

東京に、家を持つ。



株式会社オープンハウス

Business Report

ビジネスレポート

2015年9月期 | 2014年10月1日～2015年9月30日 |

証券コード：3288



主力事業の強化と、さらなる成長を目指します。

2015年9月期の業績について

売上高1,793億円を達成、売上高・利益ともに通期業績予想を上回り、3期連続して過去最高を更新いたしました。

当社グループの連結売上高は、前期比59.9%増の1,793億円を達成いたしました。2015年9月期は、戸建業務ならびに不動産流動化業務の業績伸長に加えて、株式会社アサカワホーム（以下、「アサカワホーム」という）の連結子会社化によって、本年2月と5月の2度に亘り業績予想を上方修正し、売上高、利益ともに3期連続して過去最高を更新いたしました。

戸建業務は、売上高が前期比38.4%増の914億円と好調に推移いたしました。都心部において引き続き住宅需要が旺盛であることに加えて、新築マンション価格の上昇によって当社グループが供給する新築戸建の価格優位性が高まるなど、当社グループにとって良好な外部環境が続きました。そのような状況下、当社グループは戸建用地の仕入活動に注力するとともに、アサカワホームの連結子会社化に伴い建築施工能力が拡充されたことによって、供給棟数は順調に増加いたしました。また、不動産仲介事業においては新たに3店舗の営業センターを開設し、販売棟数の増加を牽引いたしました。

不動産流動化業務は、売上高が前期比151.8%増の416億円と大幅に伸長いたしました。金融緩和政策を背景として、オフィスビル・賃貸マンション等の収益不動産に対する個人富裕層等の需要が高まる中、物件の仕入および販売が好調に推移したものです。

以上のように、当社グループでは、新たにアサカワホームを連結子会社化したことに加えて、主力業務である戸建業務を伸長させることにより安定した収益基盤を強固にしつつ、戦略的に不動産流動化業務に積極的に取り組むことでグループ全体の業容を拡大することができました。

2016年9月期の取り組みについて

戸建業務を軸に売上高2,400億円を目指してまいります。

当社グループは、主力業務である戸建業務を軸とし、市場環境に応じた経営資源の配分を行い、2016年9月期は売上高2,400億円を目指してまいります。

不動産仲介事業は、当社グループがドミナントを形成している東京都23区、神奈川県川崎市・横浜市を中心とした都心部のマーケットシェアをさらに高めるとともに、周辺地域への進出も視野に入れてまいります。

戸建業務は、引き続き戸建用地の仕入活動に注力しつつ、アサカワホームとのシナジー効果を高めることによって、建築施工能力の強化ならびにコスト削減を図ってまいります。

(注) 当社は2015年7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たため、2014年9月期に当該株式分割が行われたと仮定して、「株式分割反映後の1株当たり配当金」を算定。
株式分割反映後の1株当たり配当金 2014年9月期:20円(当該株式分割前の1株当たり配当金:40円)、2015年9月期:30円

不動産流動化業務は、圧倒的な物件情報量を持つ戸建業務、マンション業務と連携しつつ良質な物件情報を入手し、さらなる拡大成長を目指してまいります。

以上の取り組みを通じて、2016年9月期も4期連続となる過去最高の売上高、利益の更新を目指してまいります。

株主の皆様へのメッセージ

オープンハウスは、さらなる成長を目指してまいります。より一層のご支援をお願いいたします。

当社は、2015年9月期の年間配当金を1株につき30円といたしました。これは、期中の2度に亘る業績予想の上方修正に伴い、配当金額についても上方修正を行い、1株につき前期比実質^(注)10円の増配となるものです。

また、本年7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ほか、2015年9月30日を基準日として株主優待制度を新設いたしました。上記の取り組み等により、2015年9月30日時点の株主は、前期末比7,476名増の10,762名となりました。

