

BUSINESS REPORT

株式会社オープンハウス
ビジネスレポート 2021年9月期
2020年10月1日～2021年9月30日



OPEN HOUSE

当社グループは、2023年9月期 売上高1兆円企業を目指してまいります。



2021年9月期の業績について 9期連続、過去最高の売上高、利益を更新

2021年9月期の当社グループの業績は、売上高は前期比40.7%増の8,105億円、営業利益は同62.7%増の1,011億円と大きく伸長いたしました。売上高は前期の5,759億円から、当初予想の6,340億円を3度上方修正して、一気に8,105億円に達することとなりました。

業績が好調であった要因は、主に戸建関連事業の売上高が、前期比17.7%増の4,469億円と好調に推移したこととあります。世帯数が増加する都心部においては、数年前より新築マンション価格の高額化および販売戸数の減少から、戸建住宅に対する高い需要がありました。それに加えて、新型コロナウイルス感染症の拡大による新しい生活様式が広がるなかで、在宅勤務に備えたワークスペースを確保したいなどのニーズに対応できる戸建が、より注目されることとなり、販売は好調に推移いたしました。

また、当社は2021年1月に株式会社プレサンスコーポレーション(以下、「プレサンスコーポレーション」という)の総議決権数に対して64.45%の株式を取得し、同社を連結子会社としたことにより、2021年9月期第2四半期から同社の業績を当社の連結業績に含めたことも寄与しております。

当社は、2013年9月の東京証券取引所市場第一部への上場以来、9期連続して過去最高の売上高、利益を更新しており、上場時の業績と比較して売上高は8倍、営業利益は10倍と着実に成長を続けております。

2022年9月期の取り組みについて 売上高9,200億円を目指してまいります。

当社グループは、戸建関連事業を中心に、全てのセグメントで事業を拡大し、2022年9月期の売上高は前期比13.5%増の9,200億円を目指してまいります。

戸建関連事業は、首都圏、名古屋圏、福岡圏の既存エリアにおけるシェアの引き上げおよび関西圏への進出を着実に進めるとともに、グループ会社との連携を深め、当社グループの強みである土地仕入から建設、販売までの製販一体型の体制を活かして成長を継続してまいります。

マンション事業は、都心部の利便性が高い立地において、単身・二人世帯を対象とするコンパクトタイプの間取りのマンションを中心に再成長を図ってまいります。

収益不動産事業は、金融緩和政策の継続を受け、収益不動産に対する高い需要が見込まれており、更なる成長を続けてまいります。

その他セグメントのアメリカ不動産事業では、国内法人および富裕層に対して、アメリカの中古戸建住宅等を、資産分散等を目的とする純投資商品として販売を強化してまいります。

プレサンスコーポレーションは、関西圏等の既存エリアに加えて、当社グループの豊富な不動産情報を活用して、首都圏でのワンルームマンションの開発にも注力してまいります。

以上の取り組みを通じて、10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。

中期経営計画

「行こうぜ1兆! 2023」

当社グループは、中期経営計画「行こうぜ1兆! 2023」(2020年10月~2023年9月)に掲げる経営目標の達成に向け、業務に取り組んでおります。好調な事業進捗を受け、最終年度となる2023年9月期の売上高は、2020年11月に発表した8,000億円を、2度の上方修正により2,500億円引き上げ、1兆500億円に上方修正しております。

主力事業である戸建関連事業ならびにマンション事業等が扱う実需の不動産においては、堅調な需要が見込まれることに加えて、収益不動産ならびにその他セグメントのアメリカ不動産事業等が扱う投資用不動産においても、金融緩和政策の継続を背景とする需要が続くことが想定されております。このような事業環境のもと、当社グループは、実需と投資の両面から構成されるポートフォリオ経営により、バランスの良い成長を目指してまいります。

(詳細は、3ページ「中期経営計画「行こうぜ1兆! 2023」」をご参照ください)

株主還元について

2021年9月期の期末配当金は62円といたします。

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。なお、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、2021年9月期の1株当たり年間配当金につきましては、前期比32円増配の112円(中間配当50円、期末配当62円)といたしました。配当性向は、前期比5.1ポイント上昇の20.3%となりました。

