



2019年9月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2019年2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.com/>
 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
 管理本部長兼企画本部長
 四半期報告書提出予定日 2019年2月14日 配当支払開始予定日 ー
 四半期決算補足説明資料作成の有無：有
 四半期決算説明会開催の有無：無

(百万円未満切捨て)

1. 2019年9月期第1四半期の連結業績（2018年10月1日～2018年12月31日）

(1) 連結経営成績（累計） (%表示は、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 四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2019年9月期第1四半期	105,029	37.4	9,305	△3.4	8,155	△13.2	5,742	△11.9
2018年9月期第1四半期	76,461	9.0	9,633	11.3	9,391	7.0	6,517	13.6

(注) 包括利益 2019年9月期第1四半期 5,308百万円 (△18.6%) 2018年9月期第1四半期 6,522百万円 (12.2%)

	1株当たり 四半期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 四半期純利益
	円 銭	円 銭
2019年9月期第1四半期	101.50	100.86
2018年9月期第1四半期	116.82	115.95

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
2019年9月期第1四半期	401,266	113,489	28.2
2018年9月期	393,367	113,486	27.0

(参考) 自己資本 2019年9月期第1四半期 113,154百万円 2018年9月期 106,156百万円

2. 配当の状況

	年間配当金				
	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
2018年9月期	—	46.00	—	52.00	98.00
2019年9月期	—	—	—	—	—
2019年9月期（予想）	—	60.00	—	61.00	121.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無：無

3. 2019年9月期の連結業績予想（2018年10月1日～2019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）	225,000	32.4	22,000	4.5	20,500	1.6	15,000	7.0	265.12
通期	510,000	30.5	54,000	14.2	51,500	11.8	37,000	16.3	653.96

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無：無

※ 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間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) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用：有

(注) 詳細は、添付資料7ページ「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記 (3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項 (四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)」をご参照ください。

(3) 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7ページ「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記 (3) 四半期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。

(4) 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)	2019年9月期1Q	57,552,500株	2018年9月期	57,512,500株
② 期末自己株式数	2019年9月期1Q	1,138,771株	2018年9月期	2,235,080株
③ 期中平均株式数 (四半期累計)	2019年9月期1Q	56,578,444株	2018年9月期1Q	55,790,393株

※ 四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の四半期レビューの対象外です

※ 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。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料3ページ「1. 当四半期決算に関する定性的情報 (3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	3
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	3
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	4
(1) 四半期連結貸借対照表	4
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書	5
四半期連結損益計算書	
第1四半期連結累計期間	5
四半期連結包括利益計算書	
第1四半期連結累計期間	6
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	7
(継続企業の前提に関する注記)	7
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	7
(当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動)	7
(会計方針の変更)	7
(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)	7
(追加情報)	7
(セグメント情報等)	8
(重要な後発事象)	9

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 経営成績に関する説明

当第1四半期連結累計期間におきまして、当社グループ（当社及び連結子会社）は、前連結会計年度に実行した株式会社ホーク・ワン（以下「ホーク・ワン」という）の連結子会社化及びアメリカ不動産事業の拡大等の影響を織り込み、2018年11月に更新した中期経営計画「H o p S t e p 5 0 0 0」（2018年9月期～2020年9月期）に掲げる経営目標の達成に向け、業務に取り組んでまいりました。

その結果、当第1四半期連結累計期間における業績は、売上高は105,029百万円（前年同期比37.4%増）、営業利益は9,305百万円（同3.4%減）、経常利益は8,155百万円（同13.2%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益は5,742百万円（同11.9%減）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78,995百万円（前年同期比78.2%増）、営業利益は7,189百万円（同28.3%増）となりました。これは、前連結会計年度末よりホーク・ワンを連結したことに加え、都心部の戸建住宅に対する高い需要を受け、販売が好調に推移したことによるものであります。

①仲介

2018年10月に埼玉県さいたま市南区に武蔵浦和営業センター、同川口市に川口営業センター、愛知県名古屋市中区に金山営業センター、同11月には神奈川県川崎市多摩区に登戸営業センターを開設いたしました。これにより、当社は東京都、神奈川県、愛知県、埼玉県において計36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。

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)	売上高前年同期比増加率 (%)
新築一戸建住宅分譲	440	18,599	59.4
土地分譲	554	23,547	11.3
建築請負	357	4,987	31.9
その他	—	89	—
合計	—	47,223	28.6

③建築請負（オープンハウス・アーキテクト）

オープンハウス・アーキテクトが展開する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も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10,277百万円（前年同期比27.2%増）となりました。

