



平成25年9月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

平成25年11月14日

上場取引所 東

上場会社名 株式会社オープンハウス

コード番号 3288 URL <http://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) 専務取締役管理本部長 (氏名) 今村 仁司 TEL 03 (6213) 0776

定時株主総会開催予定日 平成25年12月26日 配当支払開始予定日 平成25年12月27日

有価証券報告書提出予定日 平成25年12月27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・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成25年9月期の連結業績（平成24年10月1日～平成25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		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
25年9月期	96,999	55.7	10,185	82.0	9,179	103.3	5,661	124.3
24年9月期	62,318	△10.8	5,597	△43.1	4,515	△49.6	2,523	△50.6

(注) 包括利益 25年9月期 5,623百万円 (123.0%) 24年9月期 2,522百万円 (△50.6%)

	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	%	%	%
25年9月期	287.82	245.56	25.2	13.6	10.5
24年9月期	133.34	—	18.0	9.2	9.0

(参考) 持分法投資損益 25年9月期 ー百万円 24年9月期 ー百万円

(注) 1. 当社は、平成25年6月28日付で普通株式1株につき1,000株の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. 24年9月期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、新株予約権は存在するものの、当社株式は平成24年9月期においては非上場であり、期中平均株価が把握できないため記載しておりません。

(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
25年9月期	78,069	29,963	38.4	1,069.17
24年9月期	56,949	15,010	26.4	793.13

(参考) 自己資本 25年9月期 29,963百万円 24年9月期 15,010百万円

(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
25年9月期	4,219	△463	12,696	25,850
24年9月期	△13,637	△196	13,923	9,279

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	%	%
24年9月期	—	0.00	—	25.00	25.00	473	18.7	3.4
25年9月期	—	0.00	—	25.00	25.00	700	8.7	2.7
26年9月期(予想)	—	0.00	—	35.00	35.00		14.6	

(注) 26年9月期 配当金の内訳 普通配当 30円00銭 記念配当 5円00銭

3. 平成26年9月期の連結業績予想（平成25年10月1日～平成26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		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)	55,000	—	6,000	—	5,400	—	3,200	—	114.18
通期	115,000	18.6	12,200	19.8	11,000	19.8	6,700	18.4	239.07

※ 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： 有
 - ② ①以外の会計方針の変更： 無
 - ③ 会計上の見積りの変更： 有
 - ④ 修正再表示： 無

(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）	25年9月期	28,025,000株	24年9月期	20,325,000株
② 期末自己株式数	25年9月期	—株	24年9月期	1,400,000株
③ 期中平均株式数	25年9月期	19,668,562株	24年9月期	18,925,000株

(注) 当社は、平成25年6月28日付で普通株式1株につき1,000株の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、発行済株式数（普通株式）を算定しております。

(参考) 個別業績の概要

1. 平成25年9月期の個別業績（平成24年10月1日～平成25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	%
25年9月期	4,704	12.2	1,314	20.2	1,432	△18.5	882	△26.5
24年9月期	4,193	23.3	1,093	162.3	1,758	89.4	1,200	72.3

	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
25年9月期	44.86	38.46
24年9月期	63.46	—

24年9月期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、新株予約権は存在するものの、当社株式は平成24年9月期においては非上場であり、期中平均株価が把握できないため記載しておりません。

(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		
25年9月期	15,223		13,562		89.1	483.93		
24年9月期	5,192		3,341		64.4	176.59		

(参考) 自己資本 25年9月期 13,562百万円 24年9月期 3,341百万円

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了しておりません。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述等についてのご注意)

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2ページ「1. (1) 経営成績に関する分析」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績・財政状態に関する分析	2
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	3
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	3
2. 企業集団の状況	5
3. 経営方針	6
(1) 会社の経営の基本方針	6
(2) 目標とする経営指標	6
(3) 中長期的な会社の経営戦略	6
(4) 会社の対処すべき課題	6
(5) その他、会社の経営上重要な事項	7
4. 連結財務諸表	8
(1) 連結貸借対照表	8
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	10
連結損益計算書	10
連結包括利益計算書	11
(3) 連結株主資本等変動計算書	12
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	14
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	16
(継続企業の前提に関する注記)	16
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	16
(会計方針の変更)	17
(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)	23
(セグメント情報等)	24
(1株当たり情報)	27
(重要な後発象)	28
5. 個別財務諸表	29
(1) 貸借対照表	29
(2) 損益計算書	32
(3) 株主資本等変動計算書	33
6. その他	36
(1) 役員の変動	36

1. 経営成績・財政状態に関する分析

(1) 経営成績に関する分析

当連結会計年度におけるわが国経済は、国内については、各種経済対策や金融政策が功を奏し、景気は持ち直し傾向でありました。消費マインドの好転に伴って個人消費は回復し、企業収益や業況判断にも改善の動きが見られ、今後の先行きについても、景気回復へ向かうことが期待されます。一方で海外については、欧州の債務問題による金融不安の長期化など、経済情勢の先行き不透明感は払拭しきれない状況が続いており、引き続きわが国の景気を下押しするリスクとなっております。

当社グループが属する住宅不動産業界においては、住宅着工件数や首都圏のマンション総販売戸数が堅調に推移するなど、持ち直し始めております。先行きについても回復が期待されますが、消費税増税や、住宅ローン減税の拡充、贈与税非課税枠の特例措置等の政策による消費者動向には注意を払う必要があります。

