地上12階

総戸数：34戸

引渡予定：2020年9月

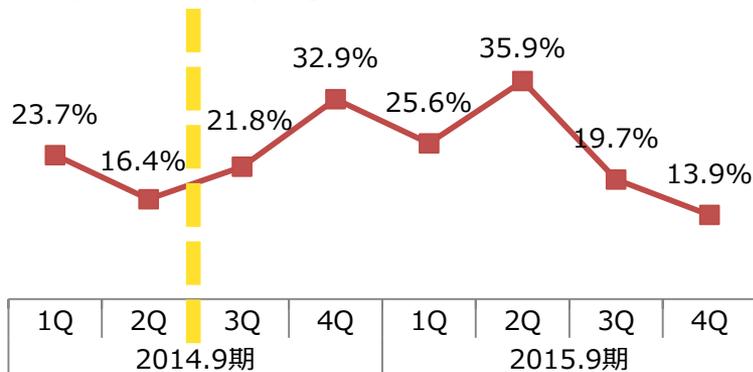


## 消費税率引き上げの影響

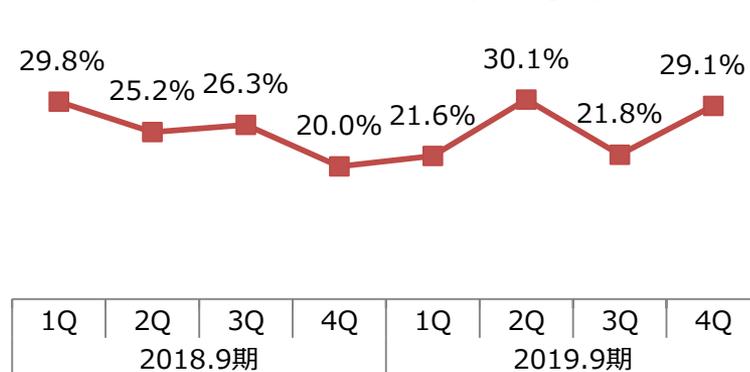
- 2019年10月1日、消費税率引き上げによる当社業績への影響は極めて軽微
- 駆け込み需要による業績上ぶれ、消費税率引き上げ後の需要の減少傾向は見られず

#### 四半期毎仲介契約件数の前年同期比増加率

<前回：2014年4月 5%→8%>



<今回：2019年10月 8%→10%>



#### 消費税率引き上げに伴う住宅取得支援施策

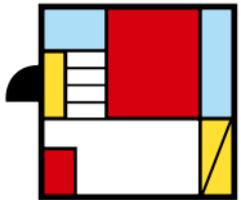
##### <住宅ローン控除期間の延長>

消費税率	年末ローン残高 (対象額上限)	1年～10年目 各年控除限度額	11年～13年目 各年控除限度額
8%	4,000万円	40万円	なし
<b>10%</b>	4,000万円	40万円	「年末残高×1%」か「建物価格×2%÷3年」のいずれか低い方

##### <すまい給付金> \*

世帯年収	給付額 (上限)
～425万円	30万円
～450万円	<b>50万円</b>

\* すまい給付金の条件を満たす住宅を、夫婦、中学生以下の子供2人の世帯（妻の収入はなし）が購入した場合の想定金額のため、世帯年収、物件等の条件により給付額は異なる場合があります。



**OPEN  
HOUSE**

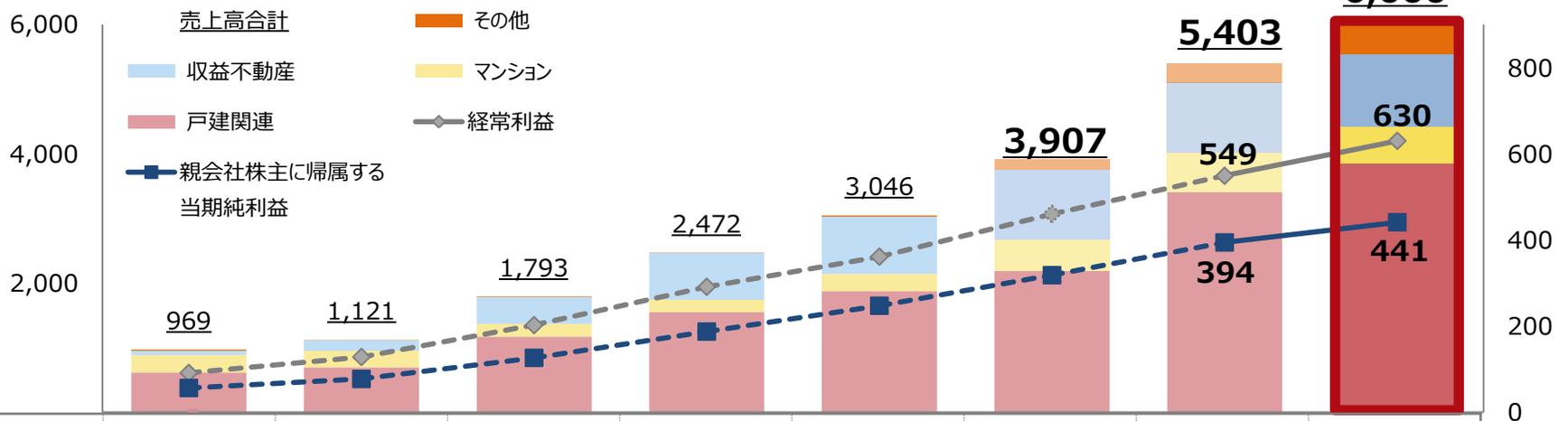
## 4. 中期経営計画

---

# 中期経営計画 Hop Step 5000

- 2017年11月の計画策定から、2年連続の上方修正を経て、最終年度の目標を引き上げ
- 2020年9月期 売上高 5,000億円→6,000億円、当期純利益 400億円→441億円

売上高 (億円)



	2013.9期	2014.9期	2015.9期	2016.9期	2017.9期	2018.9期	2019.9期	2020.9期 (予想)
戸建関連	611	692	1,167	1,550	1,873	2,185	3,405	3,865
マンション	271	257	200	190	264	493	609	575
収益不動産	69	165	417	728	889	1,074	1,084	1,130
その他	17	6	7	4	18	154	305	430
<b>売上高合計</b>	<b>969</b>	<b>1,121</b>	<b>1,793</b>	<b>2,472</b>	<b>3,046</b>	<b>3,907</b>	<b>5,403</b>	<b>6,000</b>
経常利益	91	128	202	291	361	460	549	630
親会社株主に帰属する 当期純利益	56	77	126	187	247	319	394	441

2013.9-2017.9  
売上高  
CAGR:33.1%

2017.9-2020.9  
売上高  
CAGR:25.4%

# 基本方針、取組事項、資本政策

## 基本方針

- お客様が求める商品を提供し続けることで業績をあげ規模を拡大し、社会に必要とされる不動産会社となる
- 戸建関連事業を中心とする事業ポートフォリオの最適化を図り、さらなる企業価値の向上を目指す

## 取組事項

### (1)主力事業である戸建関連事業の競争力の強化

- ・事業展開エリアの拡大 → ①埼玉県、福岡圏、千葉県への進出に加え、既存エリアのシェアも拡大
- ・開発及び建設機能の強化 → ②グループとしての供給棟数は、年間9,000棟規模に成長
- ・グループ経営の促進 → ③ホーク・ワン物件の当社仲介による資産及び販売効率を改善

### (2)外部環境の変化を踏まえた事業ポートフォリオの構築

- ・マンション事業の拡大、再成長 → ④名古屋市においてマンション開発を拡大
- ・収益不動産事業の持続的成長 → ⑤一時的に保守的な計画とするも、前期実績を上回って着地
- ・新たな事業への取り組み → ⑥アメリカ不動産事業が極めて好調に推移

### (3)企業の成長を支える経営基盤の強化

- ・人材の採用 → ⑦新卒採用 2019年4月 298名、2020年4月 300名(予定)
- ・経営を担う人材の育成 → ⑧社内人材の子会社代表取締役への就任、外部人材の登用
- ・働き方改革、ダイバーシティの推進 → ⑨労働時間短縮につながるIT活用による生産性の改善
- ・サステナビリティへの取り組み → ⑩サステナビリティに対する考え方及び取り組み状況の開示

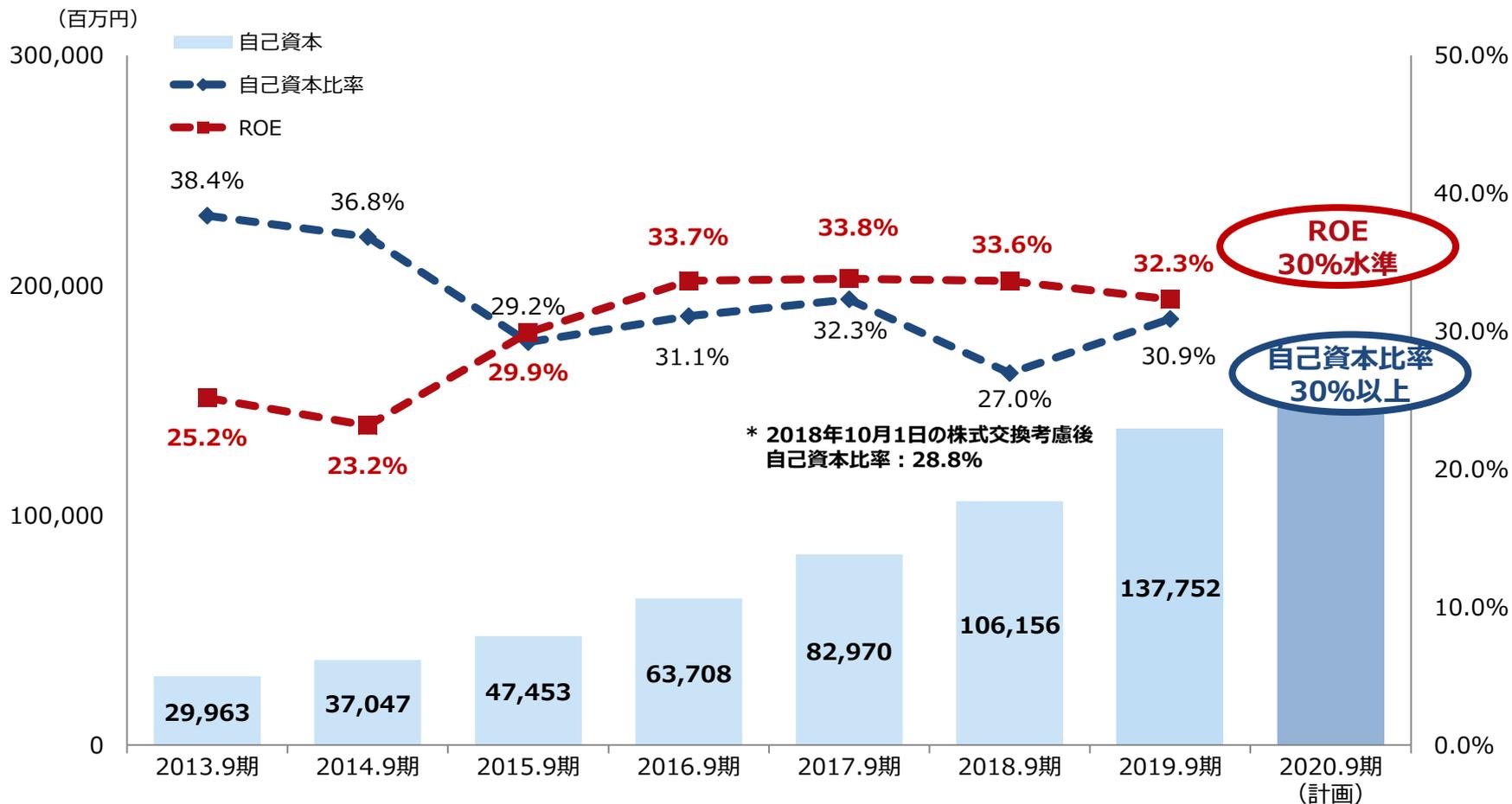
## 資本政策

### 資本効率と財務健全性の両立

- ・高い資本効率の継続 (ROE 30%水準の資本効率を目指す)
- ・財務面の安全性を確保する健全な財務体質の維持 (自己資本比率 30%以上を維持)
- ・株主還元強化 (2020年9月期の配当性向 20%を目指し、配当性向を段階的に引き上げ)

# 資本政策 高い資本効率と財務健全性の両立

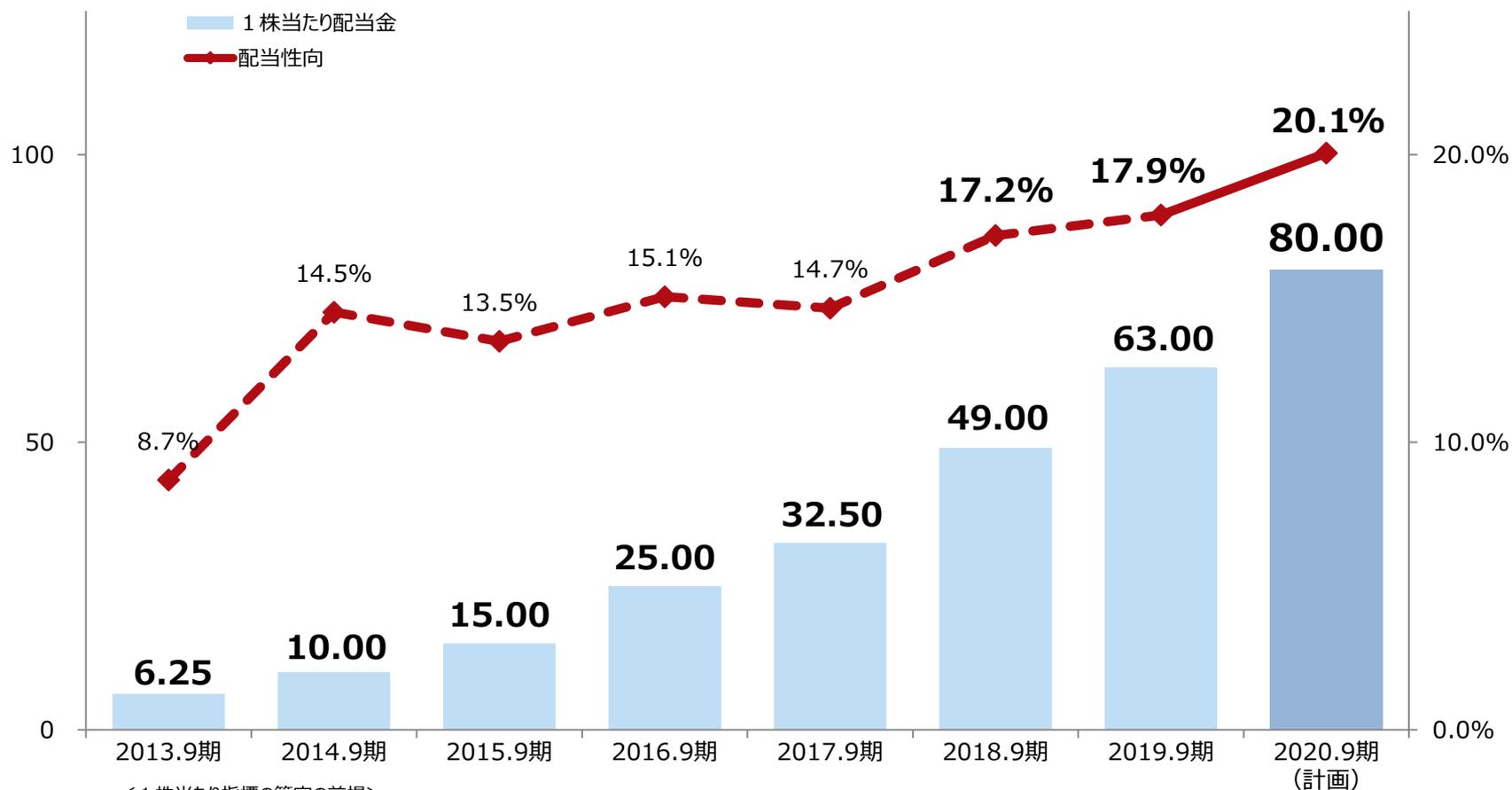
- 高い資本効率の継続 (ROE : 30%水準)
- 財務面の安全性を確保する健全な財務体質の維持 (自己資本比率 : 30%以上)