また、2022年9月期の配当につきましては、1株当たり年間配当金124円(中間配当62円、期末配当62円)を予定しております。

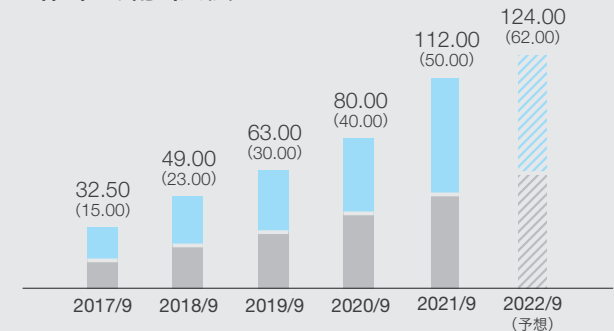
株主の皆様におかれましては、今後とも、更なる成長を目指す当社グループに、より一層のご支援を賜りますようお願い申し上げます。

株式会社オープンハウス 代表取締役社長
荒井正昭

当期実績・次期予想(億円)

	2021/9 実績	2022/9 予想	前期比
売上高	8,105	9,200	13.5%増
営業利益	1,011	1,120	10.8%増
経常利益	975	1,089	11.6%増
親会社株主に帰属する当期純利益	695	720	3.5%増
1株当たり当期純利益(円)	552.40	570.91	—
1株当たり年間配当金(円) (内、中間配当)	112.00 (50.00)	124.00 (62.00)	12.00増 (12.00増)

1株当たり配当金(円)