このような状況下、当社グループは、不動産仲介事業におきましては、消費マインドの改善に加えて、自社ブランドのプロモーション展開による顧客訴求力の向上を受け、販売は好調でありました。なお、平成25年4月には新たに蒲田営業センターを出店し、販売力を強化しております。引き続き、業容拡大に向けての事業展開を推進してまいります。また、不動産販売事業におきましては、販売状況は順調に推移した一方で、景況感の好転に伴って新規物件の仕入れ競争が激化しており、当社グループといたしましては、厳選した用地仕入れと徹底した原価管理により、良質な住宅をリーズナブルな価格で供給することに努めてまいりました。

これらの結果、当連結会計年度における業績は、売上高96,999百万円（前年同期比55.7%増）、営業利益10,185百万円（同82.0%増）、経常利益9,179百万円（同103.3%増）、当期純利益5,661百万円（同124.3%増）となりました。

セグメント別の業績は次のとおりであります。

(不動産仲介事業)

不動産仲介事業につきましては、仲介件数は229件増加し1,477件となりました。

売上高は2,551百万円（前年同期比15.2%増）、営業利益は1,464百万円（同18.1%増）となりました。

(不動産販売事業)

不動産販売事業につきましては、売上高は94,082百万円（前年同期比57.4%増）、営業利益8,678百万円（同103.9%増）となりました。

販売形態別の状況は次のとおりです。

販売形態	棟数・戸数	売上高 (百万円)	前年同期比 (%)
新築一戸建て住宅分譲	540	24,238	44.1
土地分譲	646	28,702	28.8
建築請負	384	5,687	△14.8
マンション分譲	547	27,136	139.8
不動産流動化	—	6,968	269.1
その他	—	1,349	71.4
合計	—	94,082	57.4

(不動産金融事業)

不動産金融事業につきましては、売上高は365百万円（前年同期比8.6%増）、営業利益160百万円（同11.3%減）となりました。

(次期の業績の見通し)

今後の経済環境におきましては、政府の各種経済・金融政策により景気回復が期待される一方で、消費税の税率引き上げなど、景気の先行き不透明感は依然残るものと思われま。

当社グループにおきましては、引き続き顧客に満足度の高い住環境の提供を行うことによりさらなる収益力向上に努めてまいります。

平成26年9月期の業績につきましては、売上高は115,000百万円（対前期比18.6%増）、営業利益は12,200百万円（同19.8%増）、経常利益は11,000百万円（同19.8%増）、当期純利益は6,700百万円（同18.4%増）を見込んでおります。

(2) 財政状態に関する分析

①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78,069百万円となり、前連結会計年度末と比較して21,119百万円増加しました。

流動資産は76,286百万円となり、前連結会計年度末と比較して20,789百万円増加しました。これは主として、新株発行及び自己株式の処分などにより現金及び預金が16,637百万円増加したことによるものであります。

固定資産は1,748百万円となり、前連結会計年度末と比較して313百万円増加しました。これは主として、投資その他の資産が294百万円増加したことによるものであります。

負債は48,105百万円となり、前連結会計年度末と比較して6,166百万円増加しました。このうち、流動負債は35,655百万円となり、前連結会計年度末と比較して6,550百万円増加しました。固定負債は12,450百万円となり、前連結会計年度末と比較して384百万円減少しました。

純資産は29,963百万円となり、前連結会計年度末と比較して14,953百万円増加しました。これは主として、新株発行及び自己株式の処分により資本金が3,730百万円増加、資本剰余金が5,849百万円増加したことによるものであります。

②キャッシュ・フローの状況

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16,570百万円増加し、25,850百万円となりました。

（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、4,219百万円（前年同期は13,637百万円の使用）となりました。これは主として、税金等調整前当期純利益9,180百万円、たな卸資産の増加3,038百万円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、463百万円（前年同期は196百万円の使用）となりました。これは主として、有形固定資産の取得による支出108百万円、関係会社出資金の払込による支出168百万円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、12,696百万円（前年同期は13,923百万円の獲得）となりました。これは主として、株式の発行による収入7,324百万円、自己株式の売却による収入2,342百万円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

	平成23年9月期	平成24年9月期	平成25年9月期
自己資本比率（％）	31.8	26.4	38.4
時価ベースの自己資本比率（％）	—	—	84.1
キャッシュ・フロー対有利子負債比率（年）	3.66	—	8.66
インタレスト・カバレッジ・レシオ（倍）	9.24	—	4.53

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×期末発行済株式数により算出しております。

（注3）平成23年9月期及び平成24年9月期の時価ベースの自己資本比率については、当社株式が、非上場であったため記載しておりません。

（注4）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5）平成24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。

(3) 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して認識し、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地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。

また、当社は剰余金の配当につきましては、会社法第454条第5項の規定に基づき、取締役会の決議により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が、事務コストの軽減の観点から期末配当への一本化を行っております。期末配当につきましては株主総会の決議により行うことができる旨定款に定めております。

平成25年9月期の配当につきましては、1株当たり25円を予定しております。

なお、次期配当につきましては、当社株式の東京証券取引所市場第一部への上場にあたり、株主の皆様に感謝の意を表するため、1株につき30円の普通配当に加え、5円の上場記念配当を実施し、年間配当は1株当たり35円を予定しております。