# 資本政策 株主還元の強化（配当性向の引き上げ）

- 2020年9月期の配当性向 20%を目指し、配当性向を段階的に引き上げ
- 自己株式の取得は、財務体質、業績、株価の状況等を総合的に勘案し機動的に実施

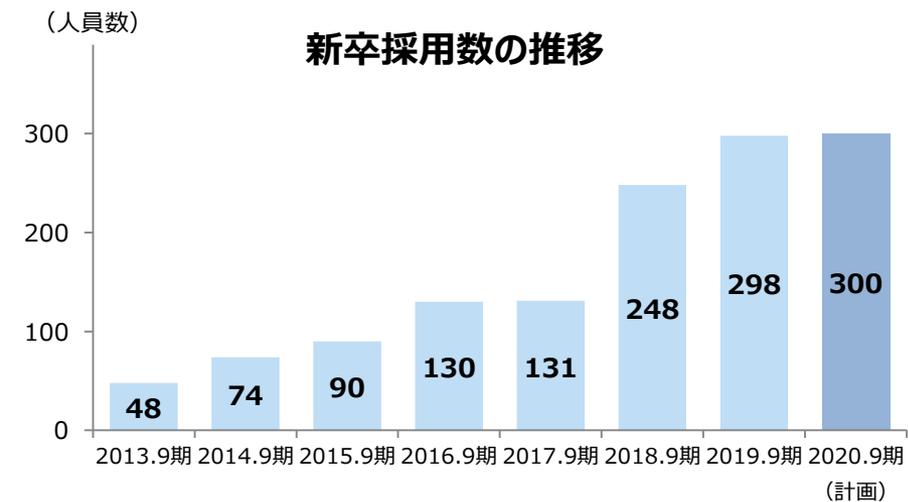
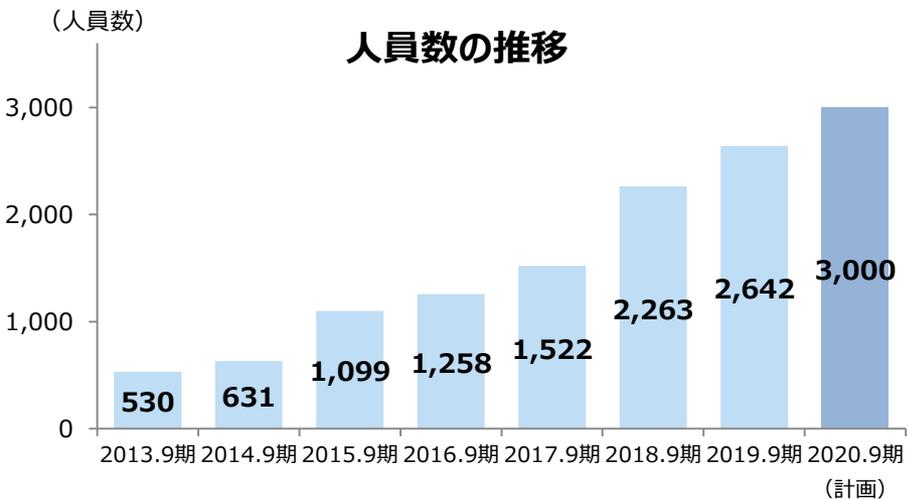
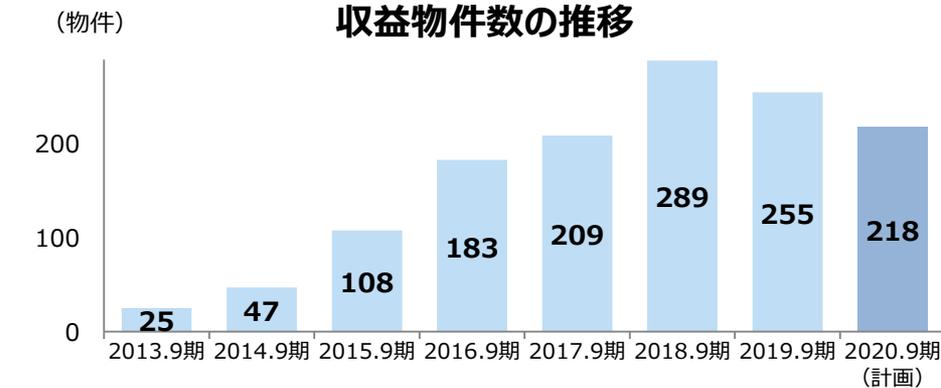
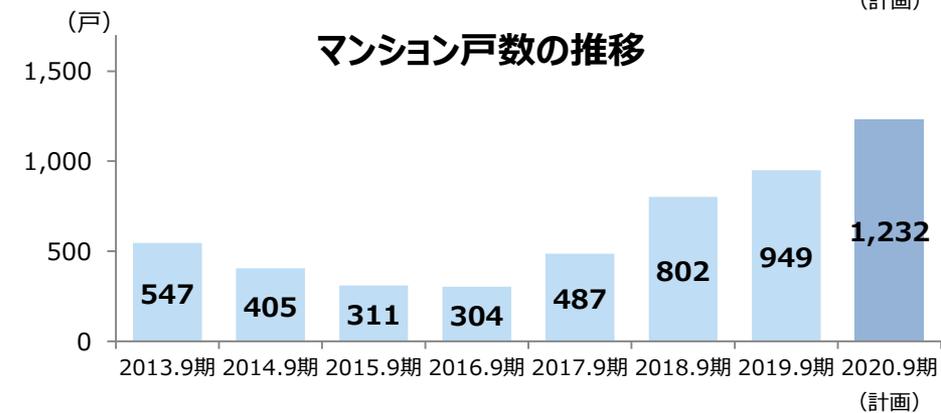
(円)



< 1株当たり指標の算定の前提 >

1. 株式分割（2015年7月1日付1株につき2株、2019年10月1日付1株につき2株の割合）が、2013年9月期末に行われたと仮定して算定  
（本資料3ページの1株当たり配当金は、2019年10月1日付1株につき2株の割合での株式分割前（2019年9月30日時点）の金額を記載しており、当ページとは前提が異なります。）
2. 2020.9期は、2019年9月末時点の株式数（発行済株式総数－自己株式）にて算出

# 定量目標



## サステナビリティへの取り組み

- 当社グループは、「持続可能な社会の実現」に事業活動を通じて貢献することを目指す
- CSVを提供しつつ、CSRを全うすることによりSustainabilityを推進

# Sustainability

持続可能な社会の実現・企業の持続的成長

## CSV

Creating Shared Value  
(共有価値の創造)

当社グループの企業理念で掲げる「お客さまが求める住まいを愚直に追求し続け」、**普通に働く人が都心部で住宅を持てるように、都心部の戸建住宅を手頃な価格でご提供すること**

## CSR

Corporate Social Responsibility  
(企業の社会的責任)

事業活動に伴う社会的責任並びにSDGs達成へ向けた貢献を強く意識し、環境・社会・ガバナンス（ESG）に関連する課題に対して、**事業活動を通じた取り組み**を実践すること

サステナビリティ・ESGの取り組みに関する詳細情報は、当社HPをご参照ください。

<https://openhouse-group.co.jp/company/sustainability/>

# マテリアリティ（重点課題）

- 当社グループが取り組むべき重点課題として6つのマテリアリティを特定
- 外部評価機関、ステークホルダー、有識者の意見と自社にとっての優先度より検討

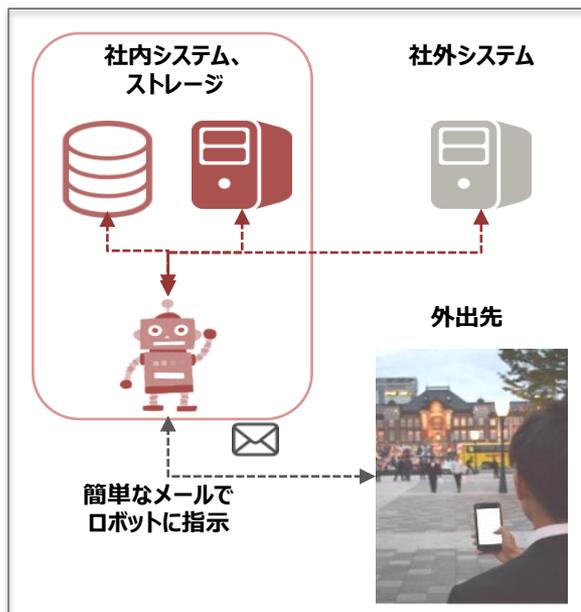
ESG	マテリアリティ	関連するSDGs	
Environment 環境	環境保全	 7 エネルギーをみんなに そしてクリーンに	 15 陸の豊かさも 守ろう
	製品の安心安全、顧客満足度	 11 住み続けられる まちづくりを	 12 つくる責任 つかう責任
Social 社会	人材育成	 4 質の高い教育を みんなに	 8 働きがいの 経済成長も
	働き方改革	 3 すべての人に 健康と福祉を	 5 ジェンダー平等を 実現しよう
	サプライチェーンマネジメント	 12 つくる責任 つかう責任	 17 パートナーシップで 目標を達成しよう
Governance ガバナンス	コンプライアンス	 10 人や国の不平等 をなくそう	 16 平和と公正を すべての人に

# (取組事例①) 働き方改革におけるAIの活用

- IT技術を駆使した業務工数削減による生産性の向上を推進
- 業務精度の向上並びに機会損失の回避にも効果を発揮

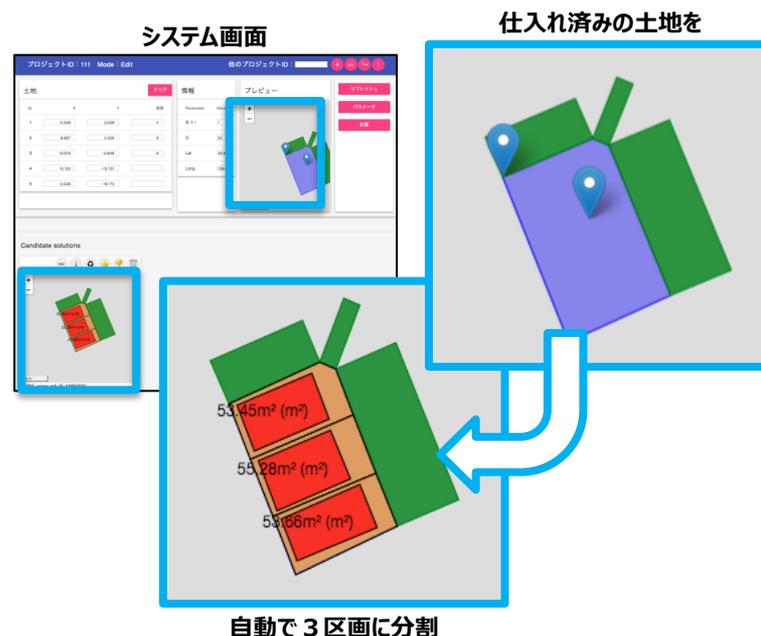
## 物件資料自動取得RPA \*

\* RPA(Robotic Process Automation)



仲介・仕入業務で必要となる地図、謄本等の物件関連情報を、社内外の複数システムからRPA技術を活用して自動的に収集。担当者は、外出先からスマートフォンで簡単な事項をロボットに送付するだけで、数分後には必要な情報を受け取ることが可能となった。

## 宅地の自動区割りシステム



仕入検討時の土地の区割りに係る設計の自動化に向け、複雑な建築ルールを遵守しつつ、最適な区割りを提案するシステムを開発。物件毎の制約条件を遵守したプランをCADファイルとして自動的に作成することで、作業工程を大幅に削減。本技術は特許出願中。

## (取組事例②) ダイバーシティへの取り組み

- 従業員の人権を尊重し、属性にとられない多様性を活かした働きやすい職場づくりを推進
- 障がい者雇用にも積極的に取り組み、法定雇用率の2.2%（対象：当社・OHD等）を維持

### 大規模サテライトオフィスを活用

障がいを持つ従業員の勤務は、本社や支社配属のほか、バリアフリーのサテライトオフィスの選択も可能  
働きやすい環境及び地域に根差した雇用機会を整備

#### <サテライトオフィスの概要>

稼働開始	2019年10月
所在地	東京都八王子市
建物概要	SRC10階建9階部分
面積	311㎡
仕様	バリアフリー
運営形態	運営会社のサポートスタッフが常駐

### サテライトオフィスでの業務内容

サテライトオフィスのメンバーは、事業部から依頼された様々な業務を担当。多様な人材が、事業部の生産性向上や働き方改革をサポートするチームとして活躍

#### <法定雇用率> \*

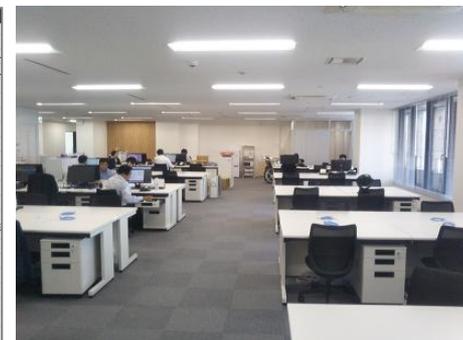
2018年9月期	2.2%
2019年9月期	2.2%
2020年9月期	2.2%（目標）
対象会社	株式会社オープンハウス 株式会社オープンハウス・ディベロップメント 株式会社オープンハウス・アーキテクト **