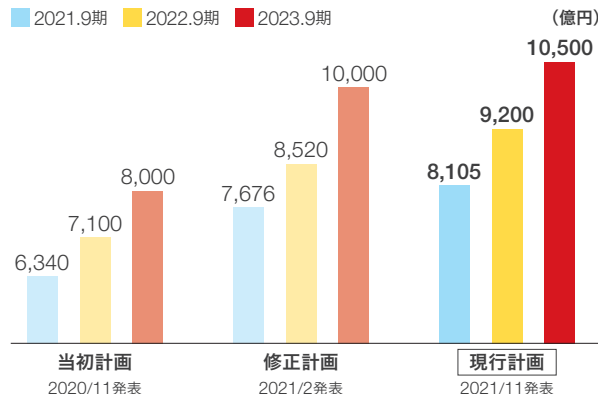


※株式分割(2019年10月1日付で普通株式1株につき2株の割合)が、2017年9月期の期首に行われたと仮定して算定。グラフの()内は中間配当

「行こうぜ1兆!2023」

売上高(計画)の推移

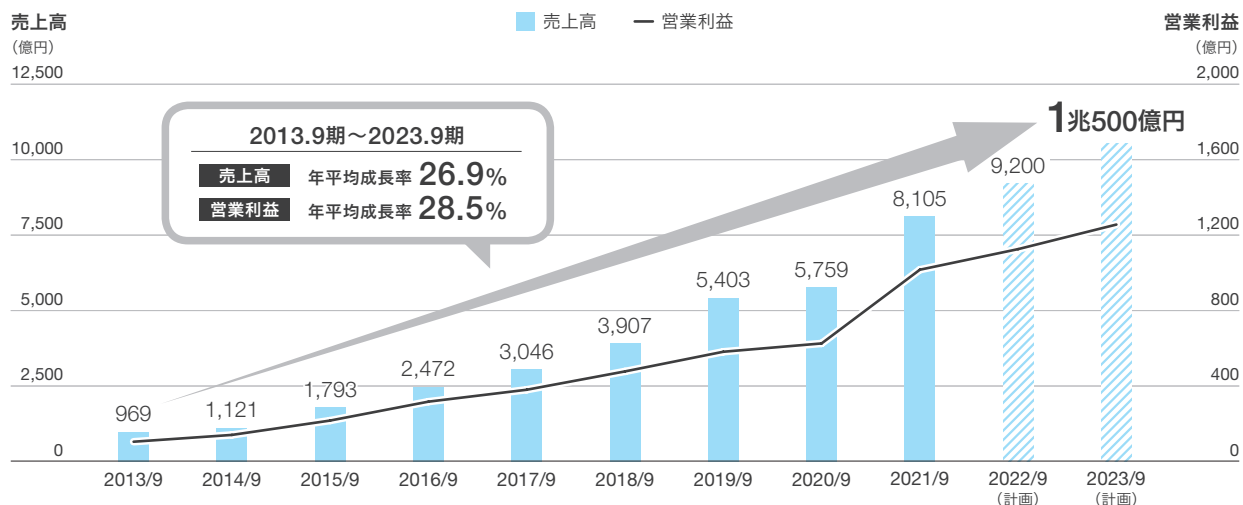
好調な事業進捗を受け、当初計画の発表から、1年で2度の上方修正



主要な取り組み

戦略	主要な取り組み
戸建関連事業中心の継続的な成長	既存エリアにおける更なるシェア拡大 戸建関連事業の関西圏への進出
プレサンスコーポレーションとのシナジー	首都圏での新築投資用マンション事業の展開
M&A戦略投資	積極的なM&Aおよび戦略投資
新規取り組み	住居系を中心とする不動産ファンドビジネス事業の展開

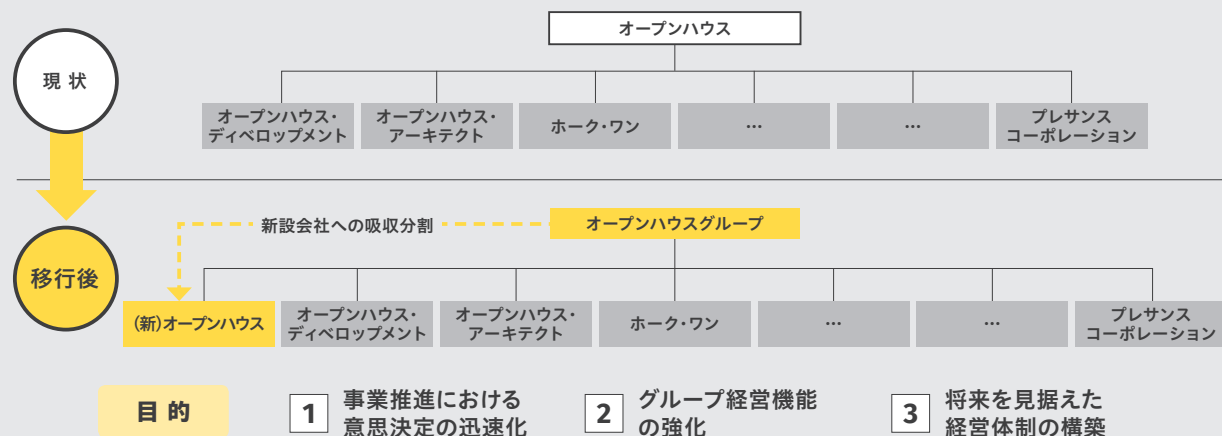
上場以来の売上高・営業利益(実績・計画)



持株会社体制への移行

当社は、純粋持株会社体制への移行にあたり、2022年1月1日付で、株式会社オープンハウスグループ(以下、「オープンハウスグループ」という)に商号変更し、事業部門を別会社とする吸収分割を実施いたします。

これにより、当社グループの経営の管理・監督と業務執行とを分離し、更なる企業価値の向上および持続的成長を目指してまいります。



新市場区分選択およびIndexへの採用

2022年4月からの新市場区分において「プライム市場」を選択

- ・「プライム市場」の上場維持基準に適合
- ・取締役会にて「プライム市場」を選択
- ・東京証券取引所に申請手続を実施

2021年8月 5年連続「JPX日経インデックス400」に採用

- ・ROE・営業利益・時価総額によるスコアリング
- ・「投資者にとって投資魅力の高い会社」の株価指数
- ・2017年より5年連続採用

JPX-NIKKEI 400
2017 - 2021

2021年11月当社は「MSCI World Index」に採用

- ・先進国23カ国の株式を対象とした著名な株価指数
- ・世界 約1,558銘柄、日本 272銘柄(2021年10月現在)
- ・投資家層の拡大および流動性の向上に寄与