2. 企業集団の状況

当社グループは、当社と当社の100%子会社である株式会社オープンハウス・ディベロップメント（以下「OHD」という）、及び株式会社アイビーネット（以下「IBN」という）、OHDの子会社である株式会社OHリアルエステート・マネジメント（以下「OHREM」という）、Open House Realty & Investments, Inc.（以下「OHR」という）、旺佳建築設計諮詢（上海）有限公司、Open House Realty & Investments, LLC.、IMA FUND 1, LLC.の8社により構成されております。当社は不動産仲介事業（不動産物件を売主から買主に仲介する事業）を、OHD及びその子会社5社は不動産販売事業（自ら不動産物件を取得し、仲介業者に委託して買主に売り渡す事業とそれに関連する事業）を、IBNは不動産金融事業をそれぞれ営んでおります。

当社グループ各社の事業内容は、当社が不動産仲介事業、OHD及びその子会社5社が不動産販売事業、IBNが不動産金融事業であり、セグメントにおける事業区分と同一であります。

当社グループは、不動産仲介事業及び不動産販売事業が一体となった「製販一体型」の事業形態をとっております。具体的には、当社が不動産仲介事業を行うことによりマーケットの地域特性及び顧客ニーズを把握し、OHDがそれを反映させた新築一戸建住宅及びマンションを開発・分譲する不動産販売事業を行っております。そのため、当社グループは、施工の一部を除き、事業用地の取得から企画、設計、販売、アフターフォローまで、仲介も含めて当社グループ内で完結できる事業運営体制となっており、外部に販売を委託している企業とは事業運営体制が異なっております。

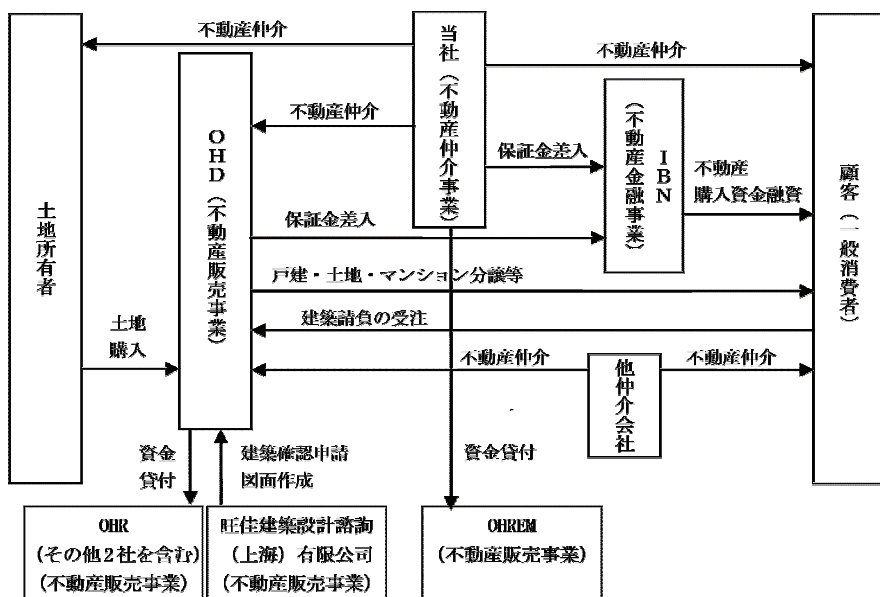
また、当社グループは不動産仲介事業から事業を開始していることから、住宅という「モノ」づくりありきではなく、お客様が住みたい住宅を「販売」するという、「販売」の精神に基づき事業展開をしてきております。

平成24年10月より「東京に、家を持つ。」をキャッチコピーとしてブランド知名度の向上を目的とした活動を行い、東京23区並びに神奈川県横浜市及び川崎市を営業エリアとして上記の事業を展開しております。

さらに、収益不動産等の取得・運用・販売等を行うOHREM、米国において不動産販売業を行うOHR及びその子会社2社が、不動産販売事業を行っております。

また、顧客に提供する不動産に関連したさまざまなサービスの1つとして、IBNにて不動産金融事業を行っております。

各事業内容と当社グループを系統図によって示すと、次のとおりであります。



3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社グループにおきましては、お客様が求める住まいを愚直に追求し、常に変化するお客様のニーズを的確にとらえた商品提供をするべく製販一体型の事業運営を行っております。今後も不動産仲介事業ならびに不動産販売事業における戸建業務、マンション業務を事業の柱に据えて東京23区内のシェアを高めていくとともに展開エリアの拡大を図ります。また、不動産販売事業におきましては事業リスクを慎重に見極めながら不動産流動化業務を拡大していくことでグループ全体として総合不動産会社を目指してまいります。

(2) 目標とする経営指標

当社グループは、下記の2点の経営指標を注視しながら、バランスよく事業を拡大していくことを目指しています。

	目標数値	平成24年9月期	平成25年9月期
売上高経常利益率 (%)	10%以上	7.2	9.5
自己資本比率 (%)	30%以上	26.4	38.4

(3) 中長期的な会社の経営戦略

当社グループは、不動産仲介事業を営む会社として創業し、順次、戸建業務、マンション業務といった不動産販売事業、不動産金融事業へと業容を拡大してまいりました。

経営戦略の第一の特徴は、不動産仲介事業における営業活動により顧客ニーズを迅速・的確に掴み、不動産販売事業においてそのニーズにマッチした土地を仕入れ、商品提供を行うマーケットインのビジネスモデルにあります。

第二の特徴として、戸建業務において、土地を引渡した後に建物を建てるため事業期間が短い「売建」と、建物を完成させてから引き渡す「建売」とを、エリア特性に応じて組み合わせて資金効率（在庫回転率）を高めることを意識した営業を推進していることがあります。