\* 障害者雇用率制度に基づく法定雇用率

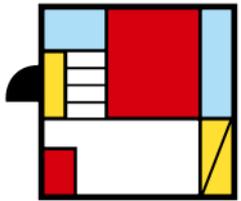
\*\* 2019年9月期以降



開口の広いスライドドア、段差のないフロア



通路を確保し、車椅子での移動が容易



**OPEN  
HOUSE**

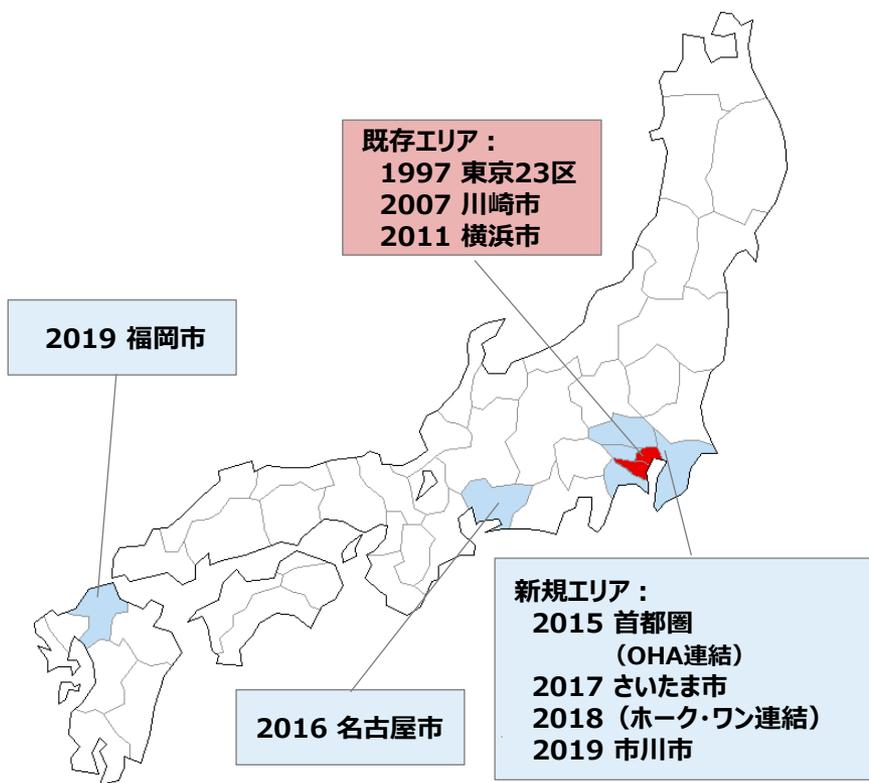
## 5. <参考資料> 市場動向

---

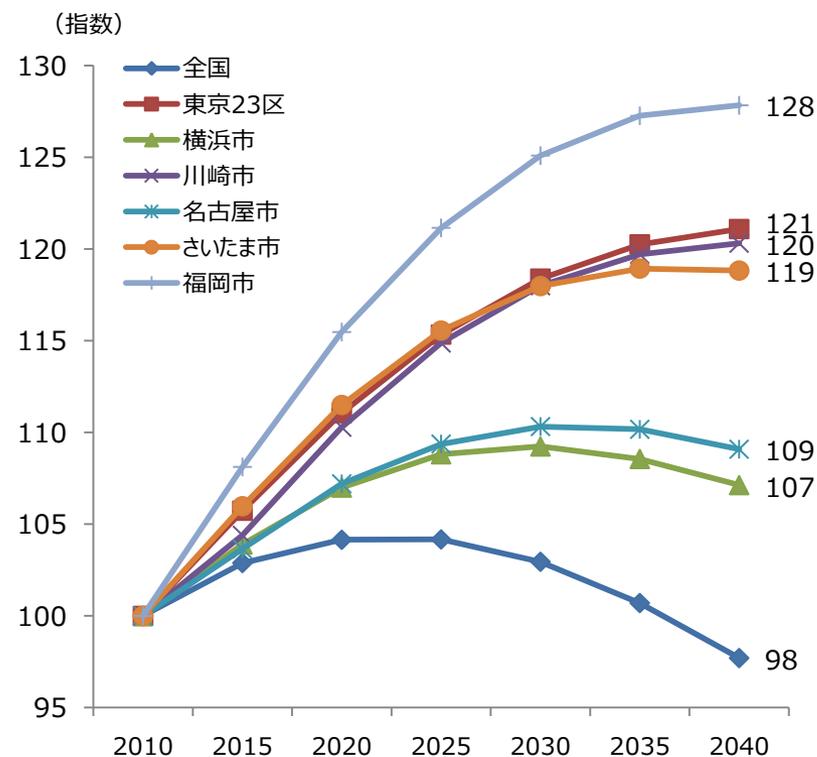
# 展開エリア及び世帯数推計

- 当社は、創業より世帯数の増加が見込まれるエリアにおいて事業を展開
- 引き続き、住宅需要の高い新規エリアに対して積極的に進出

エリア展開の足跡



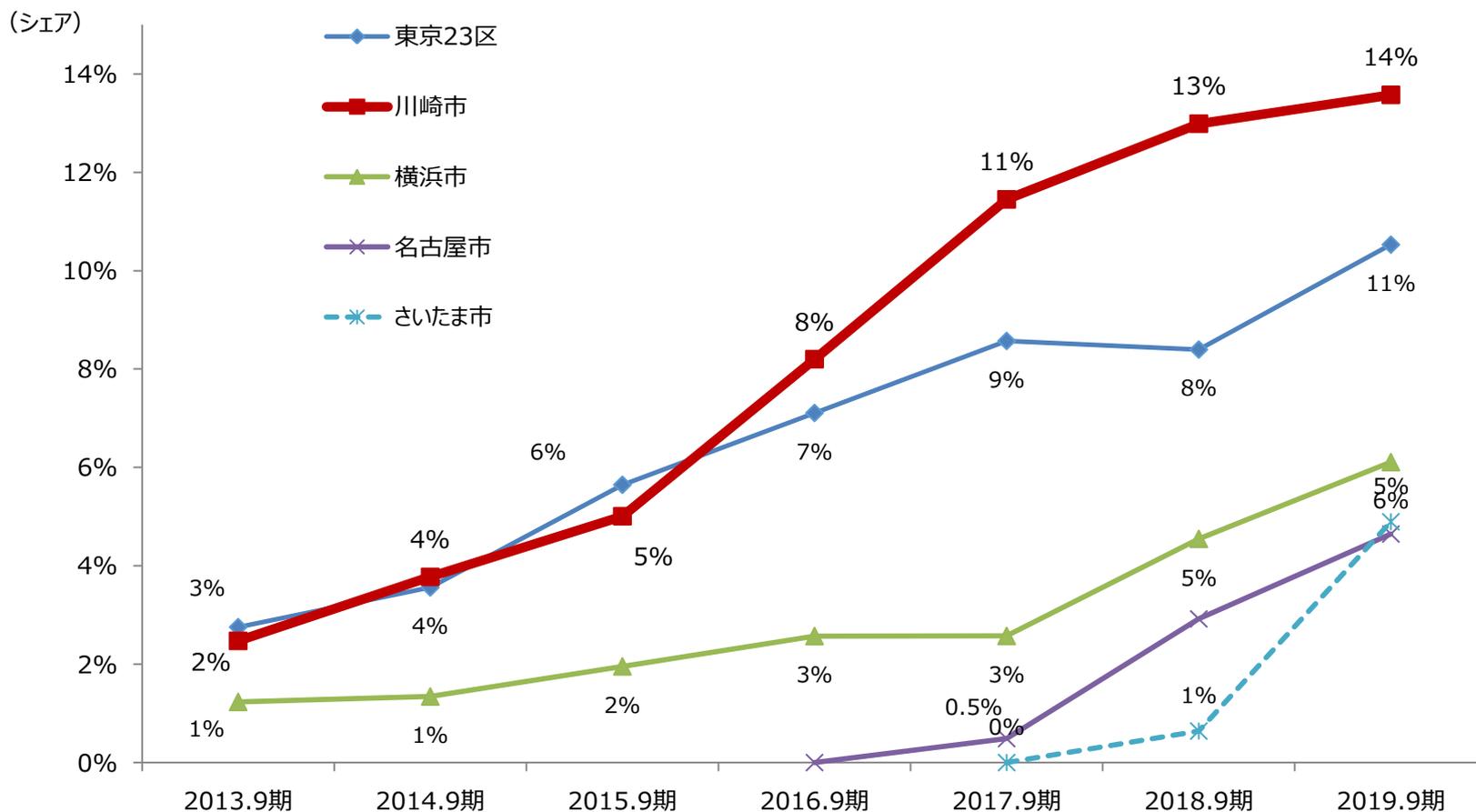
展開エリアの世帯数推計(指数)



出所：国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」（2018年推計）及び左記推計より、各都市別の世帯数を推計し、2010年の実績を100として指数化

# 市場シェアの推移

- 川崎市は、2015.9期5%のシェアが、4年後の2019.9期は14%に上昇
- 名古屋市、さいたま市ともに、進出から3年以内で5%までシェアを拡大

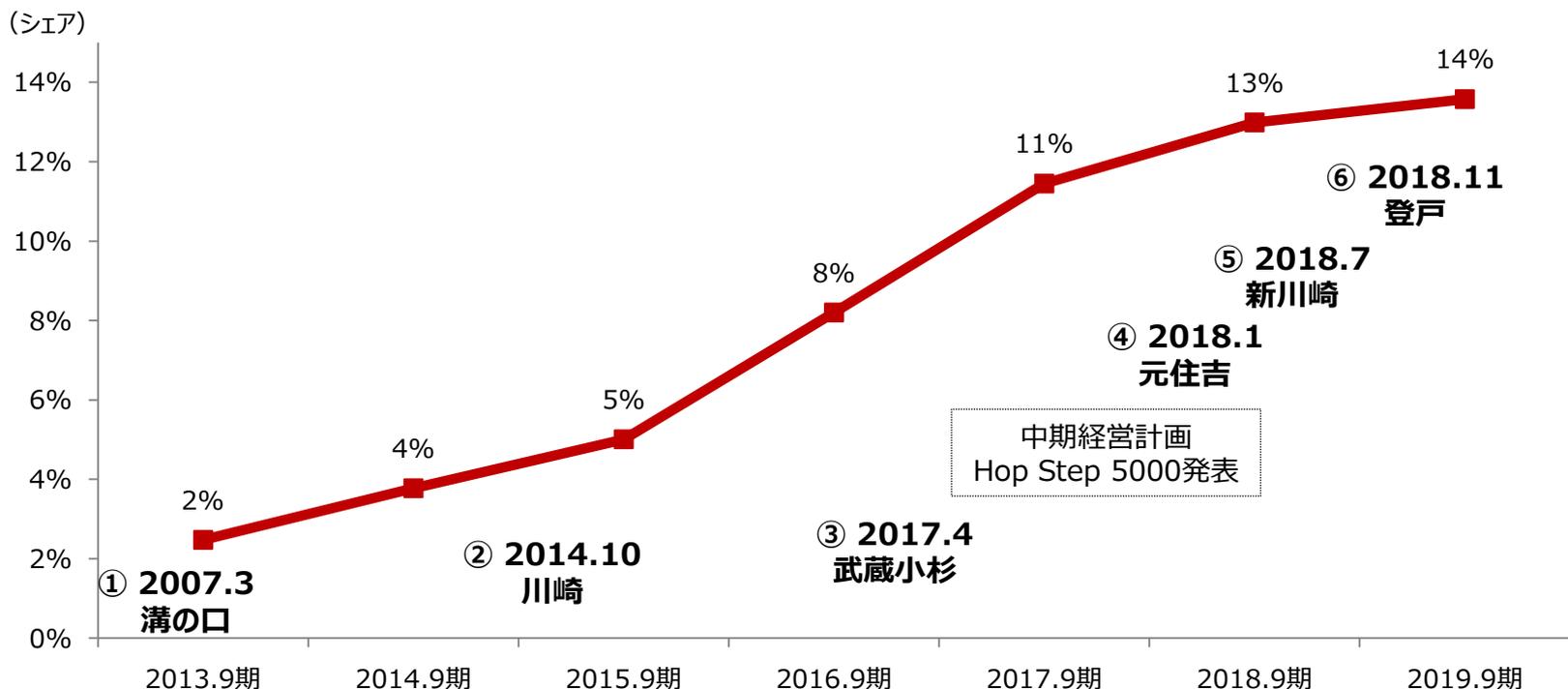


前提：OHDの各期の棟数（建売+請負）のみ対象、OHA、ホーク・ワンの棟数は含まず。  
 建築着工統計のエリア別木造戸建着工戸数(分譲+持家)の各年実績より算出、  
 2019.9期のみ、2018年実績値より算出

# 川崎市における出店の足跡と市場シェア

- 川崎市は、転入超過数、高築年数の木造一戸建が多く、新築一戸建の需要は高い
- 約4年間に2店舗目から6店舗目までを集中して出店

	面積 (Km <sup>2</sup> ) *1	世帯数 (千世帯) *1	人口 (千人) *1	転入超過数 (人) *2	木造一戸建 着工棟数 (棟) *3	木造一戸建 現存棟数 (棟) *4	内、1980年以前築 の木造一戸建棟数 (棟) *4
川崎市の市場規模	143	691	1,475	7,500	3,580	150,800	41,200

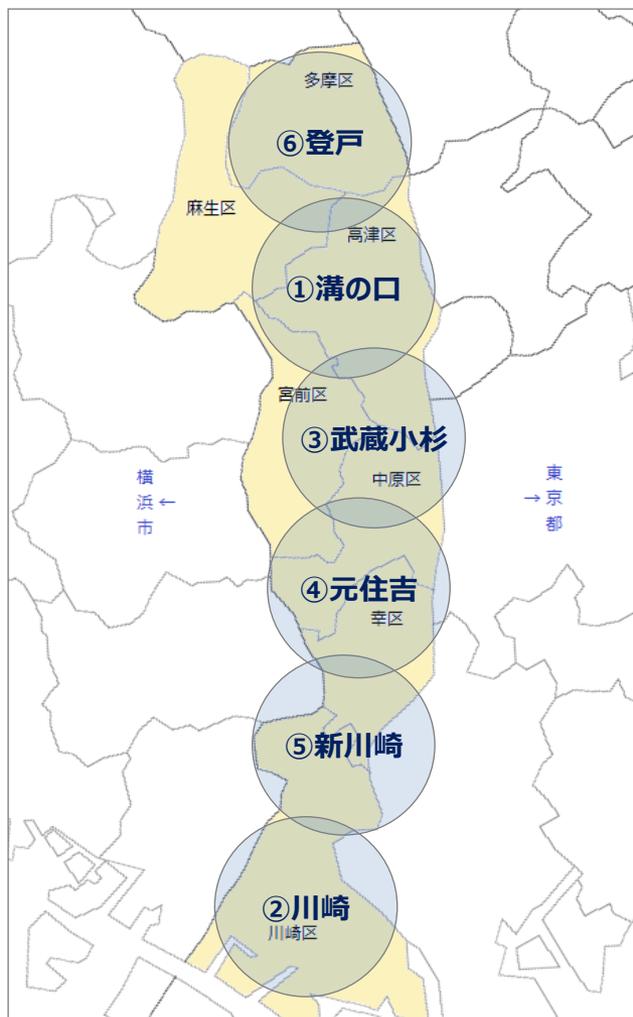


出所：\*1 総務省「国勢調査」 \*2 総務省「住民基本台帳人口移動報告」  
 \*3 国土交通省「建築着工統計 住宅着工統計」  
 \*4 総務省「住宅・土地統計調査」

グラフ前提：OHDの各期の棟数（建売+請負）のみ対象、OHA、ホーク・ワンの棟数は含まず。  
 建築着工統計のエリア別木造戸建着工戸数(分譲+持家)の各年実績より算出、  
 2019.9期のみ、2018年実績値より算出

# 川崎市における営業センターの状況

- 川崎市では、半径2.8km圏毎に当社営業センターが存在するほどにドミナントを形成
- 1営業センター当たりの販売額は、OHD物件のみで46億円に相当



## 1 営業センター当たりの実績 \*

販売額 46億円

販売棟数 81棟

市場シェア 14%

・OHD物件の2019年9月期実績より、6店舗平均を算出  
販売棟数には土地のみは含まず

## 1 営業センター当たりの体制

営業担当 12名 (営業センター所属)

仕入担当 3名 (仕入部門所属)

現場数 常時40現場 (建設部門管轄)

## (参考) 1 営業センター当たりの市場規模

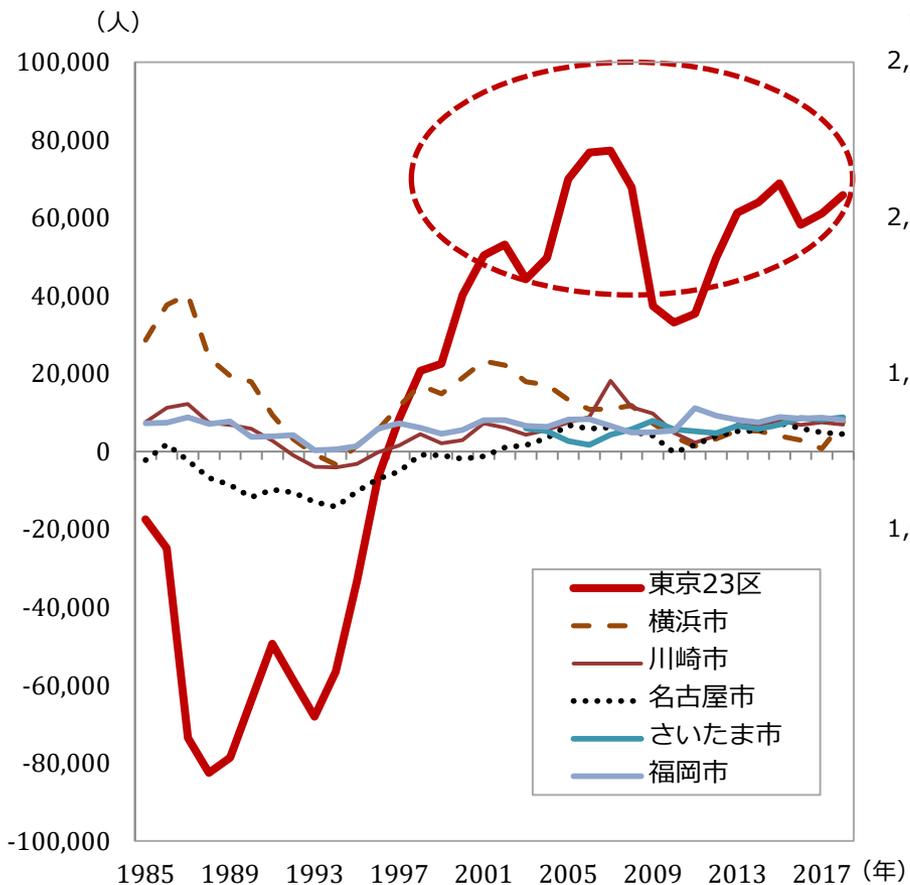
面積 24.1km<sup>2</sup> (半径2.8km圏)