2021年7月 第1回無担保社債 を発行

銘柄		
第1回無担保社債 (社債間限定同順位特約付)		
発行総額	期間	利率
100億円	3年	0.95%

主旨:資金調達手法の多様化、継続的な社債発行を目指す
 格付:格付投資情報センター(R&I) BBB-(安定的)

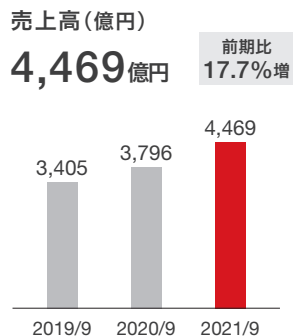
戸建関連事業

当社グループは、都心部の戸建住宅を手の届く価格で安定的に供給するため、用地の仕入から建設、販売までの全ての機能を当社グループ内で対応できるよう、住宅業界では他に類をみない製販一体型の事業運営を行っております。

都心部においては、新築マンション価格の高額化および販売戸数の減少を背景に、価格がリーズナブルかつ物件の選択肢も多い新築戸建に対する需要が高まってきております。加えて、新型コロナウイルス感染症の流行を受け、新しい生活様式のもとで、在宅勤務に備えたワークスペースを確保したい等のニーズに対応できる戸建が注目されたことから、業績は好調に推移いたしました。

戸建関連事業は、①仲介(オープンハウス)、②都心部戸建分譲(オープンハウス・ディベロップメント)、③建築

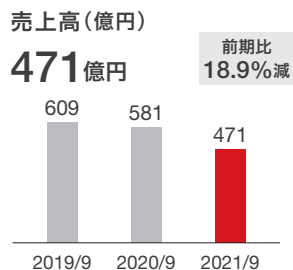
請負(オープンハウス・アーキテクト)、④準都心部戸建分譲(ホーク・ワン)の4つのサブセグメントにより構成されており、業績は総じて好調に推移いたしました。



マンション事業

都心部を中心に、新築マンションの開発および販売を行っております。単身・二世帯を対象に、コンパクトタイプの間取りを中心に展開しております。

販売は順調に推移し、計画通りの引き渡しを実施したほか、用地仕入も順調に進捗いたしました。



収益不動産事業

稼働中のオフィスビル・賃貸マンション等の収益不動産を取得し、リノベーション等により資産価値を高め、事業会社ならびに富裕層等に販売しております。

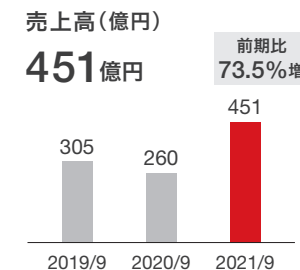
新型コロナウイルス感染症等の影響を受けづらい賃貸マンション、オフィスビルに対する需要は継続しており、売上高は増加いたしました。



その他

国内の法人および富裕層に対して、純投資を目的とするアメリカの中古戸建住宅等の取得に関して、物件販売、融資、管理等のワンストップサービスを提供しております。

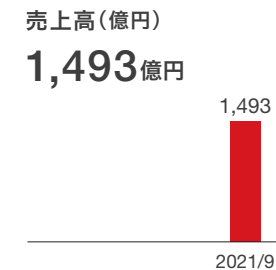
売上高は一時的に減少しましたが、法人需要への対応、上記サービスによる差別化が奏功し、売上高はV字回復を果たしております。



プレサンスコーポレーション

関西、東海・中京圏等の中核都市において、好立地の投資用およびファミリーマンションを提供しております。

販売は堅調に進捗しているほか、首都圏での投資用マンションの仕入れも順調に進んでおります。



(2021年1月のプレサンスコーポレーションの連結子会社化により、新たに設けたセグメントであり、2019年9月期および2020年9月期の売上高は記載しておりません。)