第三の特徴は、マンション業務において、特許を取得しているタウンハウス型の小規模マンションのような企画力のあるビジネスモデルを基に、通常のマンション開発では活かしきれない事業用地のポテンシャルを最大限に発揮した商品を提供していることにあります。

大手建売住宅会社が、郊外の広い土地で価格競争力を武器にした営業展開をしているのに対して、これまで当社グループは人気のある東京23区ならびに神奈川県横浜市及び川崎市を中心に営業エリアを絞り、大手建売住宅会社では商品提供が難しい狭小な土地で商品提供を行う営業戦略としております。当社グループといたしましては、今後も景気動向を注視し、顧客ニーズを把握しながら、現在のエリアを中心に市場占有率を高めつつ、首都圏に順次エリア展開をしてまいります。また、マンション業務においては中規模の都市型分譲マンションも手掛け、ラインナップを増やし業容の拡大に努めてまいります。

(4) 会社の対処すべき課題

昨今の厳しい経済情勢の下、当社グループとしましては、独立系の総合不動産会社を目指し、顧客に満足度の高い住環境の提供を行うことにより現在の競争優位を維持しながら、中長期的にはさらなる収益力向上を図る観点から、次の事項を重点施策として取り組む必要があると判断しています。

・自社ブランドによる事業展開

当社は平成9年10月に株式会社センチュリー21・ジャパンとフランチャイズ契約を締結し、「センチュリー21」に加盟しておりましたが、平成24年9月末に同フランチャイズを脱退し、自社ブランドによる事業展開を行っております。

当社グループはこの自社ブランドによる事業展開を「第二創業」として捉え、同ネットワークに依拠せず、自社ブランドによる業容拡大に邁進してまいります。

・営業店舗の新規開設

当社の営業基盤を拡大するため、東京23区又は神奈川に営業店舗を年間1～2店舗、新規に開設する計画としております。

新規店舗の開設に際しては、マーケット特性と顧客特性について十分に検討・把握し、開設時から組織的な営業力を持って攻勢をかけることにより早期に業績に貢献するべく取り組んでまいります。具体的には、マーケット特性と顧客特性について十分に把握した既存展開エリアに注力することで、組織的な営業力の維持を可能とし、地域シェアのNo.1を目指してまいります。既存展開エリアでの足元固めを行い、今後周辺エリアへ事業拡大

を行っていくことや、小規模店舗を複数展開することで、各店舗がそのエリアに根付き、顧客との密接な関係構築を可能にすることで、顧客満足度の向上を図ってまいります。

・事業用地取得の強化

当社グループの事業拡大のため主要な事業である不動産販売事業を推進していくうえで、事業用地の取得が必要不可欠であり、これまでOHDでは、当社が把握している顧客の潜在ニーズを反映させた好立地の事業用地を適正価格で取得していると考えております。

当社グループは、今後もこの戦略を継続し、適正な価格での事業用地取得に取り組んでまいります。

また、これまでどおり地場不動産会社や大手不動産仲介会社との関係強化により、仕入れルートの多角化と安定化を図ってまいります。

・建築コストの削減

良質な住宅をリーズナブルな価格で顧客に提供するとともに、健全な事業展開を可能とする利益確保のため、標準化による工期短縮とコスト削減、加えてスケールメリットによるコスト削減を進めてまいります。

・マンション業務の強化

不動産販売事業で培ったノウハウと外部から実績を積んだ優秀な人的リソースを得て、マンション業務に積極的に取り組んでまいります。なお、当社はタウンハウス型の小規模マンションを中心に分譲販売してまいりましたが、現在は中規模の都市型分譲マンションも積極的に手掛けており、分譲実績が増加しております。今後もタウンハウス型の小規模マンションと中規模の都市型分譲マンションを組み合わせ分譲戸数を増加させてまいります。

・品揃えの強化

既存事業を大きな基盤としながらも、さらに収益基盤を拡充するため、不動産販売事業における業務の多角化を推進します。総合不動産会社を目指し、既存の新築一戸建て住宅やマンションに限らず、収益不動産等、商品の品揃えを強化してまいります。

・有利子負債の削減

当社グループは、これまで事業用地の取得及び運転資金を主として金融機関からの借入れによって賄ってきておりますが、当社株式の上場に伴う資金調達手段の多様化により、事業用地の仕入れを従来の金融機関からの借入金だけでなく、直接金融での資金調達により有利子負債の削減を行うとともに、財務体質の強化を図ってまいります。

・コーポレート・ガバナンスのさらなる強化

当社グループは、企業価値の最大化を図るためには、経営の健全性、透明性及び客観性を高めることが必要と考えており、最も重要な経営課題の一つとして、コーポレート・ガバナンスの強化に取り組んでおります。

当社グループにおきましては、コーポレート・ガバナンスの強化の一環として内部統制基本方針を制定しており、同基本方針の着実な運用に加えて、経営トップからのメッセージ発信やコンプライアンス教育の強化、通報制度の拡充等によりコーポレート・ガバナンスのさらなる強化に努めてまいります。

・能力の高い人材の採用と教育研修の実施

当社グループが手掛ける不動産の各事業を拡大する上で人的サービスの占める割合は高く、当社グループは人材を最も重要な経営資源として位置付け、他社との差別化を図っていく考えであります。

こうした観点から潜在能力の高い新卒の採用と、早期に戦力化を図るために効果的な教育研修を実施してまいります。さらに、当社グループの成長速度を促進するために、新卒だけでなく、能力が高く即戦力になる中途採用も積極的に増やしてまいります。