転入超過 1,250人

木造一戸建着工 597棟

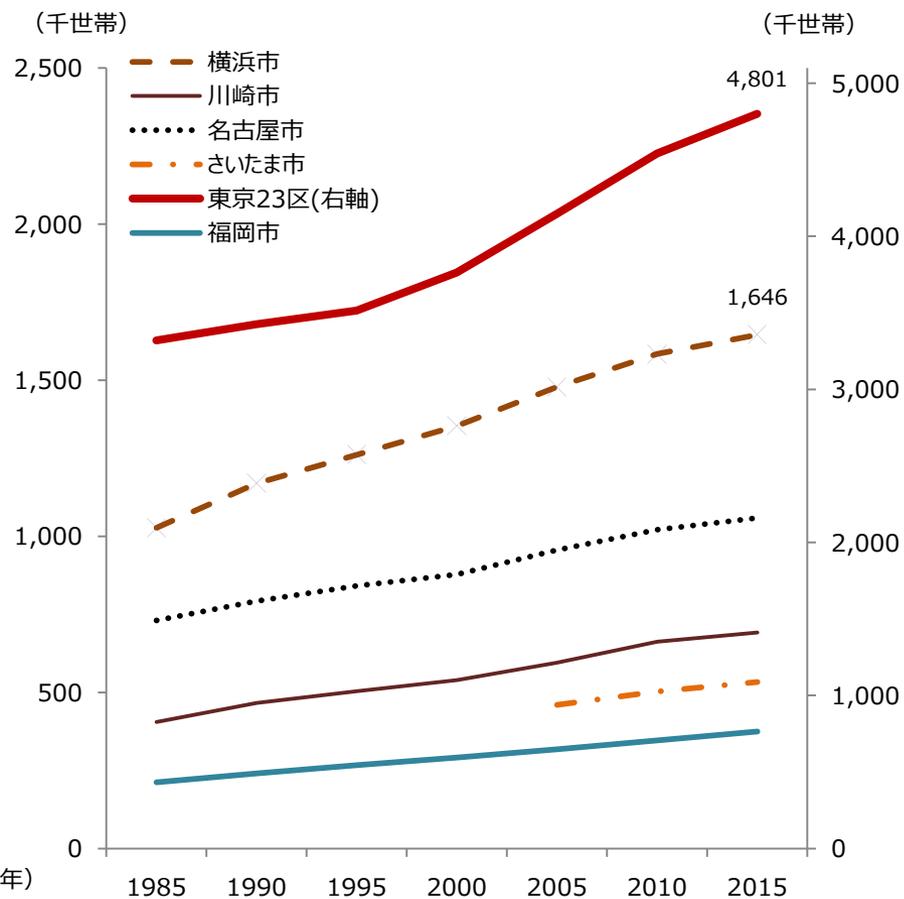
# 都市部に人が集中し、世帯数が増加

大都市における転入超過数



出所：総務省「住民基本台帳人口移動報告」

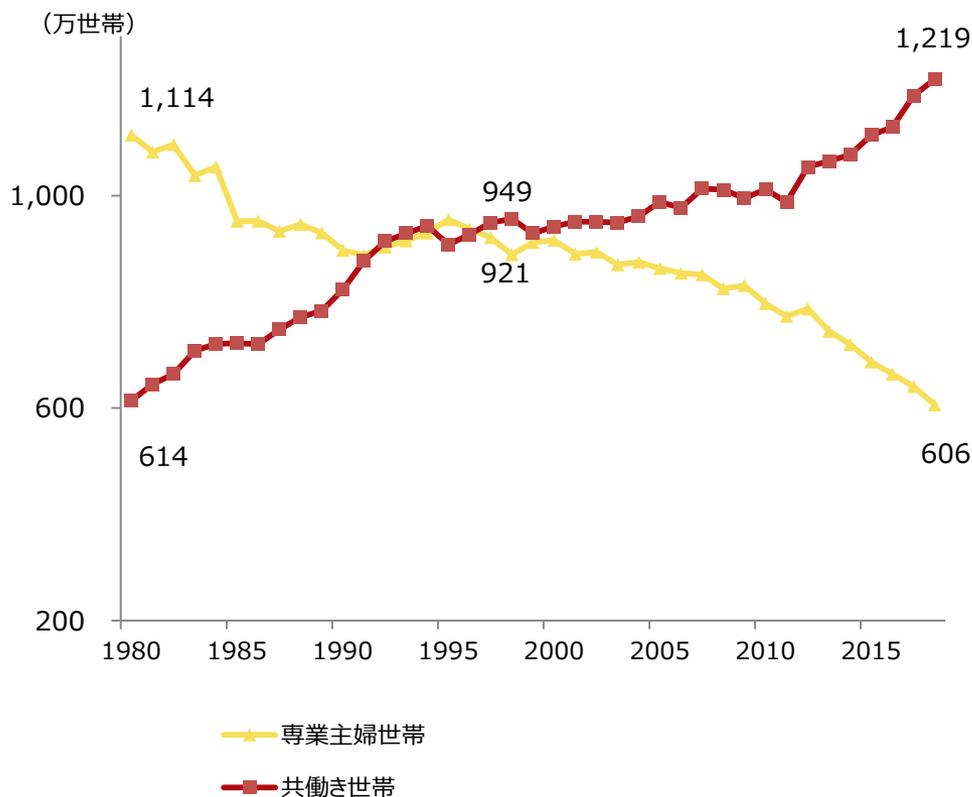
大都市における世帯数



出所：総務省「国勢調査」

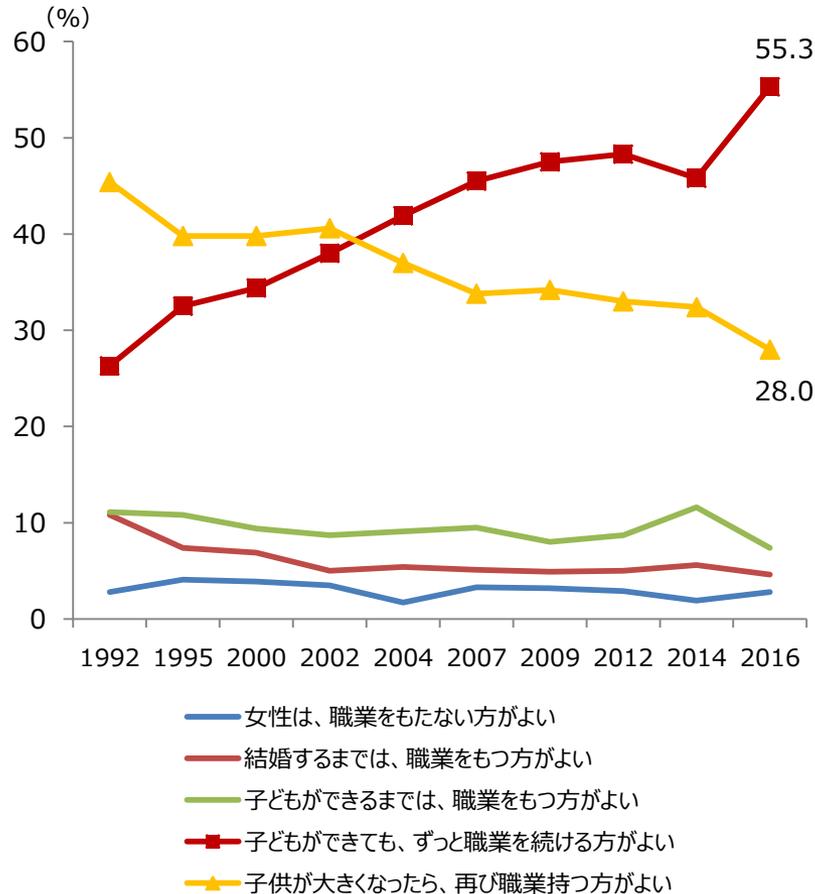
# 共働き・子育て世帯は、通勤時間を短縮できる都市部を志向

共働き・専業主婦世帯（全国）



出所：内閣府「男女共同参画白書 令和元年版」  
総務省「労働力調査 詳細集計」

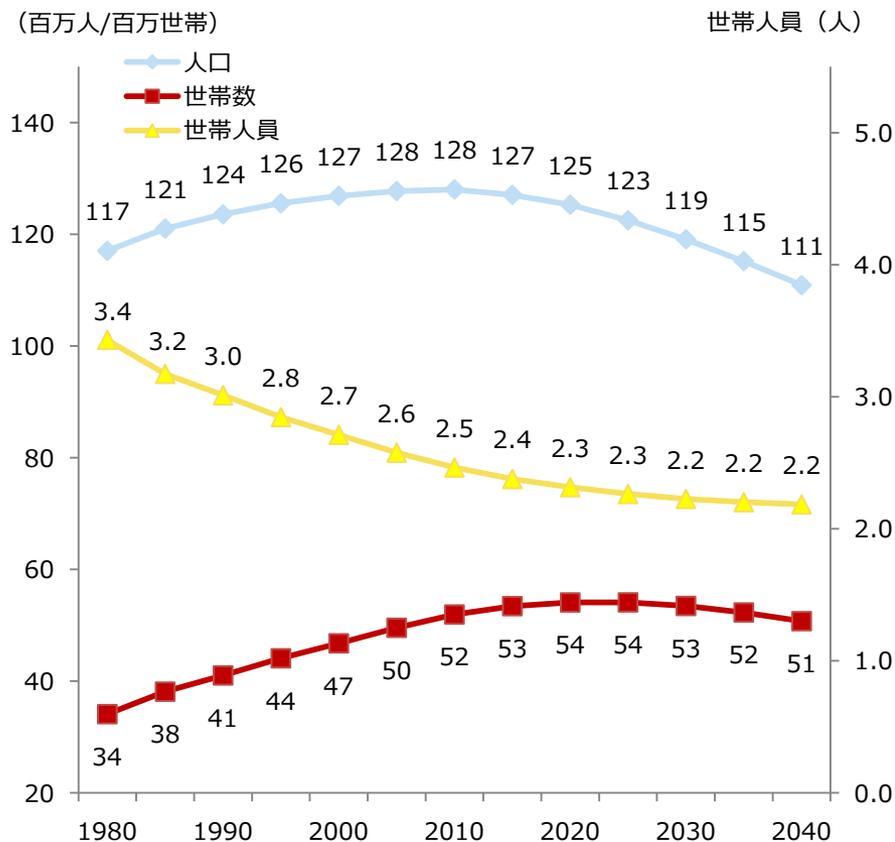
女性の就労意識の変化（全国）



出所：内閣府 男女共同参画白書 令和元年版

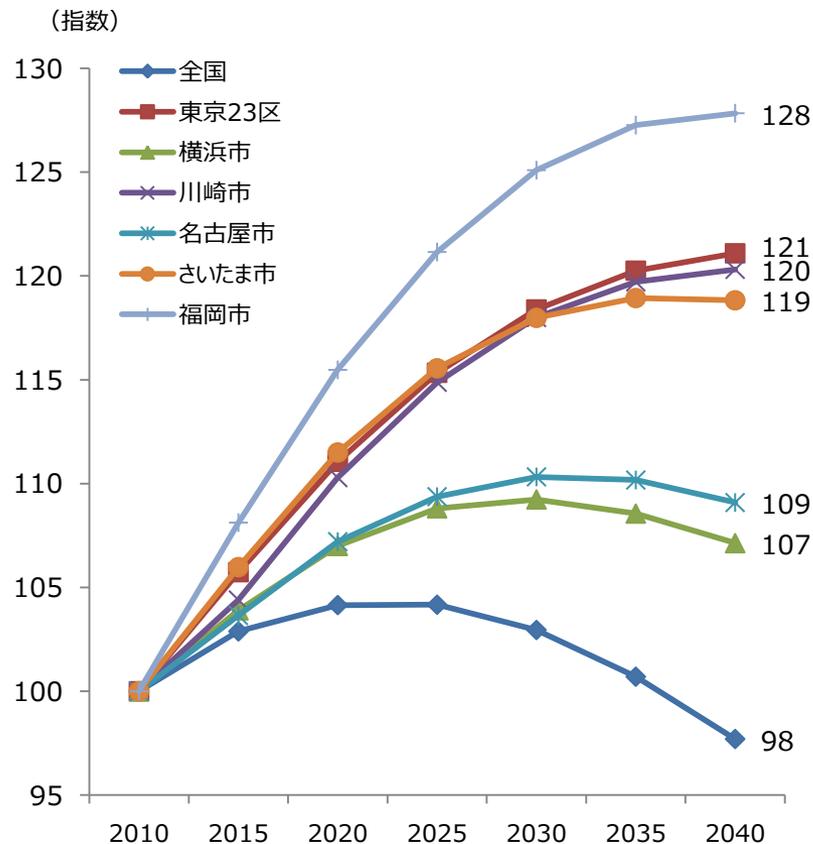
# 日本の人口が減少する中、都市部の世帯数は今後も増加が見込まれる

日本の人口・世帯数の将来推計



出所：1980-2015年：総務省統計局「2015年国勢調査 人口等基本集計」  
 2015-2040年：国立社会保障・人口問題研究所  
 「日本の将来推計人口」、「日本の世帯数の将来推計（全国推計）」（各2018年推計）  
 世帯人員は、人口÷世帯数にて算出