④ホーク・ワン

ホーク・ワンは、首都圏及び名古屋圏の準都心部において、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23,347百万円（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、前年同期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、これまで展開してきた東京都23区に加え、当連結会計年度より名古屋市での新築分譲マンションの引き渡しを開始いたしました。

その結果、売上高は6,504百万円(前年同期比45.0%増)、営業利益は620百万円(前年同期412.5%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)	売上高前年同期比増加率 (%)
マンション分譲	124	6,438	43.9
その他	—	66	—
合計	—	6,504	45.0

(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す。当第1四半期連結累計期間におきましても、同期間に引き渡しを迎えた件数及び単価が低下したことにより前年同期の実績を下回ったもの、仕入及び販売は計画通りに進捗しております。

その結果、売上高は13,029百万円(前年同期比48.5%減)、営業利益は915百万円(同75.5%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6,498百万円(前年同期比176.9%増)、営業利益は841百万円(同115.7%増)となりました。

(2) 財政状態に関する説明

当第1四半期連結会計期間末における総資産は401,266百万円となり、前連結会計年度末と比較して7,899百万円増加しました。これは主として、現金及び預金が18,984百万円減少した一方、販売用不動産及び仕掛販売用不動産を合わせて23,419百万円増加したこと等によるものであります。

負債の合計は287,777百万円となり、前連結会計年度末と比較して7,896百万円増加しました。これは主として、未払法人税等が6,548百万円減少した一方、長期借入金(1年内返済予定の長期借入金を含む)及び短期借入金を合わせて15,641百万円増加したこと等によるものであります。

純資産の合計は113,489百万円となり、前連結会計年度末と比較して2百万円増加しました。これは主として、利益剰余金が1,014百万円増加、株式交換による純資産の増加並びに自己株式の取得による減少とを合わせ、資本剰余金、自己株式及び非支配株主持分が588百万円減少したほか、為替換算調整勘定が430百万円減少したこと等によるものであります。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

2019年9月期の連結業績予想は、2018年11月14日公表の業績予想を変更しておりません。

2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (2018年9月30日)	当第1四半期連結会計期間 (2018年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	119,053	100,069
営業未収入金	1,291	117
販売用不動産	47,238	64,730
仕掛販売用不動産	186,033	191,961
営業貸付金	14,244	17,613
その他	10,127	10,299
貸倒引当金	△172	△170
流動資産合計	377,818	384,621
固定資産		
有形固定資産	5,474	5,745
無形固定資産	3,515	3,730
投資その他の資産	6,517	7,131
固定資産合計	15,508	16,606
繰延資産	40	38
資産合計	393,367	401,266
負債の部		
流動負債		
支払手形	4,557	4,297
営業未払金	14,803	15,502
短期借入金	111,583	87,953
1年内償還予定の社債	532	482
1年内返済予定の長期借入金	18,756	20,459
未払法人税等	9,713	3,165
引当金	2,728	1,700
その他	19,730	19,252
流動負債合計	182,405	152,812
固定負債		
社債	1,461	1,381
長期借入金	95,619	133,188
退職給付に係る負債	300	306
資産除去債務	92	88
その他	0	0
固定負債合計	97,475	134,964
負債合計	279,880	287,777
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,094	4,158
資本剰余金	4,481	8,130
利益剰余金	103,324	104,339
自己株式	△6,102	△3,398
株主資本合計	105,798	113,229
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	15	12
為替換算調整勘定	342	△87
その他の包括利益累計額合計	358	△75
新株予約権	388	334
非支配株主持分	6,941	—
純資産合計	113,486	113,489
負債純資産合計	393,367	401,266

(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書

(四半期連結損益計算書)

(第1四半期連結累計期間)

(単位:百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2017年10月1日 至 2017年12月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2018年10月1日 至 2018年12月31日)
売上高	76,461	105,029
売上原価	61,799	88,556
売上総利益	14,661	16,473
販売費及び一般管理費	5,027	7,167
営業利益	9,633	9,305
営業外収益		
受取利息	0	16
受取配当金	0	1
受取家賃	23	44
その他	29	30
営業外収益合計	53	93
営業外費用		
支払利息	258	409
支払手数料	1	670
その他	36	163
営業外費用合計	296	1,243
経常利益	9,391	8,155
税金等調整前四半期純利益	9,391	8,155
法人税等	2,873	2,412
四半期純利益	6,517	5,742
親会社株主に帰属する四半期純利益	6,517	5,742

(四半期連結包括利益計算書)
(第1四半期連結累計期間)