(5) その他、会社の経営上重要な事項

該当事項はありません。

4. 連結財務諸表
 (1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成24年9月30日)	当連結会計年度 (平成25年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※2 9,439	26,077
営業未収入金	177	276
販売用不動産	※2 4,822	※2 6,928
仕掛販売用不動産	※2 34,728	※2 35,802
営業貸付金	※2 4,537	※2 4,700
繰延税金資産	443	674
その他	1,438	1,916
貸倒引当金	△90	△89
流動資産合計	55,497	76,286
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	380	390
減価償却累計額	※3 △157	※3 △173
建物及び構築物（純額）	223	216
土地	38	38
その他	284	329
減価償却累計額	※3 △213	※3 △268
その他（純額）	70	60
有形固定資産合計	332	315
無形固定資産	170	205
投資その他の資産		
投資有価証券	22	133
繰延税金資産	19	18
その他	891	※1 1,075
投資その他の資産合計	932	1,227
固定資産合計	1,435	1,748
繰延資産		
社債発行費	17	33
繰延資産合計	17	33
資産合計	56,949	78,069

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成24年9月30日)	当連結会計年度 (平成25年9月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,088	2,561
短期借入金	※2 14,018	※2 15,253
1年内返済予定の長期借入金	※2 5,824	※2 7,271
1年内償還予定の社債	100	※2 1,380
未払法人税等	1,848	2,812
前受金	2,039	2,876
預り保証金	1,566	1,488
賞与引当金	349	442
完成工事補償引当金	190	286
その他	1,078	1,281
流動負債合計	29,105	35,655
固定負債		
社債	729	400
長期借入金	※2 11,986	※2 11,944
退職給付引当金	14	9
その他	105	96
固定負債合計	12,834	12,450
負債合計	41,939	48,105
純資産の部		
株主資本		
資本金	241	3,972
資本剰余金	24	5,873
利益剰余金	14,971	20,159
自己株式	△224	—
株主資本合計	15,013	30,005
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△2	5
為替換算調整勘定	△1	△46
その他の包括利益累計額合計	△3	△41
純資産合計	15,010	29,963
負債純資産合計	56,949	78,069

(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 平成23年10月1日 至 平成24年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)
売上高	62,318	96,999
売上原価	※3 52,126	※3 79,997
売上総利益	10,191	17,001
販売費及び一般管理費	※1 4,594	※1 6,816
営業利益	5,597	10,185
営業外収益		
受取利息	1	2
受取配当金	0	0
受取家賃	41	12
為替差益	15	257
その他	26	45
営業外収益合計	85	318
営業外費用		
支払利息	752	895
支払手数料	306	263
その他	108	165
営業外費用合計	1,167	1,324
経常利益	4,515	9,179
特別利益		
固定資産売却益	—	0
投資有価証券売却益	4	—
特別利益合計	4	0
特別損失		
固定資産除却損	※2 7	—
減損損失	21	—
特別損失合計	29	—
税金等調整前当期純利益	4,490	9,180
法人税、住民税及び事業税	2,002	3,753
法人税等調整額	△35	△234
法人税等合計	1,966	3,518
少数株主損益調整前当期純利益	2,523	5,661
当期純利益	2,523	5,661

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年10月1日 至 平成24年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)
少数株主損益調整前当期純利益	2,523	5,661
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△1	7
為替換算調整勘定	0	△45
その他の包括利益合計	△1	△37
包括利益	※1, ※2 2,522	※1, ※2 5,623
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	2,522	5,623

(3) 連結株主資本等変動計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年10月1日 至 平成24年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	241	241
当期変動額		
新株の発行	—	3,730
当期変動額合計	—	3,730
当期末残高	241	3,972
資本剰余金		
当期首残高	24	24
当期変動額		
新株の発行	—	3,730
自己株式の処分	—	2,118
当期変動額合計	—	5,849
当期末残高	24	5,873
利益剰余金		
当期首残高	12,921	14,971
当期変動額		
剰余金の配当	△473	△473
当期純利益	2,523	5,661
当期変動額合計	2,050	5,187
当期末残高	14,971	20,159
自己株式		
当期首残高	△224	△224
当期変動額		
自己株式の処分	—	224
当期変動額合計	—	224
当期末残高	△224	—
株主資本合計		
当期首残高	12,963	15,013
当期変動額		
新株の発行	—	7,461
剰余金の配当	△473	△473
当期純利益	2,523	5,661
自己株式の処分	—	2,342
当期変動額合計	2,050	14,991
当期末残高	15,013	30,005

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年10月1日 至 平成24年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	△0	△2
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△1	7
当期変動額合計	△1	7
当期末残高	△2	5
為替換算調整勘定		
当期首残高	△1	△1
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	0	△45
当期変動額合計	0	△45
当期末残高	△1	△46
その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	△2	△3
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△1	△37
当期変動額合計	△1	△37
当期末残高	△3	△41
純資産合計		
当期首残高	12,961	15,010
当期変動額		
新株の発行	—	7,461
剰余金の配当	△473	△473
当期純利益	2,523	5,661
自己株式の処分	—	2,342
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△1	△37
当期変動額合計	2,048	14,953
当期末残高	15,010	29,963