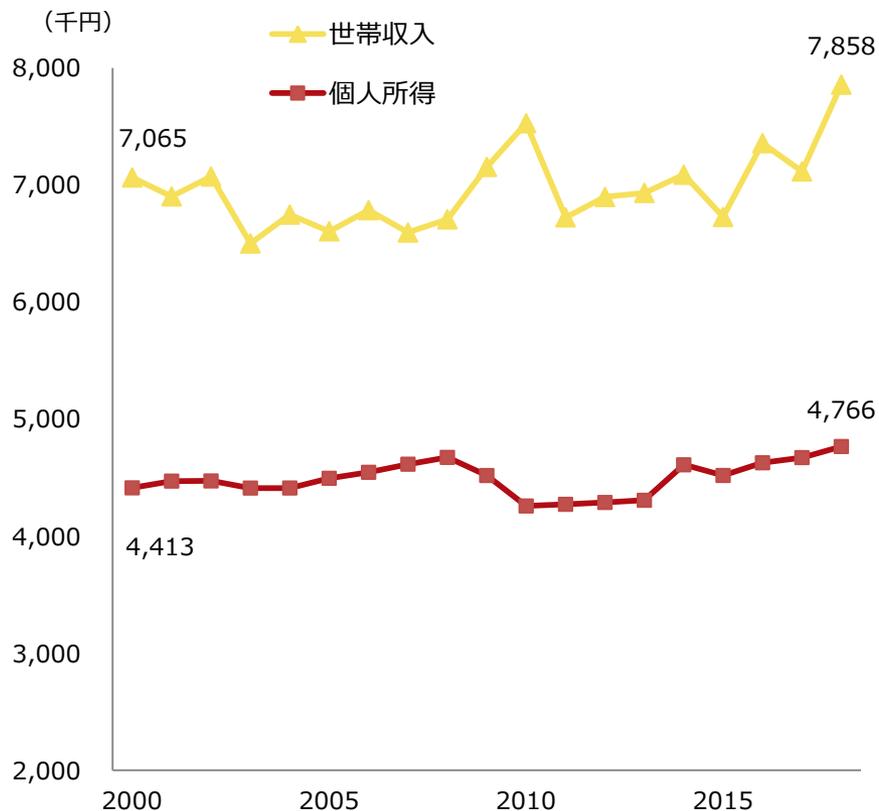
都市部における世帯数の将来推計（指数）



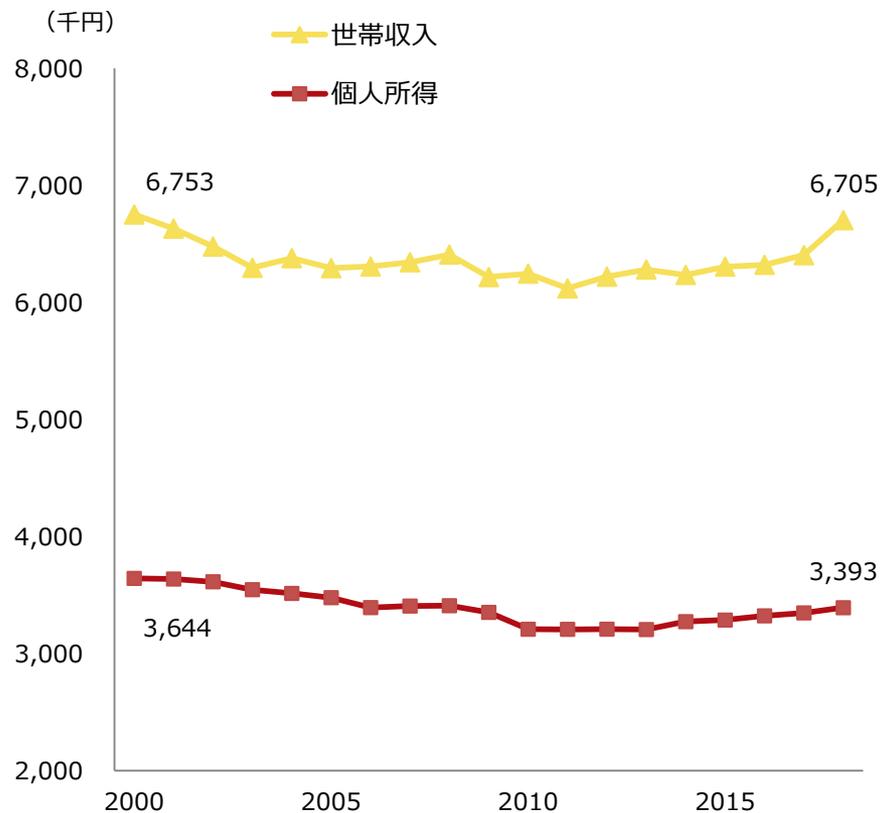
出所：国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」（2018年推計）  
 及び左記推計より、各都市別の世帯数を推計し、2010年の実績を100として指数化

# 都市部の方が所得の回復が早く、住宅の購買力に期待ができる

東京23区 世帯収入と個人所得



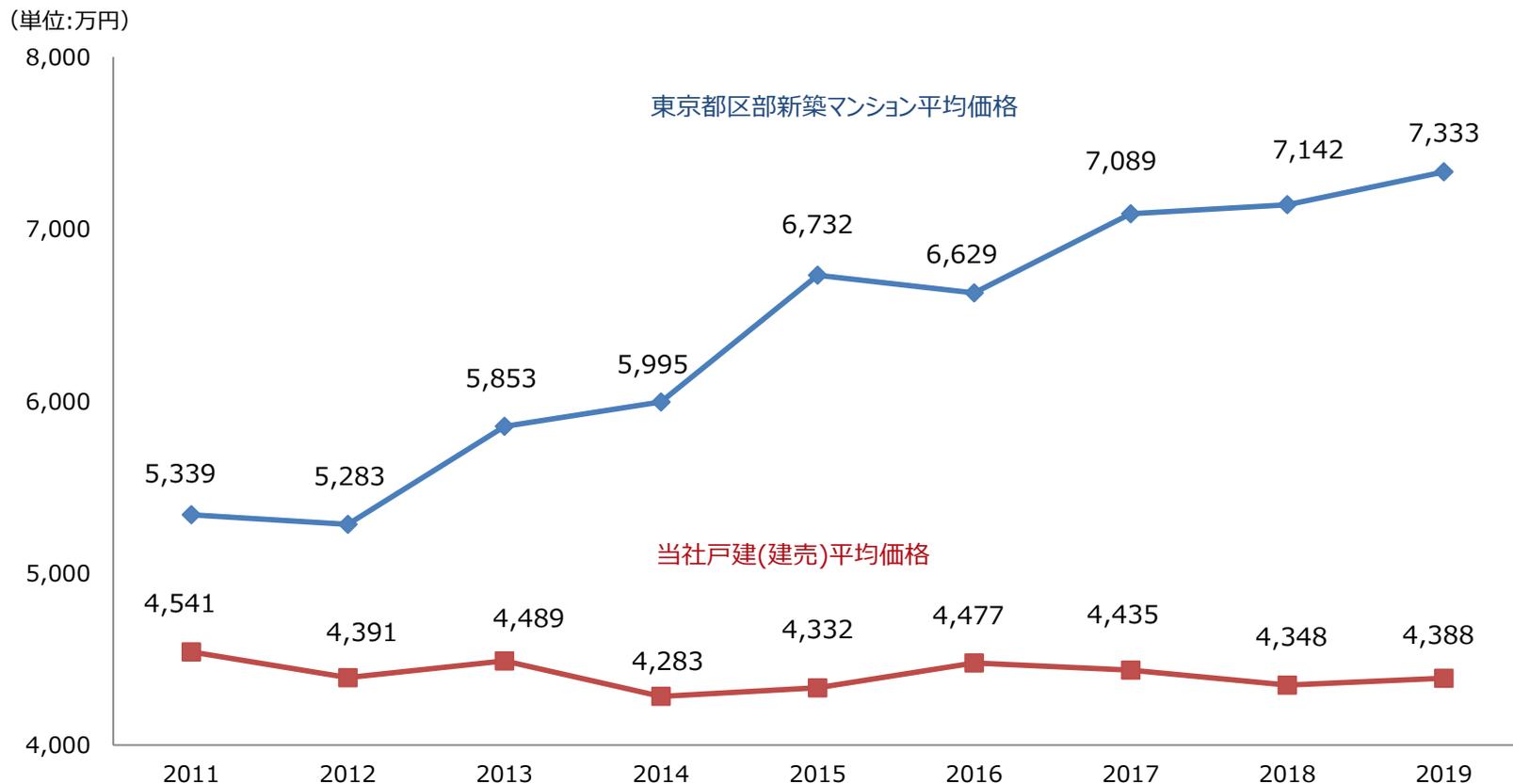
全国 世帯収入と個人所得



出所：  
 世帯収入 総務省「家計調査」二人以上の世帯（勤労者世帯）  
 1か月間の実収入より年間換算  
 個人所得 総務省「市町村税課税状況等の調」より  
 課税対象所得÷納税義務者数より算出

# 価格が上昇したマンションに対し、安定的な戸建が注目

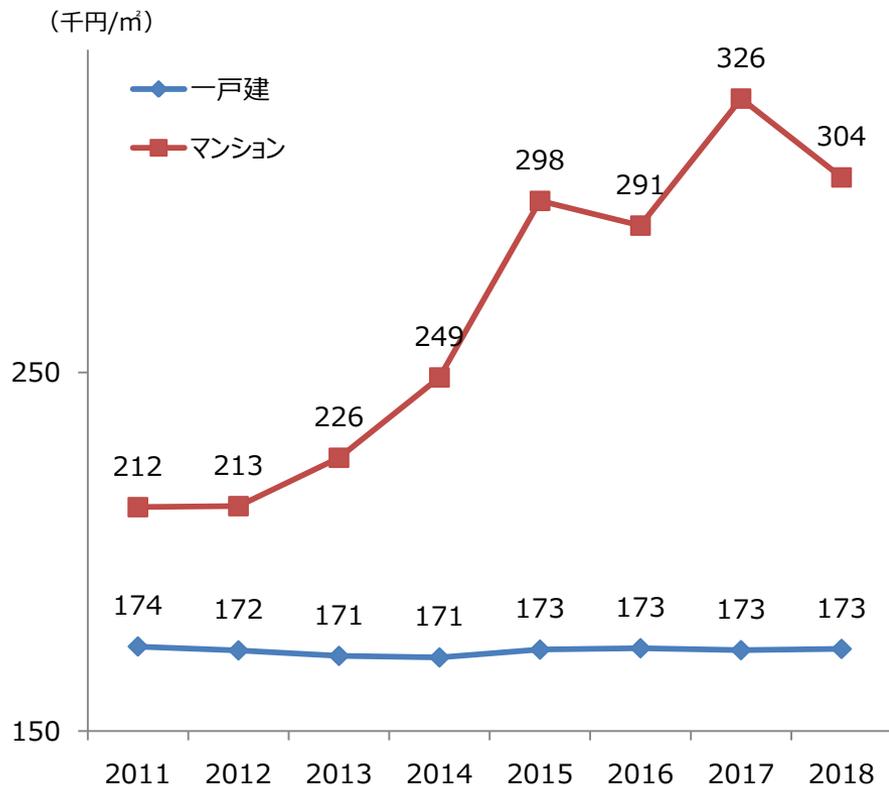
東京都区部新築マンションと当社戸建(建売)の平均価格の推移



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」  
 年度：マンションは暦年、当社戸建は前年10月～当年9月、名古屋除く(首都圏対象)  
 \* 2019年のマンションは1-9月、2019年の当社は 2018年10-2019年9月

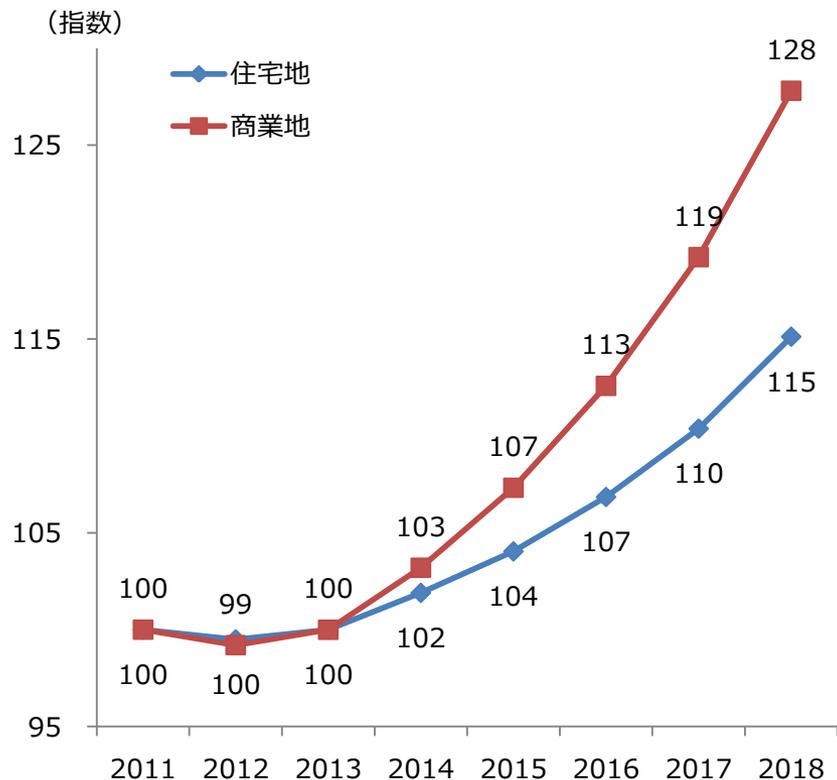
# マンションと戸建の価格差は、工事費と用地費の差に起因

1㎡当たり工事費（東京都）



出所：国土交通省「建築着工統計調査 住宅着工統計」  
 工事費予定額/床面積の合計により1㎡当たりの平均工事費を算出  
 一戸建は分譲の木造一戸建、マンションはRCとSRCの共同住宅が対象

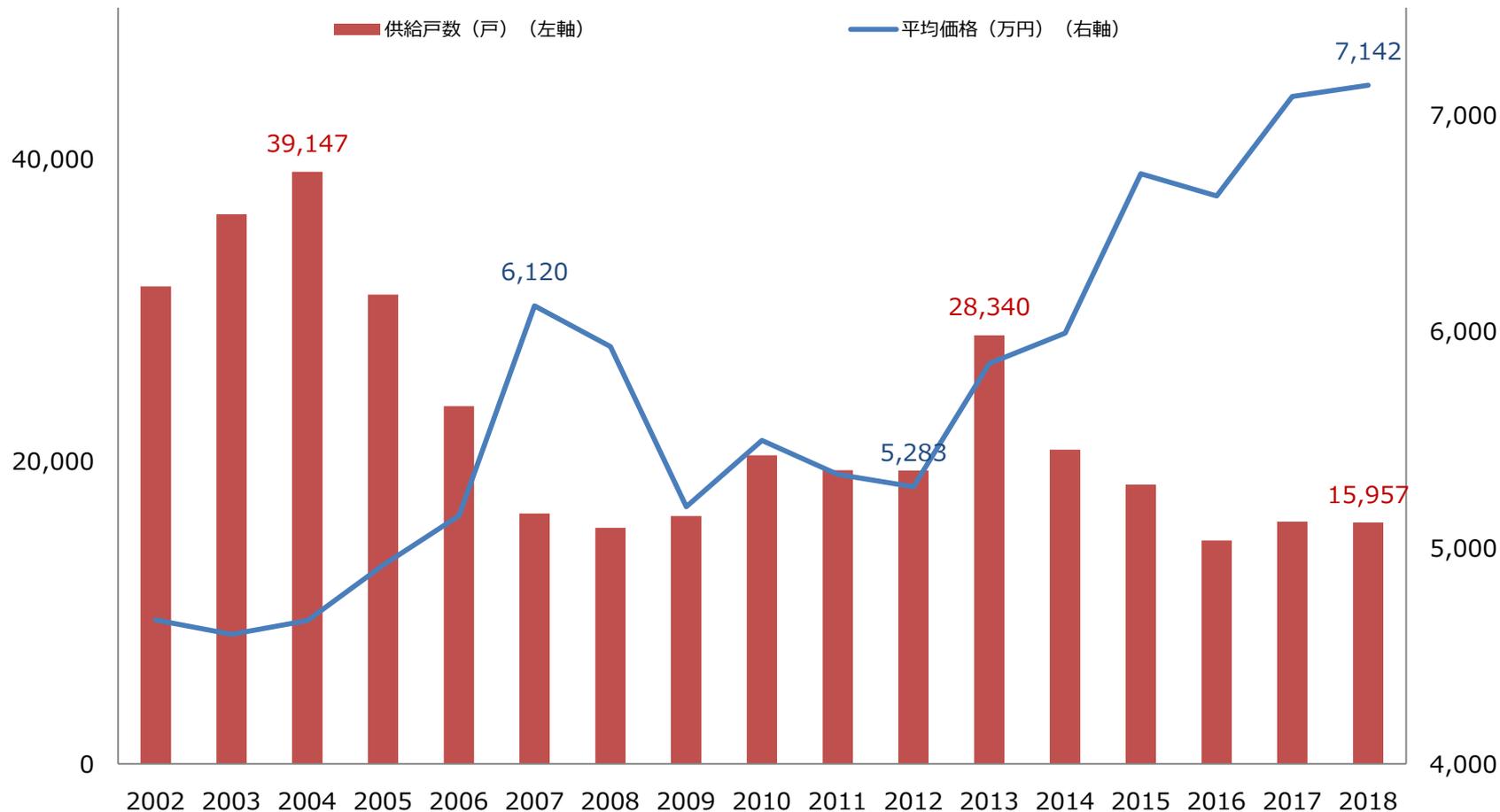
用途別土地価格（東京23区）



出所：国土交通省「都道府県地価調査」  
 都道府県知事により、毎年7月1日における標準価格を判定  
 2011年の用途別の地価を100とし、各年の変動率より土地価格指数を算出