株主の皆様におかれましては、今後とも、さらなる成長を目指すオープンハウスグループに、より一層のご支援を賜りますようお願い申し上げます。

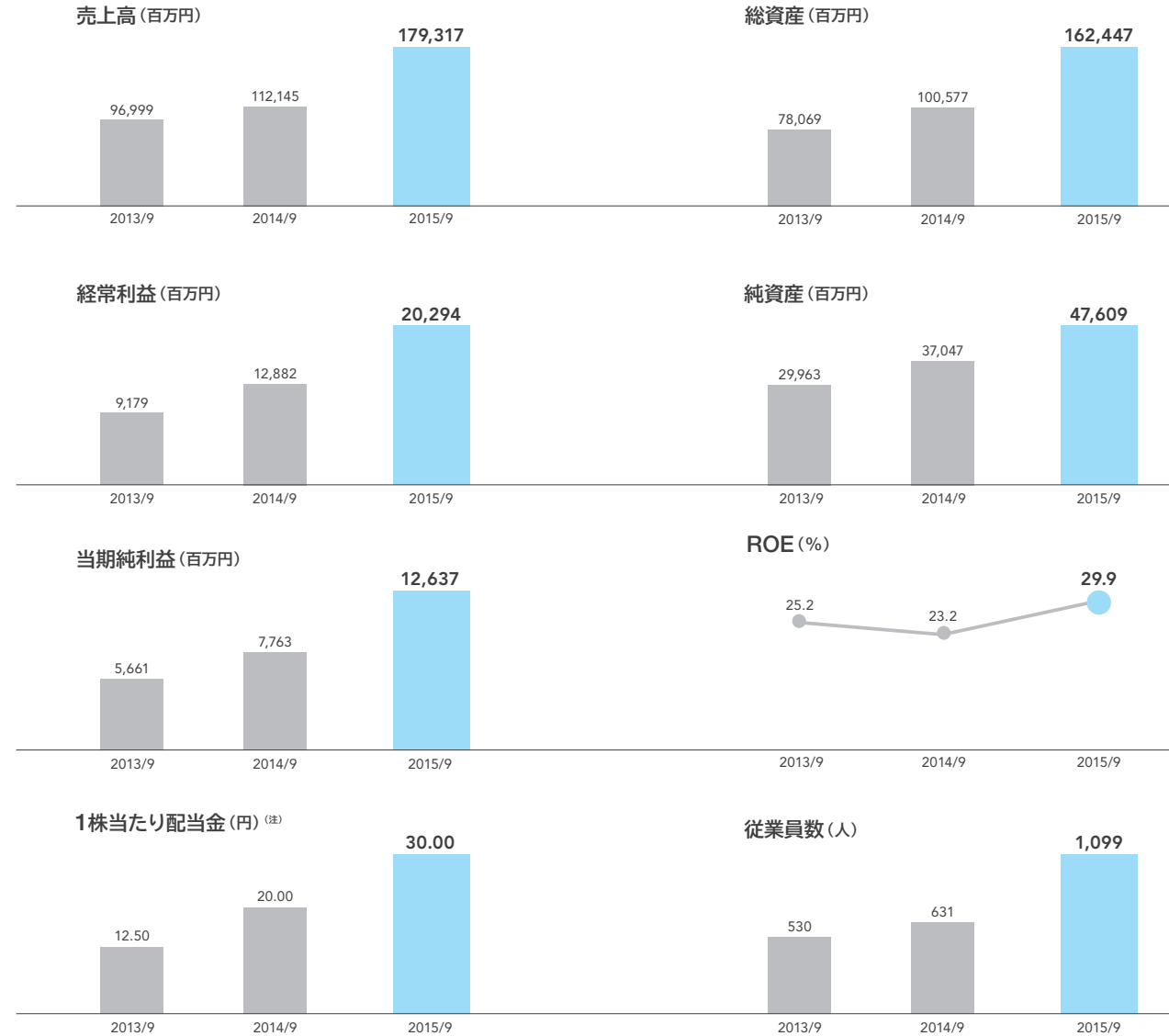
株式会社オープンハウス 代表取締役社長 荒井正昭

売上高
179,317 百万円
 前期比 **59.9%増**

経常利益
20,294 百万円
 前期比 **57.5%増**

総資産
162,447 百万円
 前期比 **61.5%増**

純資産
47,609 百万円
 前期比 **28.5%増**



(注) 当社は2015年7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たため、2013年9月期に当該株式分割が行われたと仮定して、「1株当たり配当金」を算定

2016年9月期連結業績予想

	2015年9月期実績	2016年9月期予想	前期比
売上高 (百万円)	179,317	240,000	33.8%増
営業利益 (百万円)	21,300	25,000	17.4%増
経常利益 (百万円)	20,294	24,000	18.3%増
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	12,637	15,500	22.7%増
1株当たり当期純利益 (円)	222.07	272.38	22.7%増
1株当たり配当金 (円)	30.00	40.00	—

わが国経済の先行については、雇用・所得環境の改善が続き、緩やかな回復に向かうことが期待されています。ただし、中国ならびにアジア新興国等の景気が低迷し、国内景気が下押しされるリスクが懸念されています。こうした中、金融資本市場の動向には留意する必要があります。