(単位:百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2017年10月1日 至 2017年12月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2018年10月1日 至 2018年12月31日)
四半期純利益	6,517	5,742
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	1	△3
為替換算調整勘定	2	△430
その他の包括利益合計	4	△433
四半期包括利益	6,522	5,308
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	6,522	5,308

(3) 四半期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。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

当社は、2018年10月1日を効力発生日として、当社を株式交換完全親会社、株式会社ホーク・ワンを株式交換完全子会社とする株式交換により、自己株式1,357,909株を交付し、株式会社ホーク・ワンの出資持分を非支配株主から追加取得いたしました。この結果、当第1四半期連結累計期間において資本剰余金が3,585百万円増加し、自己株式が3,707百万円減少しております。

また、2018年11月20日開催の取締役会決議に基づく自己株式の取得を行いました。この結果、当第1四半期連結累計期間において自己株式が1,003百万円増加しております。

(当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動)

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、当第1四半期連結会計期間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前受金を契約負債としております。

この結果、従前の会計基準を適用した場合と比べて、当第1四半期連結累計期間の売上高が8百万円減少し、営業利益、経常利益及び税金等調整前四半期純利益がそれぞれ8百万円減少しております。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。

当第1四半期連結会計期間末においては、営業未収入金が1,271百万円減少するとともに、流動負債その他に含めている契約負債が927百万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、当第1四半期連結会計期間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、当第1四半期連結会計期間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、当第1四半期連結会計期間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第1四半期連結会計期間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

(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)

税金費用については、当第1四半期連結会計期間を含む連結会計年度の税引前当期純利益に対する税効果会計適用後の実効税率を合理的に見積り、税引前四半期純利益に当該見積実効税率を乗じて計算しております。

(追加情報)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等の適用)

「『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)等を当第1四半期連結会計期間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。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前第1四半期連結累計期間(自2017年10月1日至2017年12月31日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:百万円)

	報告セグメント					調整額 (注) 1	四半期連結 損益計算書 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	44,341	4,487	25,285	2,347	76,461	—	76,461
セグメント間の 内部売上高又は振替高	—	—	5	—	5	△5	—
計	44,341	4,487	25,291	2,347	76,466	△5	76,461
セグメント利益	5,603	121	3,737	389	9,852	△218	9,633

(注) 1. セグメント利益の調整額△218百万円には、セグメント間取引消去5百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△224百万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、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

II 当第1四半期連結累計期間(自2018年10月1日至2018年12月31日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:百万円)

	報告セグメント					調整額 (注) 1	四半期連結 損益計算書 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	78,995	6,504	13,029	6,498	105,029	—	105,029
セグメント間の 内部売上高又は振替高	—	—	10	—	10	△10	—
計	78,995	6,504	13,040	6,498	105,040	△10	105,029
セグメント利益	7,189	620	915	841	9,567	△261	9,305

(注) 1. セグメント利益の調整額△261百万円には、セグメント間取引消去42百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△304百万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、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

2. 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、当第1四半期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、当第1四半期連結累計期間の「戸建関連事業」の売上高が33百万円減少、「その他」の売上高が24百万円増加し、「戸建関連事業」のセグメント利益が33百万円減少、「その他」のセグメント利益が24百万円増加しております。

(重要な後発事象)

当社は、2019年1月18日の当社取締役会決議により、譲渡制限付株式報酬として新株式の発行（以下、「本新株発行」という。）を行うことを決議し、2019年2月14日に払込が完了いたしました。

1. 発行の概要

(1) 払込期日	2019年2月14日
(2) 発行する株式の種類及び数	当社普通株式 9,100株
(3) 発行価額	1株につき4,265円
(4) 発行価額の総額	38,811,500円
(5) 割当先	当社の取締役 3名 9,100株 ※社外取締役を除く。
(6) その他	本新株発行については、金融商品取引法に基づく有価証券通知書を提出しております。

2. 発行の目的及び理由

当社は、2017年11月14日開催の当社取締役会において、株価変動のメリットとリスクを株主の皆様と共有し、株価上昇及び企業価値向上への貢献意欲を従来以上に高めることを目的として、譲渡制限付株式を交付する株式報酬制度（以下、「本制度」という。）を導入することを決議し、また、2017年12月20日開催の当社第21回定時株主総会において、本制度に基づき、当社の取締役（社外取締役を除く。）に対する譲渡制限付株式に関する報酬等として支給する金銭報酬債権の総額を年額200百万円以内として設定すること、当社の取締役（社外取締役を除く。）に対して各事業年度において割り当てる譲渡制限付株式の総数は70,000株を上限とすること及び譲渡制限付株式の譲渡制限期間として3年間から5年間までの間で当社取締役会が定める期間とすること等につき、ご承認をいただいております。