# マンションの価格上昇、供給戸数減少により、選択肢が減っている

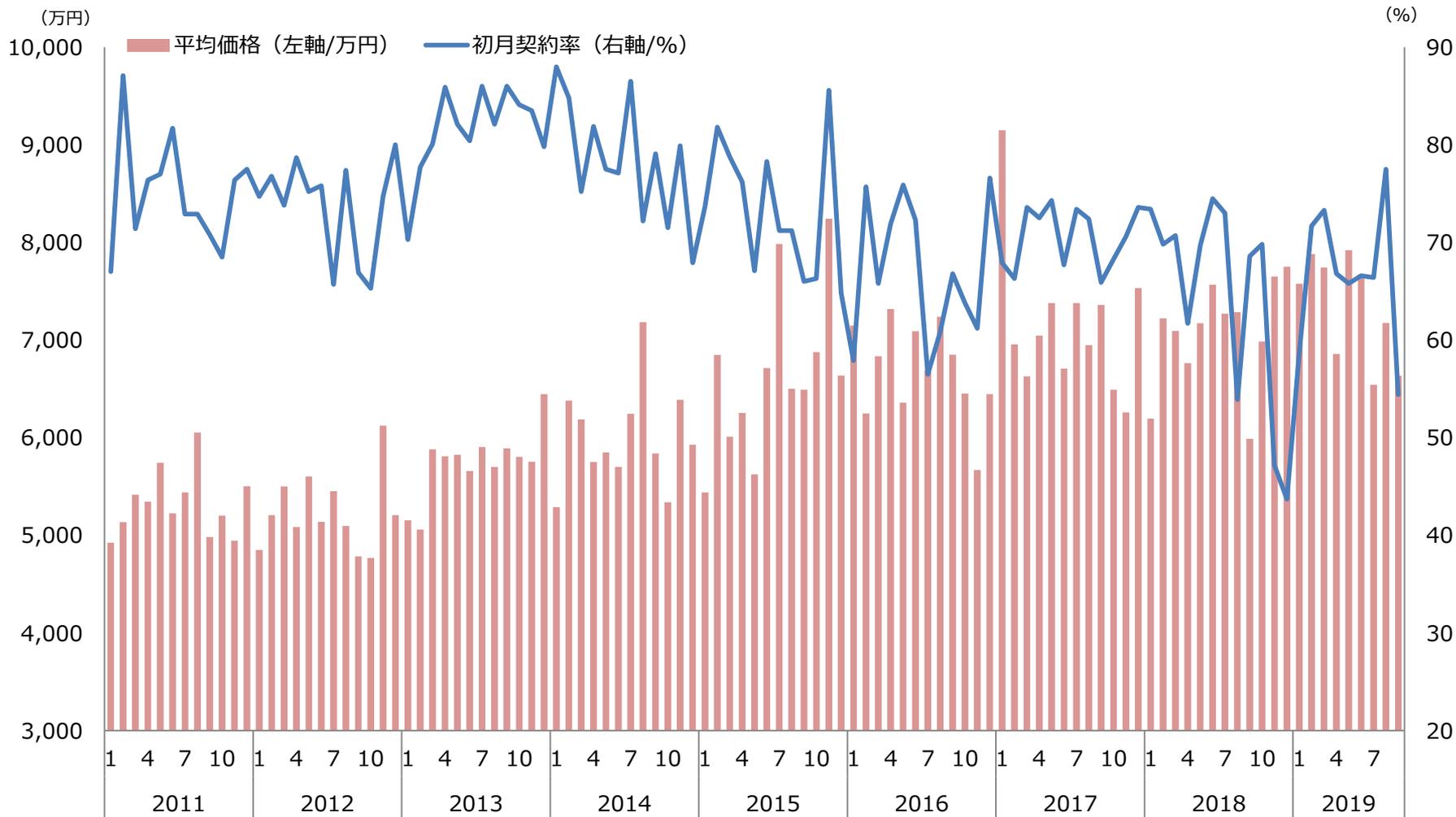
東京23区の新築マンション供給戸数と平均価格



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」

# マンションの価格上昇に伴い、契約率は低下

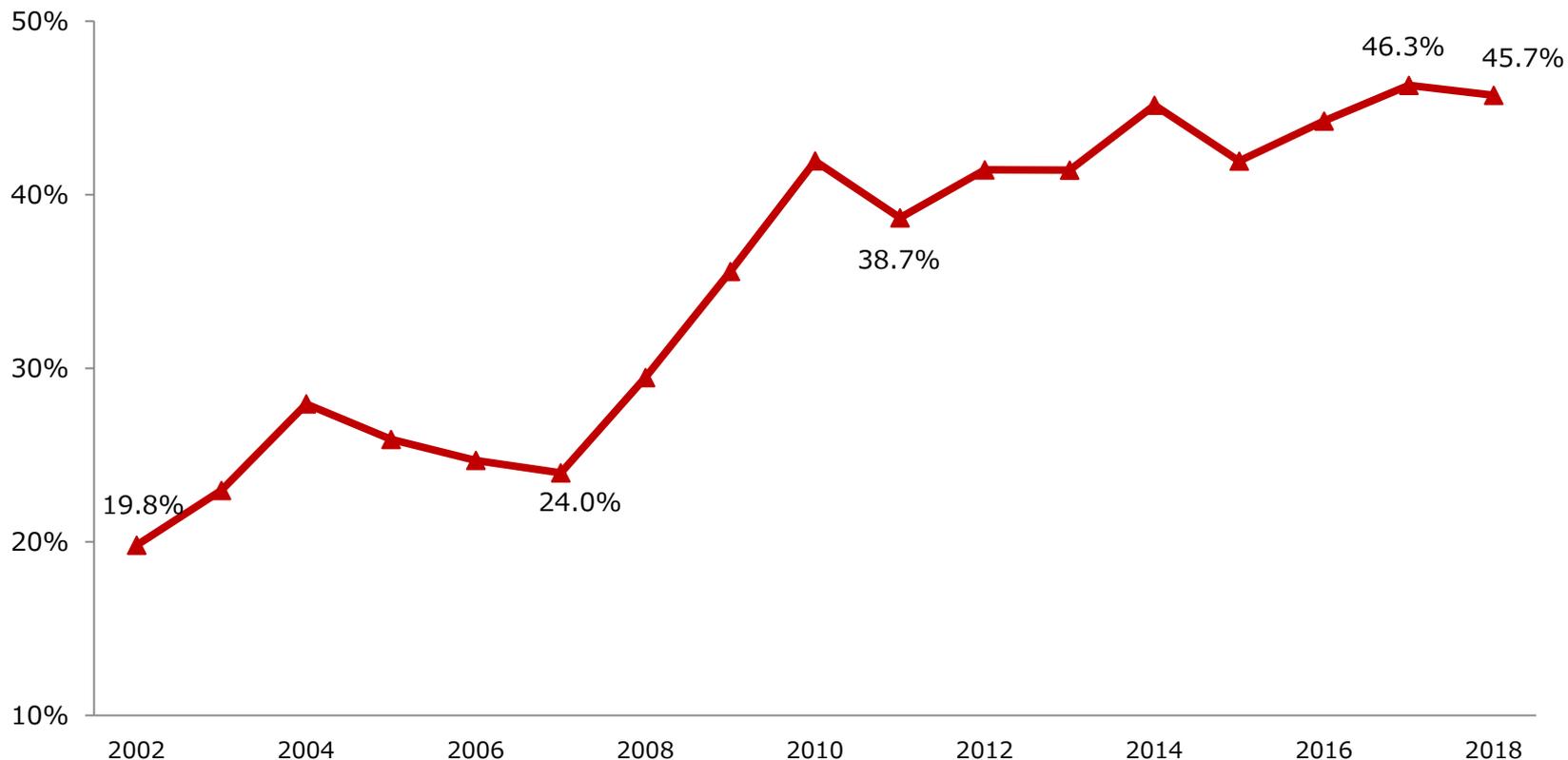
東京23区の新築マンションの平均価格と初月契約率



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」

# マンションは大手の寡占により、急激な価格下落は起こりづらい

首都圏新築マンションにおけるメジャーセブンの市場シェアの推移

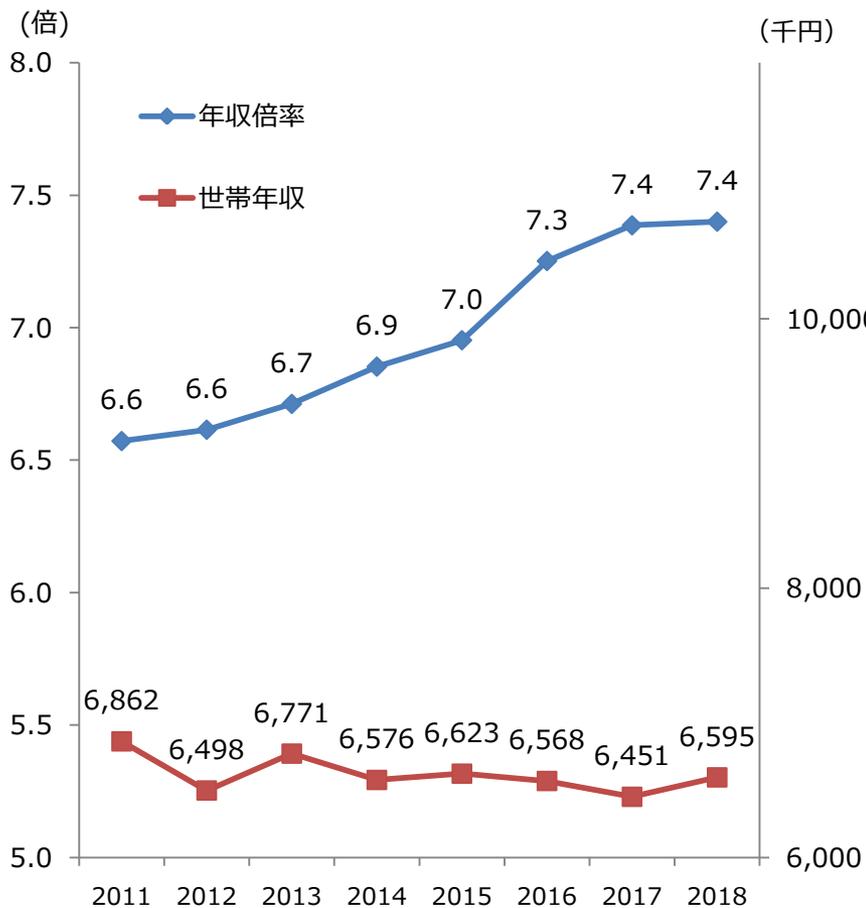


出所：不動産経済研究所「マンション市場動向」首都圏の販売戸数によるシェア

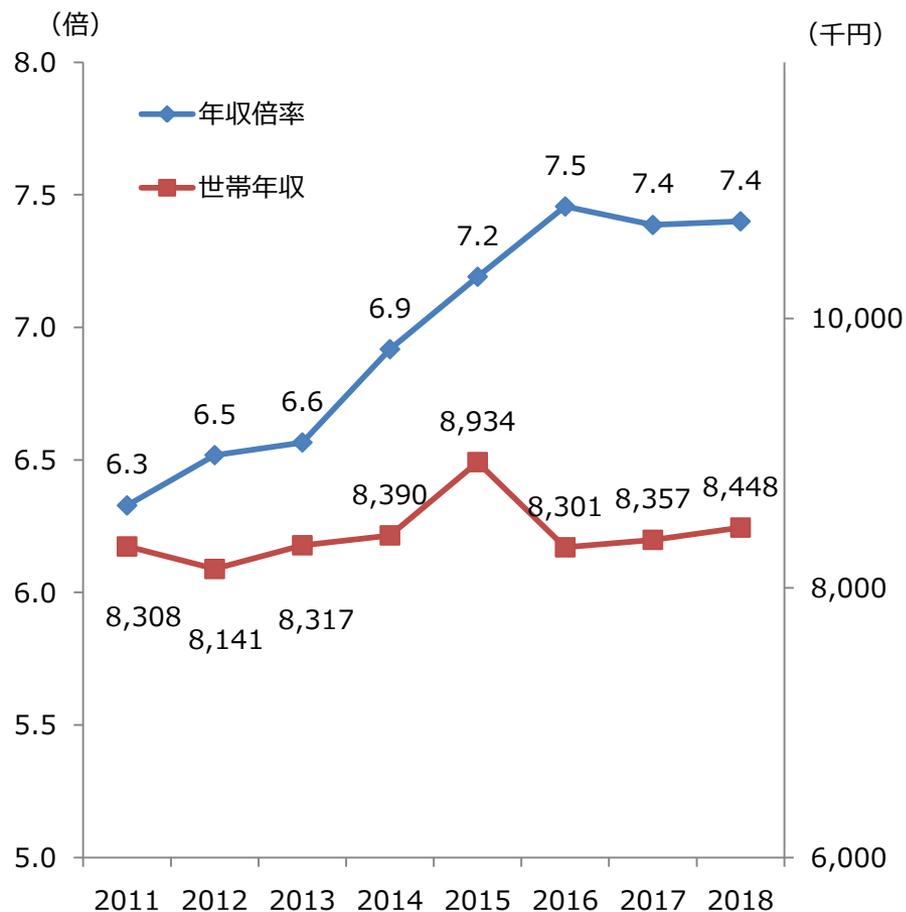
\*メジャーセブン（住友不動産株式会社、株式会社大京、東急不動産株式会社、東京建物株式会社、野村不動産ホールディングス株式会社、三井不動産株式会社、三菱地所株式会社）