(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 平成23年10月1日 至 平成24年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	4,490	9,180
減価償却費	139	146
減損損失	21	—
賞与引当金の増減額 (△は減少)	64	93
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	2	△4
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△3	△0
完成工事補償引当金の増減額 (△は減少)	109	96
受取利息及び受取配当金	△2	△3
為替差損益 (△は益)	△17	△243
支払利息	752	895
投資有価証券売却損益 (△は益)	△4	—
社債発行費償却	8	28
株式交付費	—	38
固定資産除却損	7	—
売上債権の増減額 (△は増加)	△97	△100
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△15,480	△3,038
仕入債務の増減額 (△は減少)	△662	473
営業貸付金の増減額 (△は増加)	△287	△163
前受金の増減額 (△は減少)	29	837
預り保証金の増減額 (△は減少)	△114	△78
その他	171	△197
小計	△10,873	7,957
利息及び配当金の受取額	1	2
利息の支払額	△742	△930
法人税等の支払額	△2,022	△2,810
営業活動によるキャッシュ・フロー	△13,637	4,219
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△154	△155
定期預金の払戻による収入	106	165
有形固定資産の取得による支出	△100	△108
無形固定資産の取得による支出	△7	△40
投資有価証券の取得による支出	△10	△100
投資有価証券の売却による収入	5	—
関係会社出資金の払込による支出	—	△168
敷金及び保証金の差入による支出	△44	△90
敷金及び保証金の回収による収入	19	63
その他	△10	△29
投資活動によるキャッシュ・フロー	△196	△463

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年10月1日 至 平成24年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25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	29,801	36,836
短期借入金の返済による支出	△26,741	△35,601
長期借入れによる収入	17,623	20,239
長期借入金の返済による支出	△6,333	△18,834
社債の発行による収入	482	1,105
社債の償還による支出	△410	△100
株式の発行による収入	—	7,324
自己株式の売却による収入	—	2,342
配当金の支払額	△473	△473
その他	△25	△142
財務活動によるキャッシュ・フロー	13,923	12,696
現金及び現金同等物に係る換算差額	7	118
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	96	16,570
現金及び現金同等物の期首残高	9,183	9,279
現金及び現金同等物の期末残高	※1 9,279	※1 25,850

(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。

(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 6社

連結子会社の名称

(株)オープンハウス・ディベロップメント

(株)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.

Open House Realty & Investments, LLC.

(株)OHリアルエステート・マネジメント

(2) 非連結子会社の名称等

非連結子会社の名称

IMA FUND 1, LLC.

(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. 非連結子会社の名称

IMA FUND 1, LLC.

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. 会計処理基準に関する事項

(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。

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。

(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（ただし、建物（附属設備を除く）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 7年～22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により、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年9月30日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

(3) 繰延資産の処理方法

イ 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。

ロ 株式交付費

支出時に全額費用として処理しております。

(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1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。

ニ 退職給付引当金

当社の連結子会社1社は、従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における要支給額を計上しております。

(5) 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。

(6) 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。

(7) 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。

(会計方針の変更)

(減価償却方法の変更)

当社及び国内連結子会社は、法人税法の改正に伴い、当連結会計年度より、平成24年10月1日以後に取得した有形固定資産については、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。

この変更に伴う当連結会計年度の営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益に与える影響は軽微であります。

(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 (平成24年9月30日)	当連結会計年度 (平成25年9月30日)
投資その他の資産のその他 (関係会社出資金)	－百万円	168百万円

※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 (平成24年9月30日)	当連結会計年度 (平成25年9月30日)
現金及び預金	150百万円	－百万円
販売用不動産	3,904百万円	6,128百万円
仕掛販売用不動産	31,088百万円	31,828百万円
営業貸付金	2,942百万円	3,344百万円
計	38,084百万円	41,301百万円

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成24年9月30日)	当連結会計年度 (平成25年9月30日)
短期借入金	13,426百万円	14,281百万円
1年内返済予定の長期借入金	5,739百万円	7,208百万円
1年内償還予定の社債	－百万円	850百万円
長期借入金	11,927百万円	11,873百万円
計	31,093百万円	34,213百万円

なお、前連結会計年度においては、上記の他、株式会社アイビーネットの金融機関からの借入38百万円に対し、オリックス株式会社による債務保証を受けておりますが、その保証に対する担保として債権譲渡担保契約書を締結しております。これに対応する営業貸付金は244百万円であります。

※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 (平成24年9月30日)	当連結会計年度 (平成25年9月30日)
減損損失累計額	21百万円	13百万円

(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 平成23年10月1日 至 平成24年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)
役員報酬	328百万円	327百万円
給与	729	936
賞与引当金繰入額	107	116
貸倒引当金繰入額	1	0
退職給付費用	2	27
広告宣伝費	260	941
販売促進費	389	909
地代家賃	747	790
租税公課	395	503

※2 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成23年10月1日 至 平成24年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)
建物及び構築物	5百万円	－百万円
その他	2	－

※3 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 平成23年10月1日 至 平成24年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)
	△50百万円	118百万円

(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 平成23年10月1日 至 平成24年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	1百万円	11百万円
組替調整額	△4	—
計	△2	11
為替換算調整勘定：		
当期発生額	0	△45
組替調整額	—	—
計	0	△45
税効果調整前合計	△2	△33
税効果額	0	△4
その他の包括利益合計	△1	△37

※2 その他の包括利益に係る税効果額

	前連結会計年度 (自 平成23年10月1日 至 平成24年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)
その他有価証券評価差額金：		
税効果調整前	△2百万円	11百万円
税効果額	0	△4
税効果調整後	△1	7
為替換算調整勘定：		
税効果調整前	0	△45
税効果額	—	—
税効果調整後	0	△45
その他の包括利益合計		
税効果調整前	△2	△33
税効果額	0	△4
税効果調整後	△1	△37