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とともに、企業の持続的成長を目指すサステナビリティ活動を推進しております。都心部の戸建住宅を手頃な価格で提供することにより、平均的な世帯年収の方が都心部で住宅を持てる社会を目指し、以下のマテリアリティ(重要課題)を設定し取り組んでおります。

マテリアリティ(重要課題)	
環境保全	製品の安心安全、顧客満足度
人材育成	働き方改革
サプライチェーンマネジメント	コンプライアンス

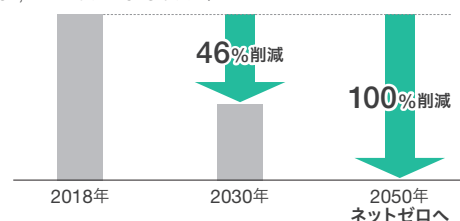
気候変動への対応

当社グループは、脱炭素社会実現に向けた取り組みとして、2021年1月にTCFD提言への賛同を表明し、11月に提言に沿った気候変動シナリオおよびGHG(温室効果ガス)排出削減目標を発表いたしました。



GHG排出削減目標

(Scope1,2^{*1} 原単位 2018年度比)



*1: Scope1: 対象会社の事業活動における排出(直接排出)
Scope2: 他社より供給されたエネルギーの使用に伴う排出(間接排出)

「地域共創」プロジェクト

オープンハウスグループの「地域共創」について



日本は、「人口減少・少子高齢化」「都市への人口集中・地方の過疎化」などの社会課題を抱えています。都心はまちを作り、ひとの流れを作り、しごとを生むという「まち・ひと・しごと」の循環があり、資金も集まる一方、地方はその循環が弱まっています。当社グループは、「地域共創」プロジェクトを通じて、この循環を創りだすことで課題解決に貢献するとともに、やる気のある人が活躍できる持続可能な社会の実現を目指してまいります。

オープンハウスの森プロジェクト

日本は国土の3分の2を森林が占める緑豊かな国でありながら、林業従事者の減少等により、森林が機能を維持するための適切な管理がなされないといった課題を抱えています。木造住宅を商品とする当社グループは、ぐんま昆虫の森の一部に「オープンハウスの森」を設け、森林整備活動を通じて、課題解決に取り組むこといたしました。2021年11月、「第一回オープンハウスの森研修」を実施、研修には、群馬県太田市にホームタウンを置く当社

グループのプロバスケットチーム、群馬クレインサンダーズの選手・スタッフ、当社グループ社員等約40名が参加し、森林保全の意義に関する講習や、下草刈り体験を通じて、森林の多面的機能の維持の重要性と難しさを学びました。



みなかみまちづくりプロジェクト

当社グループは、みなかみ町・群馬銀行・東京大学との協定を結び、群馬県みなかみ町のまちづくりプロジェクトを推進しております。みなかみ町は、水上温泉郷や猿ヶ京温泉など「みなかみ十八湯」と総称される温泉群がある観光地でありながら、高齢化、建築物の老朽化、財源不足などの地方特有の課題に

直面しています。産官学で連携することで、みなかみ町の活性化のため、多様な視点での地域文化を継承した再生モデルを検討してまいります。



群馬クレインサンダーズ「ONGAESHI」^{*2}プロジェクト

群馬クレインサンダーズは、ファンや地域社会への感謝の気持ちとして、社会的責任活動「ONGAESHI」プロジェクトに取り組んでおります。「オフコートの3P」^{*3}をコンセプトに、プロスポーツチームとして、様々な活動を通じ、SDGsに貢献してまいります。



小児がんのための募金活動「レモネードスタンド」



試合でのオレンジリボン着用による子ども虐待防止の啓発活動



五十嵐圭選手による一日警察署長「秋の交通安全運動の啓発活動」

*2: 群馬県が鶴の形に似ていることから名付けられたチーム名のクレイン(鶴)と、日本の民話「鶴の恩返し」とに関連づけた名称。
*3: バスケットボールの3ポイントシュートに因んで、SDGsを3つのP("Planet"(地球を守る)、“People”(支援が必要な人に手を差し伸べる)、“Peace”(平和・安心安全))に再分類。