# 年収倍率が上昇、世帯年収に大きな隔たり

戸建購入者の年収倍率と世帯年収（東京都）



マンション購入者の年収倍率と世帯年収（東京都）

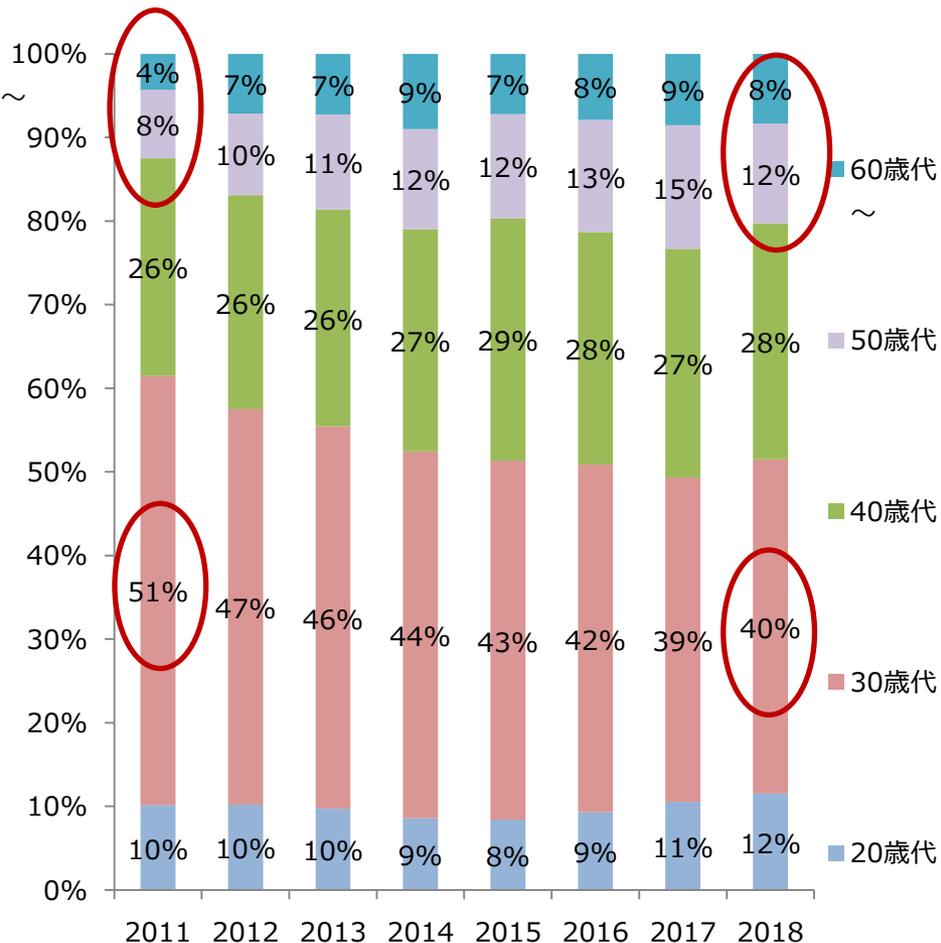
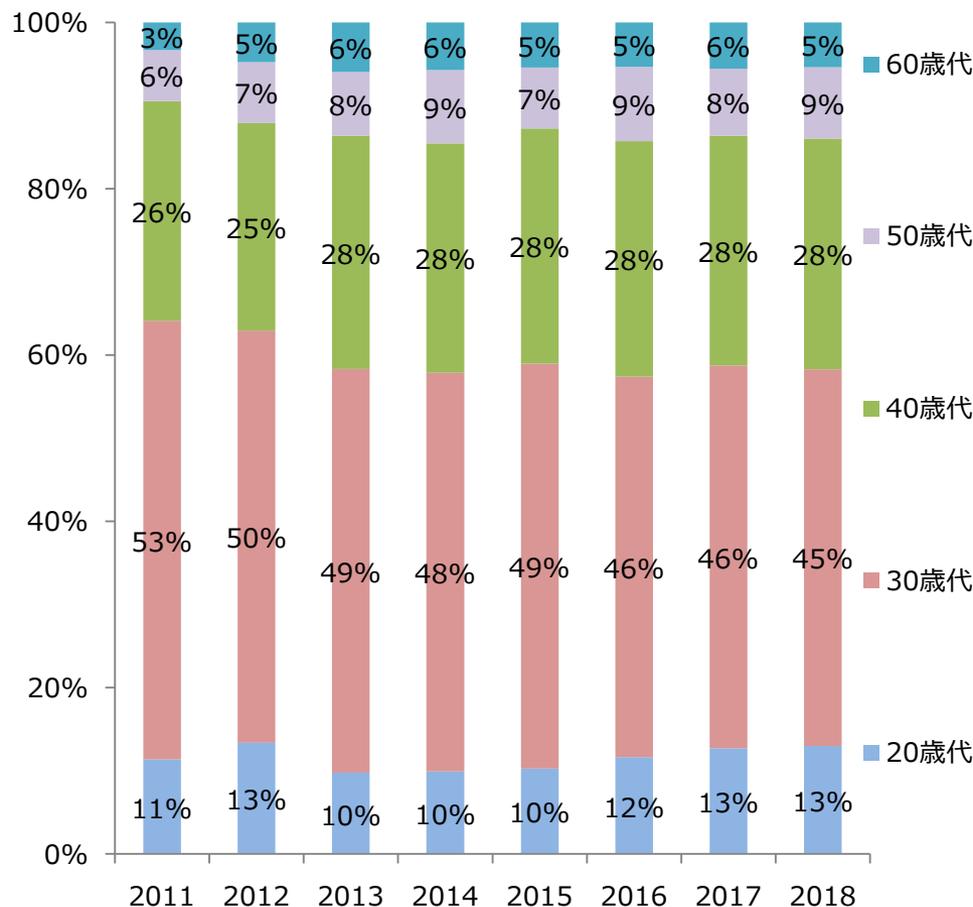


出所：独立行政法人 住宅金融支援機構「フラット35利用者調査」  
 各年4月より翌年3月までに融資の承認を行ったものより集計  
 戸建：新築購入資金（戸建等）、マンション：新築購入資金（共同建）  
 世帯年収は申込本人と収入合算者の収入合計  
 年収倍率は、手持資金を含む所要資金総額より算出

# マンション購入者では、50歳代以上が増加、30歳代が減少

戸建購入者の年齢構成（東京都）

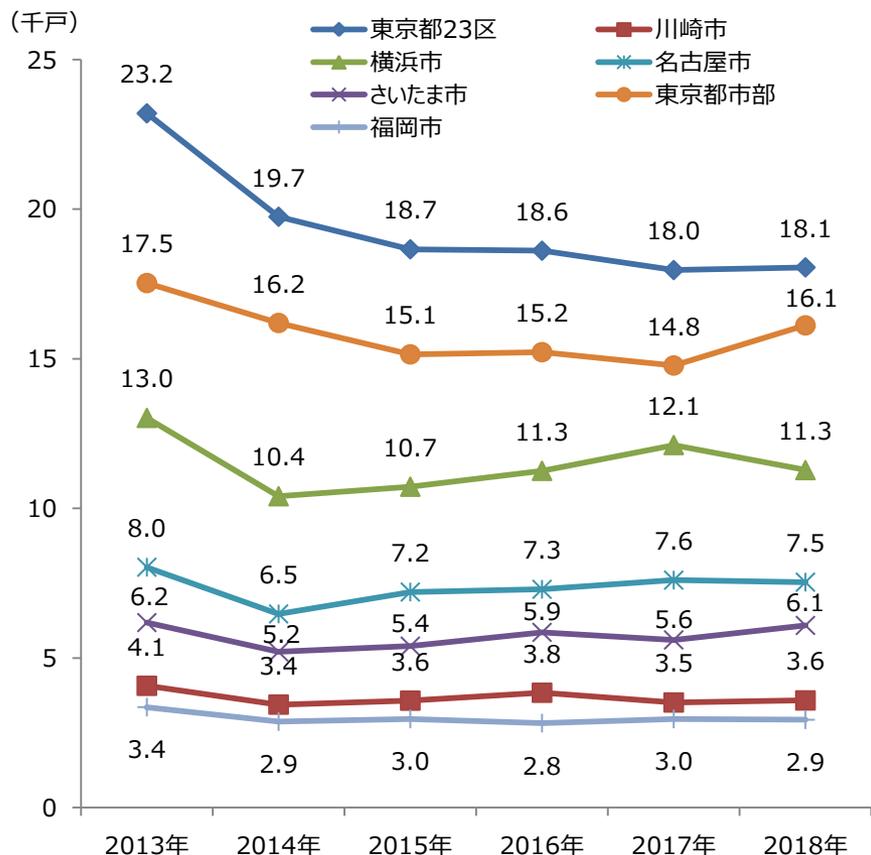
マンション購入者の年齢構成（東京都）



出所：独立行政法人 住宅金融支援機構「フラット35利用者調査」  
 各年4月より翌年3月までに融資の承認を行ったものより集計  
 戸建：新築購入資金（戸建等）、マンション：新築購入資金（共同建）

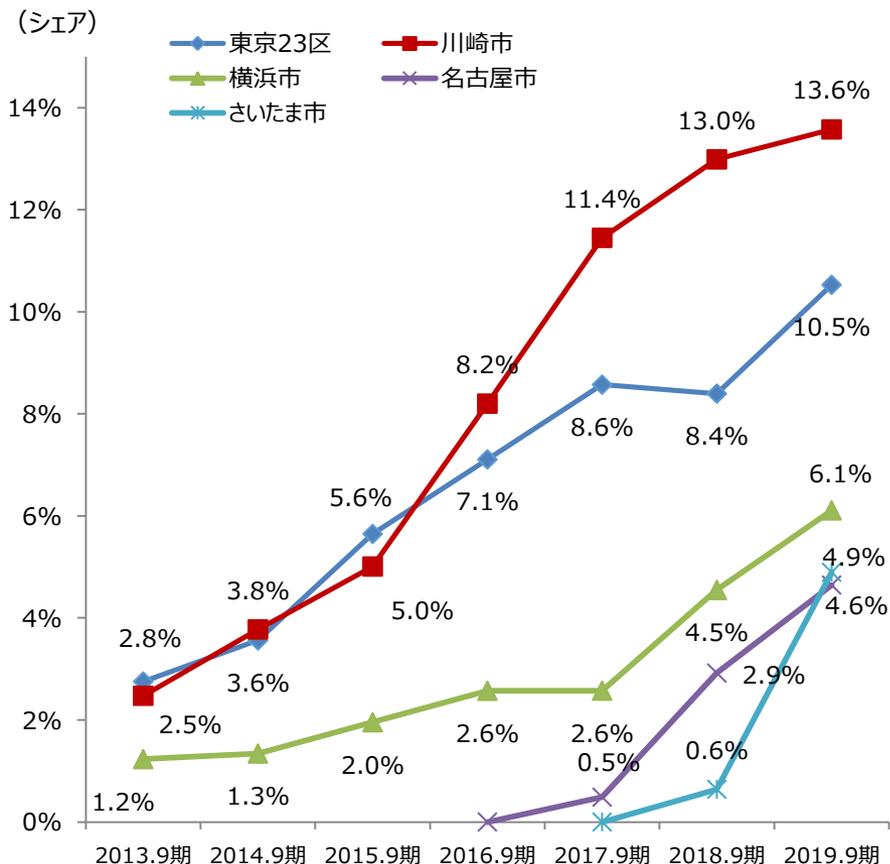
# 当社戸建は、都市部でドミナント戦略を展開し、着実にシェアを高めている

当社展開エリアの新設住宅一戸建着工戸数



出所：国土交通省「建築着工統計 住宅着工統計」  
 新設住宅 戸数 (戸)  
 利用関係：持家及び分譲住宅、建て方：一戸建

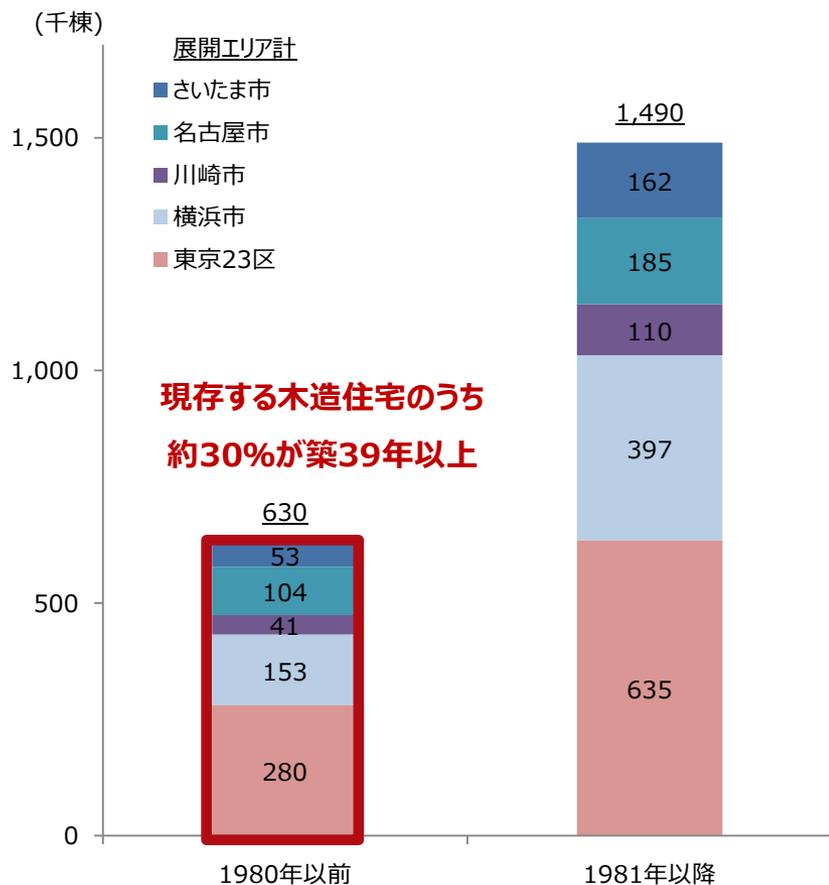
エリア別の当社グループシェア



当社グループの各期の引渡棟数を、各年のエリア別着工戸数で除して算出  
 2019.9期は、2018年の統計数値より算出  
 B to C：OHDが一般顧客に提供する住宅に対するシェアを算出  
 B to B：OHAが建売業者から請け負う住宅は除く  
 OHD：オープンハウス・ディベロップメント、OHA：オープンハウス・アーキテクト

# 開発用地となる高年代住宅ストックは潤沢

## 木造一戸建の建築年代別ストック



出所：総務省「住宅・土地統計調査」(2013年度)  
木造一戸建て、建築の時期

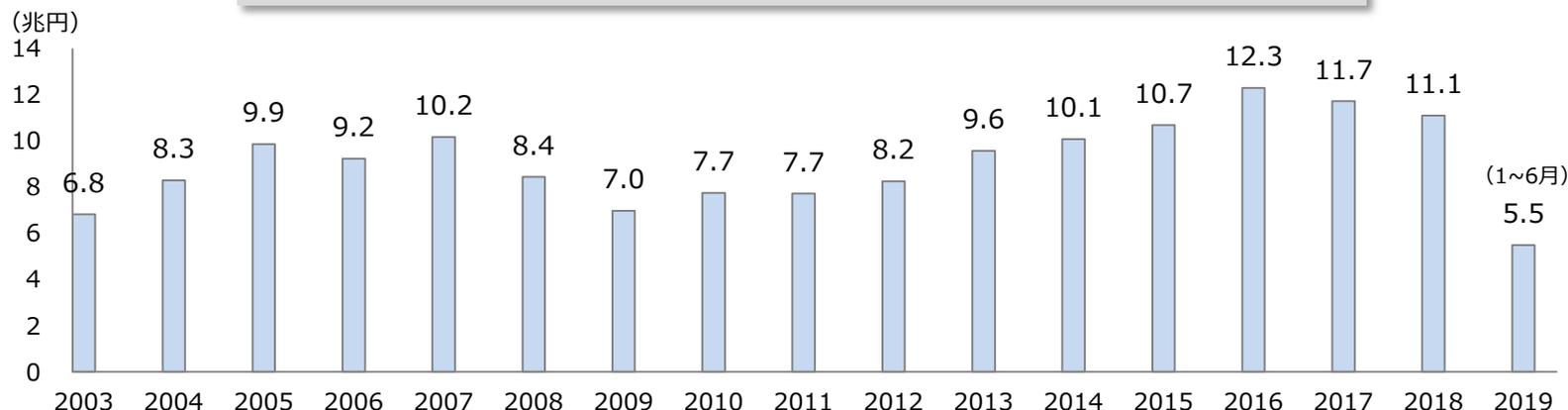
## 日本の住宅事情等

- ・日本の戸建住宅が建て替えられる平均築年数は、**37.0年** \*1
- ・1988年当時の東京23区における戸建1区画当たりの平均敷地面積は、**40.3坪** (1,431.6 sq.ft) \*2
- ・当社が開発する戸建の平均敷地面積は、**17~18坪**  
1区画当たり、2棟建設することが可能

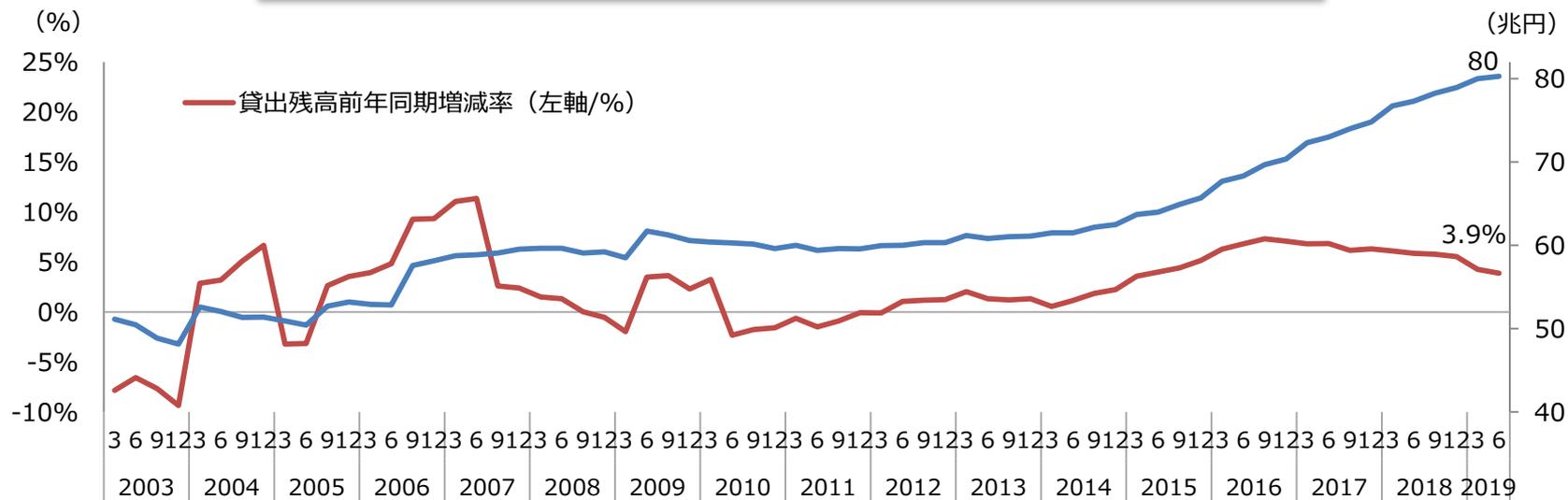
出所： \*1 一般社団法人住宅生産団体連合会  
「2017年度戸建注文住宅の顧客実態調査」  
\*2 総務省「住宅・土地統計調査」(1988年度)