当社グループにおいては、不動産仲介事業の営業センターの開設を継続し、不動産販売事業の戸建業務および不動産流動化業務の仕入および販売活動を一層強化することにより、さらなる収益の拡大に努めてまいります。



不動産仲介事業

東京都23区、神奈川県川崎市・横浜市を中心に展開している17拠点の営業センターにおいて、主に当社グループが開発および分譲する新築戸建の仲介を行っています。

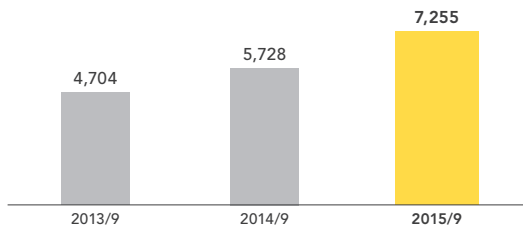
営業センターを3拠点開設したことにより契約数も増加したため、売上高は順調に推移しました。



売上高 (百万円)

7,255 百万円

前期比：26.7%増



不動産販売事業

戸建、マンション、収益不動産等の開発および売買等を行っています。

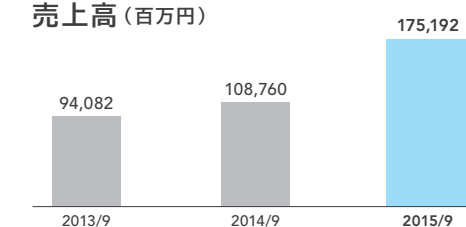
マンション業務の売上高は減少したものの、戸建業務および不動産流動化業務の販売が伸長したことに加え、新たにアサカワホームを連結子会社化したことにより、売上高は大幅に増加しました。

売上高

175,192 百万円

前期比：61.1%増

売上高 (百万円)



戸建業務



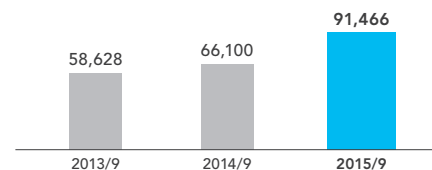
都心部において、限られた敷地面積に対して最大限に居住空間を確保した3階建新築戸建を企画し、リーズナブルな価格で提供しています。

都心部における住宅需要は引き続き旺盛で、売上高は着実に増加しました。

売上高 (百万円)

91,466 百万円

前期比：38.4%増



アサカワホーム



首都圏にて、戸建建売業者等の法人向けの建築請負事業を展開しつつ、当社グループ内での建築請負棟数の拡大にも取り組んでいます。

2015年1月より当社の連結子会社となったため、9カ月分の売上高を計上しました。

売上高 (百万円)

21,346 百万円

前期比：—



マンション業務



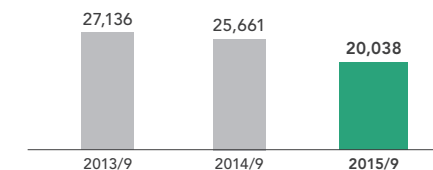
都心部の人気エリアを中心として、ファミリータイプならびにコンパクトタイプの新築マンションの開発および分譲を行っています。

マンション用地、建設コスト等の価格上昇に対し、慎重な事業運営に努め、売上高は減少しました。

売上高 (百万円)

20,038 百万円

前期比：21.9%減



不動産流動化業務



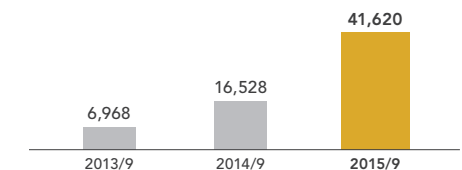
オフィスビル・賃貸マンション等の収益不動産を取得し、テナントリーシングやリノベーションにより資産価値を高め、個人富裕層等に販売しています。