営業センターの展開状況

営業センターは、住宅の購入を検討されるお客様に対して、当社グループが開発および分譲する新築戸建住宅を中心に、当社の営業担当者が仲介業務を行う拠点として展開しております。

2021年9月期は、8拠点(移転除く)を開設いたしました。開設した都道府県と名称は、東京都:成増営業センター(以下 略)・下北沢、神奈川県:大船・中山(移転)、埼玉県:大宮、千葉県:船橋・柏、愛知県:高畑、福岡県:春日原です。

2022年9月期には、東京都:西新井、神奈川県:藤沢に加えて、関西初出店となる大阪府:梅田・天王寺を開設いたしました。その結果、2021年11月末現在の営業センターは61拠点となっております。

引き続き、営業センターの開設により、営業基盤を強化するとともに、事業展開エリアの拡大を図ってまいります。

エリア別営業センター数

	2019.9期末	2020.9期末	2021.9期末	2022.9期 (2021/11末)
東京都	19	21	23	24
神奈川県	12	12	13	14
埼玉県	4	4	5	5
千葉県	1	2	4	4
愛知県	5	7	8	8
福岡県	1	3	4	4
大阪府	-	-	-	2
合計	42	49	57	61

業績ハイライト

2021年9月期

売上高

8,105億円

前期比 40.7% ↑

営業利益

1,011億円

前期比 62.7% ↑

親会社株主に 帰属する当期純利益

695億円

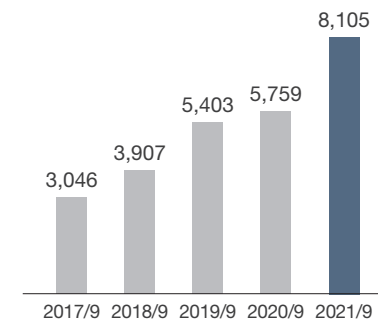
前期比 17.0% ↑

純資産

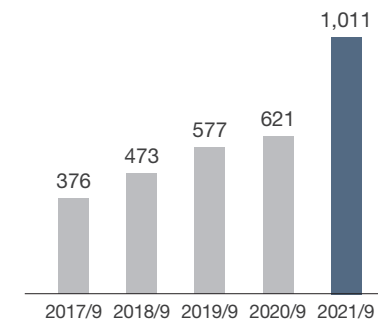
3,471億円

前期差 1,134億円 ↑

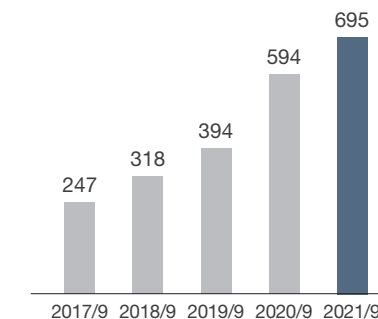
売上高(億円)



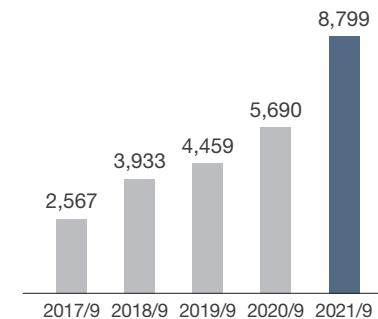
営業利益(億円)



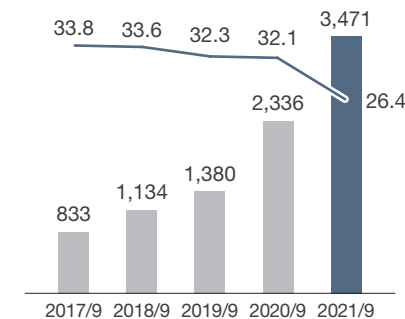
親会社株主に帰属する当期純利益(億円)