# 不動産業向け新規貸出は減少するも、貸出残高は増加

不動産業向け新規貸出額

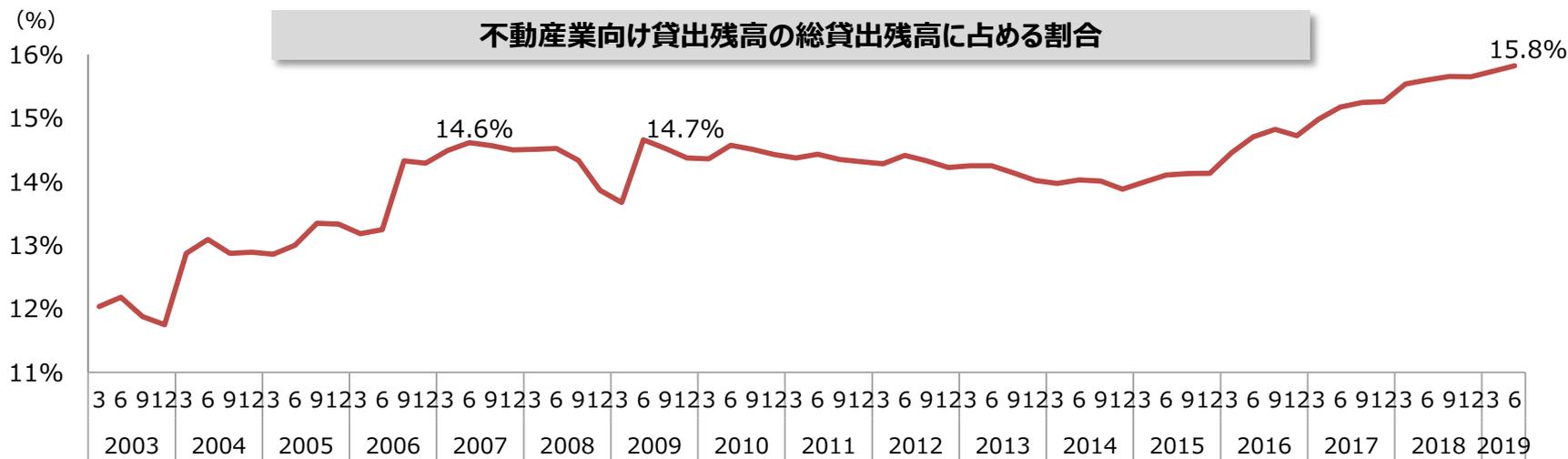


不動産業向け貸出残高前年同期増減率と貸出残高

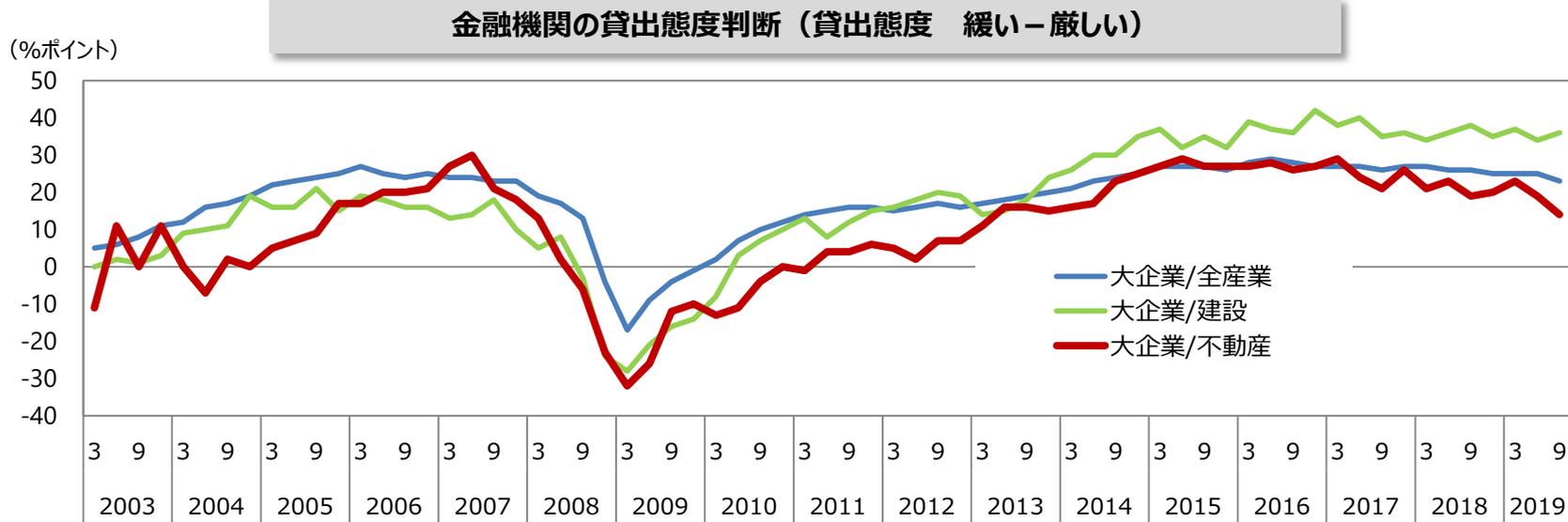


出所：日本銀行「貸出先別貸出金」

# 不動産業向け貸出残高の総貸出残高に占める割合は増加



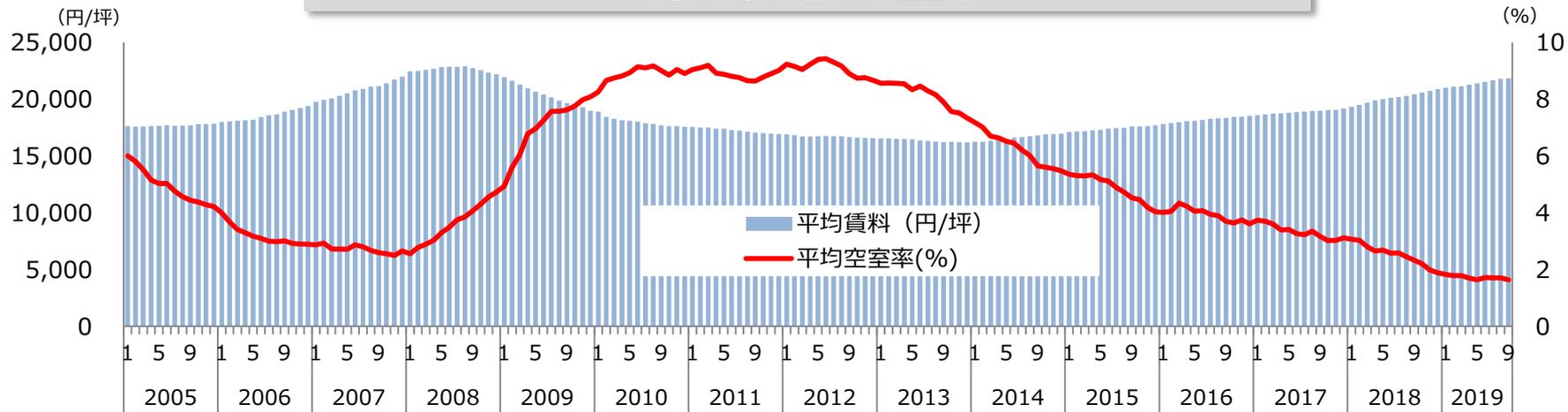
出所：日本銀行「貸出先別貸出金」



出所：日銀銀行「全国企業短期経済観測調査」

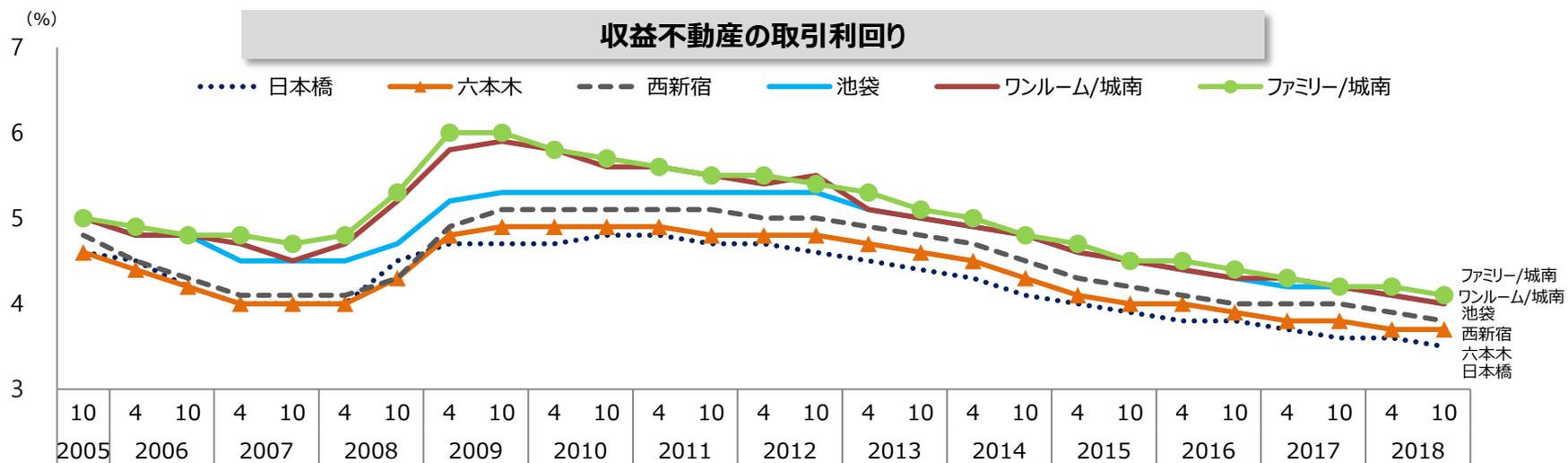
# 賃料上昇、利回り低下等、収益不動産に対する需要は強い

東京オフィス賃料及び空室率



出所：三鬼商事「東京(都心5区)の最新オフィスビル市況」

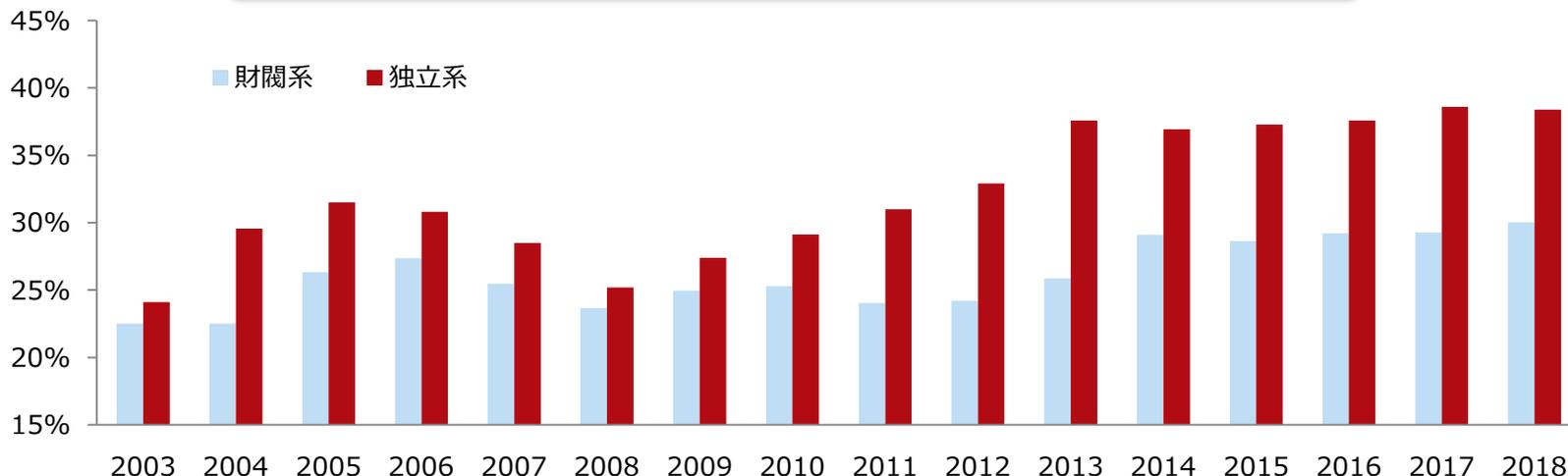
収益不動産の取引利回り



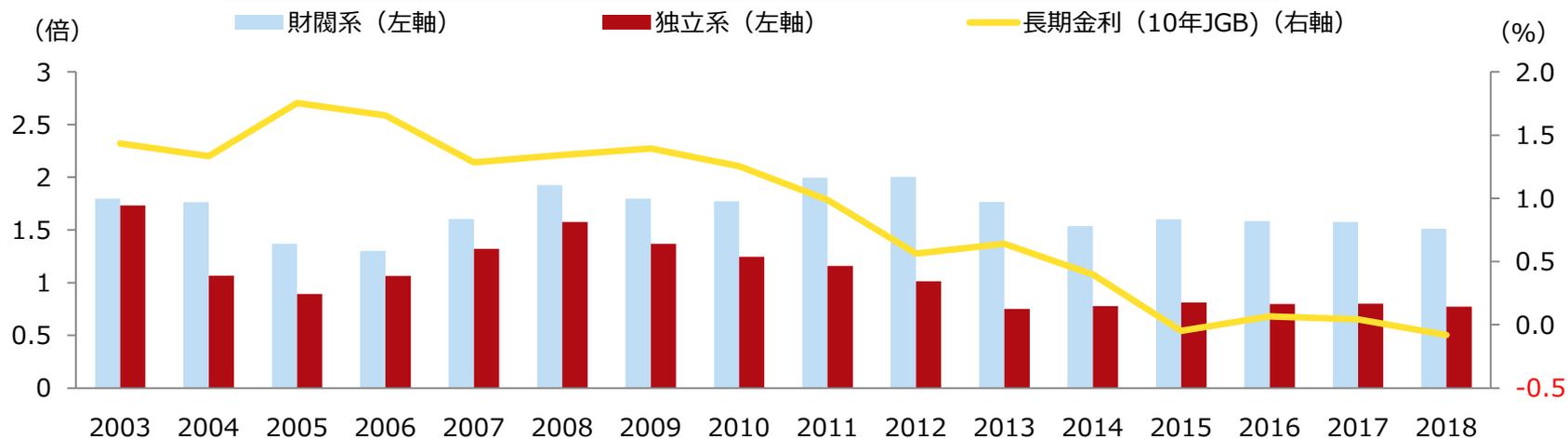
出所：日本不動産研究所「不動産投資家調査」

# 独立系企業は、財関係企業よりも安全性を保っている

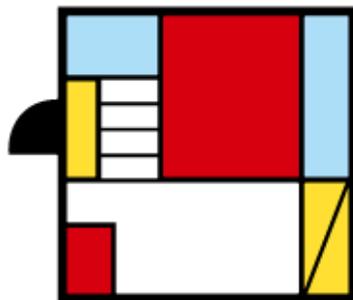
自己資本比率



ネットD/Eレシオと長期金利



対象：財関係不動産会社 7社、独立系不動産会社 東京証券取引所にて不動産業に分類される総資産1,000億円以上の25社、  
 長期金利：各年3月末実績、ネットD/Eレシオ：(借入金+社債-現預金)/純資産 出所：各社有価証券報告書実績値の加重平均により算出



**OPEN  
HOUSE**

**当社のIR情報は、当社HPでご覧いただけます。  
<https://openhouse-group.co.jp/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。