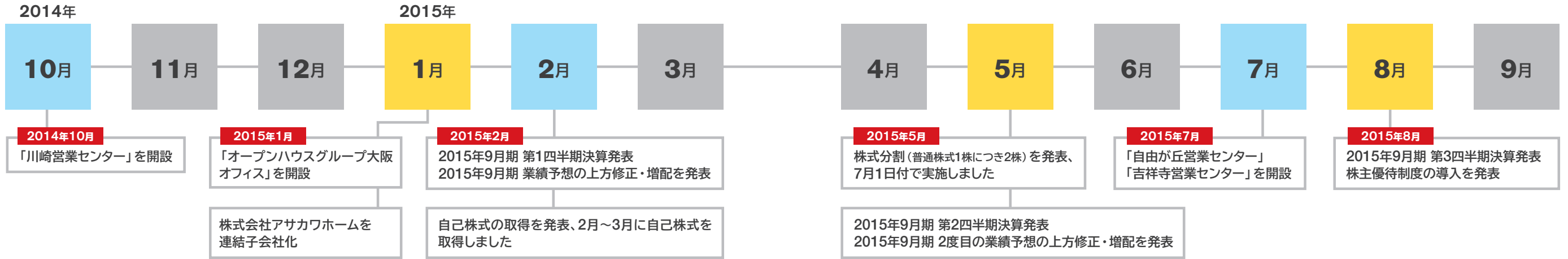
活発な市場環境を受け、積極的に事業を展開した結果、売上高は前期比2.5倍に増加しました。

売上高 (百万円)

41,620 百万円

前期比：151.8%増





営業センターの拠点展開

不動産仲介事業では、2015年9月期に「川崎営業センター」「自由が丘営業センター」「吉祥寺営業センター」の3拠点を開設しました。2015年10月には「新横浜営業センター」を開設し、現在は17拠点での営業展開をしています。

(2015年11月30日現在)



2016年9月期も引き続き、東京都23区、神奈川県川崎市・横浜市を中心とした既存展開エリアでは、地域に根ざした営業活動に努めるとともに、お客様の視点に立った事業展開に注力いたします。また今後は、周辺エリアへの進出も視野に入れ、営業基盤の拡大と強化を図ります。

※マンションは株式会社オープンハウス・デベロップメントが販売しています。



吉祥寺営業センター



自由が丘営業センター

不動産流動化業務 大阪・名古屋エリアに進出

不動産販売事業の不動産流動化業務では、賃貸マンションやオフィスビル等の収益不動産を、当社グループが取得し、テナントリーシングやリノベーション等により資産価値を高めた後に、収益不動産の保有を目的とした個人富裕層や事業会社等に販売をしています。

これまで、東京エリアを中心に展開してきましたが、東京に次ぐ市場規模となる大阪・名古屋エリアにおいても不動産流動化業務を行うため、2015年1月にオープンハウスグループ大阪オフィス、10月に名古屋オフィスを開設しました。

不動産流動化業務につきましては、市場環境を注視しながら、引き続き物件の仕入および販売を積極的に行い、事業を拡大していきます。



大阪オフィスの入る梅田阪急ビルオフィスタワー



名古屋オフィスの入るミッドランドスクエア

アサカワホーム 連結子会社に

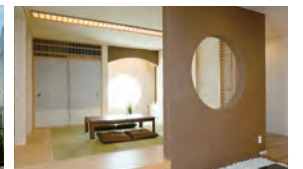
2015年1月、当社が株式を取得したことにより連結子会社となったアサカワホームは、「健康や地球に優しい、ローコスト・ハイグレード住宅の提供を通じて社会に貢献すること」をポリシーに、立川本社のほか、16支店、15の展示場を拠点として、首都圏にて主として戸建建売業者等法人向けの建築請負事業を展開しています。

今後、オープンハウスの強みである仕入および販売の営業力とアサカワホームの強みである建築施工能力を活かして協働することにより、主力の戸建業務の拡大を加速させていきます。また、グループ内の共同購買によるスケールメリットを活かし、コスト削減も図っていきます。

(支店、展示場数：2015年11月30日現在)



藤沢展示場



当社は、日頃のご支援に感謝するとともに、事業を多くの方により知っていただく機会のご提供を目的として、毎年9月30日を基準日とし、当社普通株式1単元（100株）以上保有する株主様を対象に株主優待を新設いたしました。

Q 株主優待品は何ですか。

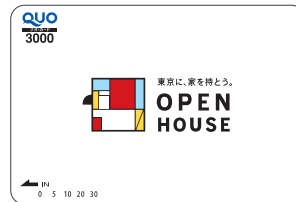
オープンハウスの仲介またはオープンハウスグループが販売する住宅をご購入いただいた株主様へキャッシュバックをいたします。加えて、すべての株主様にクオカードを進呈いたします。オープンハウスの株主優待は右の通りです。

※キャッシュバックに関するご利用条件や、継続保有期間の基準日等の詳細は同封の「株主優待のご案内」でご確認をお願いいたします。

	当社の仲介または当社グループが販売する住宅購入時のキャッシュバック※	クオカード
継続保有期間3年未満	100,000円	3,000円
継続保有期間3年以上※	300,000円	5,000円