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成23年10月1日 至 平成24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	20,325	—	—	20,325
合計	20,325	—	—	20,325
自己株式				
普通株式	1,400	—	—	1,400
合計	1,400	—	—	1,400

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)	平成20年第2回オープンハウス無担保転換社債型新株予約権付社債に付された新株予約権	普通株式	3,300	—	—	3,300	—
合計			—	—	—	—	—

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
平成23年12月26日 定時株主総会	普通株式	473	25,000	平成23年9月30日	平成23年12月27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
平成24年12月25日 定時株主総会	普通株式	473	利益剰余金	25,000	平成24年9月30日	平成24年12月26日

当連結会計年度（自 平成24年10月1日 至 平成25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、2	20,325	28,004,675	—	28,025,000
合計	20,325	28,004,675	—	28,025,000
自己株式				
普通株式（注）1、3	1,400	1,398,600	1,400,000	—
合計	1,400	1,398,600	1,400,000	—

- (注) 1. 平成25年5月24日開催の取締役会決議に基づき、平成25年6月28日付をもって普通株式1株を1,000株に分割しております。
2. 発行済株式の総数の増加は、株式分割により20,304,675株、新株予約権付社債の権利行使により3,300,000株、公募増資により4,400,000株を発行したことによるものであります。
3. 自己株式の総数の増加は、株式分割による1,398,600株の増加であり、また自己株式の総数の減少は、公募による自己株式の処分を実施したことによる1,400,000株の減少であります。

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）	平成20年第2回オープンハウス無担保転換社債型新株予約権付社債に付された新株予約権（注）1、2、3	普通株式	3,300	3,296,700	3,300,000	—	—
合計		—	—	—	—	—	—

- (注) 1. 平成25年5月24日開催の取締役会決議に基づき、平成25年6月28日付をもって普通株式1株を1,000株に分割しております。
2. 平成20年第2回オープンハウス無担保転換社債型新株予約権付社債に付された新株予約権の増加は、株式分割によるものであります。
3. 平成20年第2回オープンハウス無担保転換社債型新株予約権付社債に付された新株予約権の減少は、転換社債型新株予約権付社債の行使によるものであります。

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
平成24年12月25日 定時株主総会	普通株式	473	25,000	平成24年9月30日	平成24年12月26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
平成25年12月26日 定時株主総会	普通株式	700	利益剰余金	25	平成25年9月30日	平成25年12月27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 平成23年10月1日 至 平成24年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)
現金及び預金勘定	9,439百万円	26,077百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△160	△150
引出制限付預金	—	△77
現金及び現金同等物	9,279	25,850

※2 重要な非資金取引の内容

	前連結会計年度 (自 平成23年10月1日 至 平成24年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)
新株予約権の行使による資本金増加額	—百万円	49百万円
新株予約権の行使による資本準備金増加額	—	49
新株予約権の行使による転換社債型新株予約権付社債 減少額	—	99

(セグメント情報等)

a. 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、不動産の仲介、住宅ローン代行、損害保険代理店等を行う不動産仲介事業、不動産の分譲、販売等を行う不動産販売事業、不動産関連の担保付融資等を行う不動産金融事業を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。

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 平成23年10月1日 至 平成24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
	不動産 仲介事業	不動産 販売事業	不動産 金融事業	計		
売上高						
外部顧客への売上高	2,215	59,766	336	62,318	—	62,318
セグメント間の内部売上高 又は振替高	1,978	—	1	1,980	△1,980	—
計	4,193	59,766	338	64,298	△1,980	62,318
セグメント利益	1,240	4,255	180	5,676	△79	5,597
セグメント資産	1,823	48,533	4,955	55,312	1,637	56,949
その他の項目						
減価償却費	56	51	1	109	29	139
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	34	120	0	154	45	200

(注) 1. 調整額は以下のとおりであります。

(1)セグメント利益の調整額△79百万円には、セグメント間取引消去67百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△146百万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)セグメント資産の調整額1,637百万円は、セグメント間取引消去△718百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産2,355百万円が含まれております。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない当社での現金及び預金、長期投資資金（投資有価証券）及び管理部門に係る資産であります。

(3)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。

(4)有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、全社資産に係る有形固定資産及び無形固定資産の増加であります。

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。

当連結会計年度（自 平成24年10月1日 至 平成25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
	不動産 仲介事業	不動産 販売事業	不動産 金融事業	計		
売上高						
外部顧客への売上高	2,551	94,082	365	96,999	—	96,999
セグメント間の内部売上高 又は振替高	2,153	—	4	2,157	△2,157	—
計	4,704	94,082	369	99,156	△2,157	96,999
セグメント利益	1,464	8,678	160	10,303	△118	10,185
セグメント資産	2,004	60,091	5,187	67,283	10,785	78,069
その他の項目						
減価償却費	38	56	4	99	46	146
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	68	55	32	157	34	191

(注) 1. 調整額は以下のとおりであります。

(1)セグメント利益の調整額△118百万円には、セグメント間取引消去32百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△150百万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)セグメント資産の調整額10,785百万円は、セグメント間取引消去△869百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産11,655百万円が含まれております。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない当社での現金及び預金、長期投資資金（投資有価証券）及び管理部門に係る資産であります。

(3)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。

(4)有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、全社資産に係る有形固定資産及び無形固定資産の増加であります。

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。

b. 関連情報

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。

c. 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 平成23年10月1日 至 平成24年9月30日）

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

当連結会計年度（自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日）

該当事項はありません。

d. 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 平成23年10月1日 至 平成24年9月30日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日）