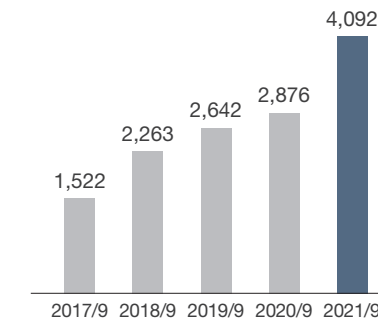
総資産(億円)



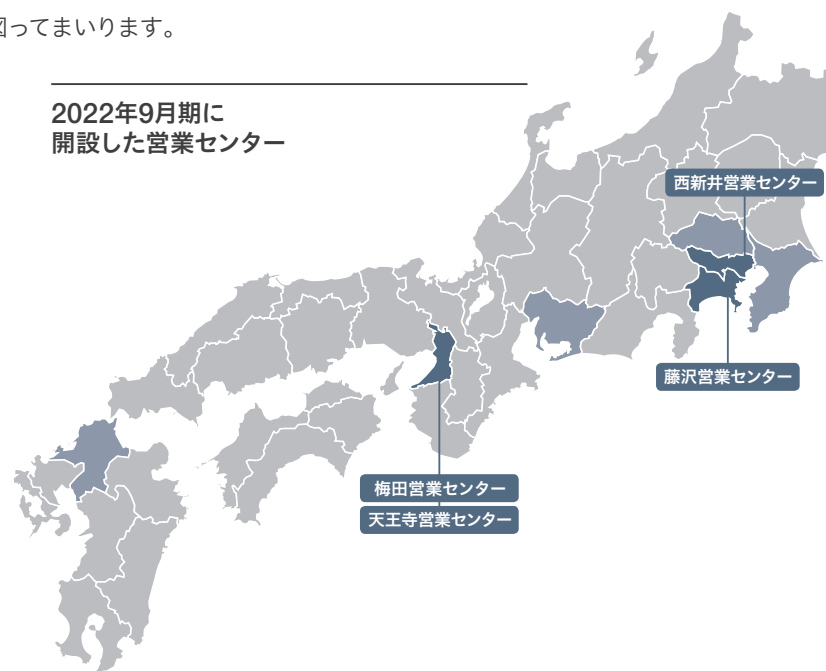
純資産(億円)/ROE(%)



従業員数(名)



梅田営業センター



大株主の状況

株主名	株式数(株)	持株比率(%)
荒井 正昭	40,000,000	31.71
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	10,412,200	8.25
いちごトラスト・ピーティーイー・リミテッド	9,964,700	7.90
特定有価証券信託受託者 株式会社SMBC信託銀行	5,620,000	4.45
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	4,156,600	3.29
モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	2,175,222	1.72
BNYM TREATY DTT 15	2,006,998	1.59
今村 仁司	2,004,000	1.58
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 510312	1,718,534	1.36
STATE STREET BANK CLIENT OMNIBUS OM04	1,586,428	1.25

(注) 1. 特定有価証券信託受託者 株式会社SMBC信託銀行の所有株式数5,620,000株のうち5,500,000株については、委託者兼受益者を当社代表取締役の荒井正昭、受託者を株式会社SMBC信託銀行とする株式の管理を目的とした信託契約にかかるものです。そのため、荒井正昭の実質の所有株式数は45,500,000株、その割合は36.07%となります。
2. 当社は自己株式を3,441株保有しております。

株式分布状況



(注) 単位未満株主除く。「個人その他」に自己株式を含む。

株式の状況

発行可能株式総数	325,200,000株
発行済株式総数	126,117,000株
株主数	7,754名

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)
創業	1997年9月
資本金	199億3,950万円
従業員数	連結 4,092名
上場市場	東京証券取引所 市場第1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(3)第7349号
主な事業内容 (連結)	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
剰余金受領株主確定日	3月31日* および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
同連絡先	〒137-8081 新東京郵便局私書箱第29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 https://www.tr.mufig.jp/daikou/

* 当社は、取締役会の決議により、毎年3月31日を基準日として中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。



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(総合受付 13階)
<https://openhouse-group.co.jp/>



FSC®認証紙の使用を通じて
森林保全を応援しています。