Q クオカードはいつごろ、どこに届くのでしょうか。

株主名簿にご登録いただいているご住所にお届けいたします。「定時株主総会決議ご通知」に同封し、毎年12月下旬の発送を予定しております。



Q 住宅購入時の優待、キャッシュバックの申込方法を教えてください。

1 クオカードと同様に、「定時株主総会決議ご通知」に「株主優待利用お申込書」を同封いたします。



2 まずは、「株主優待利用お申込書」をご記入の上、ご返信をお願いいたします。



3 事務局でご記入内容を確認の上、当社グループの担当者にご連絡いたします。その後担当者で商談を進めください。



※商談を先に開始されますと、株主優待をご利用いただけない場合がございますので、ご注意ください。

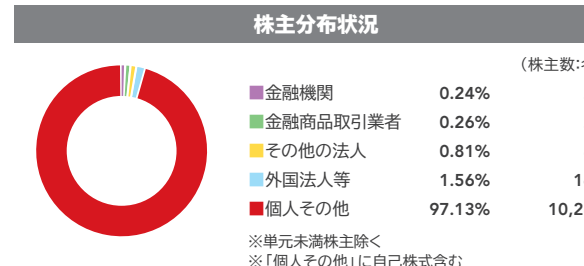
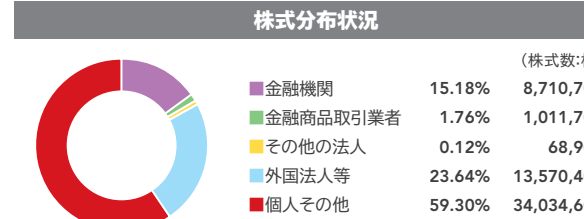
Q 株主優待について詳しく聞きたい時の連絡先はどちらですか。

当社の株主優待事務局担当者がお電話でお受けいたします。
株式会社オープンハウス 企画本部企画部内 株主優待事務局

電話番号：03-6213-0776（平日10時～18時）

大株主の状況		
株主名	株式数(株)	持株比率(%)
荒井正昭	24,000,000	42.41
NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE 15PCT TREATY ACCOUNT	3,985,600	7.04
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	3,253,600	5.75
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	2,418,400	4.27
オープンハウス従業員持株会	1,329,000	2.35
今村仁司	1,002,000	1.77
MSCO CUSTOMER SECURITIES	762,100	1.35
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	560,500	0.99
野村信託銀行株式会社(投信口)	504,600	0.89
福岡良介	434,000	0.77

(注) 1. 自己株式を813,257株所有しておりますが、上記大株主からは除外しております。
2. 持株比率は自己株式を控除して計算しております。



会社概要	
商号	株式会社オープンハウス Open House Co., Ltd.
本社所在地	〒100-6312 東京都千代田区丸の内二丁目4番1号 丸の内ビルディング12階(総合受付13階)
設立	1997年9月
資本金	39億8,214万円
従業員数	連結 1,099名
株式上場	東京証券取引所 市場第一部(証券コード 3288)
許認可	宅地建物取引業免許 国土交通大臣(2)第7349号
オープンハウスグループの主な事業内容	居住用不動産の販売・仲介 戸建住宅の開発 注文住宅の建築請負 マンションの開発 投資用不動産の販売

株主メモ	
証券コード	3288
事業年度	10月1日から翌年9月30日まで
定時株主総会	毎年12月
余剰金受領株主確定日	期末配当金 9月30日
株主名簿管理人および特別口座管理機関	三菱UFJ信託銀行株式会社
同事務取扱場所	三菱UFJ信託銀行株式会社 全国各支店
郵便物送付先 電話照会先	〒137-8081 東京都江東区東砂七丁目10番11号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 電話 0120-232-711(通話料無料) URL http://www.tr.mufig.jp/daikou/

株式の状況	
発行可能株式総数	162,600,000株
発行済み株式総数	57,400,000株
株主数	10,762名

戸建て・土地物件情報サイト



<http://oh.openhouse-group.com/>

マンション物件紹介サイト

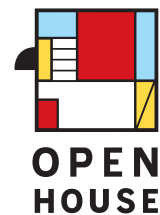


<http://www.ohd.co.jp/mansion/brand/>

アサカワホーム商品ラインナップ



<http://www.asakawahome.com/lineup/>



株式会社オープンハウス

〒100-6312

東京都千代田区丸の内二丁目4番1号 丸の内ビルディング12階

<http://openhouse-group.com/>