該当事項はありません。

e. 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 平成23年10月1日 至 平成24年9月30日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成24年10月1日 至 平成25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 平成23年10月1日 至 平成24年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)
1株当たり純資産額	793.13円	1,069.17円
1株当たり当期純利益金額	133.34円	287.82円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	－円	245.56円

- (注) 1. 前連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、新株予約権の残高がありますが、当社株式は非上場であり、期中平均株価が把握できないため、記載しておりません。
2. 当社は、平成25年9月20日に東京証券取引所市場第一部に上場しているため、当連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額は、新規上場日から当連結会計年度末までの平均株価を期中平均株価とみなして算定しております。
3. 当社は、平成25年6月28日付で株式1株につき1,000株の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株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額を算定しております。
4. 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成23年10月1日 至 平成24年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益金額(百万円)	2,523	5,661
普通株主に帰属しない金額(百万円)	－	－
普通株式に係る当期純利益金額(百万円)	2,523	5,661
期中平均株式数(株)	18,925,000	19,668,562
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額(百万円)	－	5
(うち支払利息(税額相当額控除後) (百万円))	(－)	(5)
普通株式増加数(株)	－	3,405,963
(うち転換社債(株))	(－)	(2,739,452)
(うち新株予約権(株))	(－)	(666,511)
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	第2回無担保転換社債型新株予約権付社債(券面総額99百万円)及び第4回新株予約権1種類(新株予約権の数675個)。	――

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

5. 個別財務諸表
 (1) 貸借対照表

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成24年9月30日)	当事業年度 (平成25年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,453	11,678
営業未収入金	399	416
貯蔵品	0	0
前払費用	71	99
繰延税金資産	155	155
関係会社短期貸付金	850	1,400
関係会社未収入金	14	14
未収収益	42	40
立替金	157	249
その他	5	1
流動資産合計	4,150	14,055
固定資産		
有形固定資産		
建物	281	292
減価償却累計額	△124	△130
建物（純額）	156	161
車両運搬具	40	36
減価償却累計額	△36	△35
車両運搬具（純額）	3	1
工具、器具及び備品	152	194
減価償却累計額	△109	△151
工具、器具及び備品（純額）	42	43
土地	38	38
リース資産	13	13
減価償却累計額	△9	△11
リース資産（純額）	3	1
有形固定資産合計	245	246
無形固定資産		
ソフトウェア	28	38
その他	1	5
無形固定資産合計	29	43
投資その他の資産		
投資有価証券	17	128
関係会社株式	163	163
出資金	0	0
長期前払費用	4	2
繰延税金資産	17	15
敷金及び保証金	449	476

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成24年9月30日)	当事業年度 (平成25年9月30日)
関係会社長期未収入金	121	101
貸倒引当金	△11	△13
投資その他の資産合計	761	875
固定資産合計	1,036	1,164
繰延資産		
社債発行費	6	3
繰延資産合計	6	3
資産合計	5,192	15,223
負債の部		
流動負債		
短期借入金	173	194
1年内返済予定の長期借入金	36	43
1年内償還予定の社債	20	270
リース債務	2	1
未払金	193	289
未払費用	81	58
未払法人税等	501	314
未払消費税等	61	35
前受金	66	57
預り金	52	67
賞与引当金	189	222
流動負債合計	1,378	1,554
固定負債		
社債	419	50
長期借入金	44	51
長期未払金	6	4
リース債務	1	0
固定負債合計	472	107
負債合計	1,850	1,661
純資産の部		
株主資本		
資本金	241	3,972
資本剰余金		
資本準備金	24	3,755
その他資本剰余金	—	2,118
資本剰余金合計	24	5,873
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	3,266	3,675

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成24年9月30日)	当事業年度 (平成25年9月30日)
利益剰余金合計	3,301	3,711
自己株式	△224	—
株主資本合計	3,344	13,556
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△2	5
評価・換算差額等合計	△2	5
純資産合計	3,341	13,562
負債純資産合計	5,192	15,223

(2) 損益計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成23年10月1日 至 平成24年9月30日)	当事業年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)
営業収益	4,193	4,704
営業原価	1,846	1,817
営業総利益	2,347	2,887
販売費及び一般管理費	1,253	1,573
営業利益	1,093	1,314
営業外収益		
受取利息	42	18
受取配当金	496	6
経営指導料	24	19
受取保証料	131	154
その他	18	22
営業外収益合計	713	221
営業外費用		
支払利息	26	11
社債利息	12	10
社債発行費償却	2	2
株式交付費	—	38
株式公開費用	—	29
支払保証料	2	2
支払手数料	0	0
貸倒引当金繰入額	3	2
その他	0	6
営業外費用合計	48	103
経常利益	1,758	1,432
特別利益		
固定資産売却益	—	0
投資有価証券売却益	4	—
特別利益合計	4	0
特別損失		
固定資産除却損	1	—
減損損失	11	—
特別損失合計	13	—
税引前当期純利益	1,749	1,432
法人税、住民税及び事業税	625	553
法人税等調整額	△76	△2
法人税等合計	548	550
当期純利益	1,200	882

(3) 株主資本等変動計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成23年10月1日 至 平成24年9月30日)	当事業年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	241	241
当期変動額		
新株の発行	—	3,730
当期変動額合計	—	3,730
当期末残高	241	3,972
資本剰余金		
資本準備金		
当期首残高	24	24
当期変動額		
新株の発行	—	3,730
当期変動額合計	—	3,730
当期末残高	24	3,755
その他資本剰余金		
当期首残高	—	—
当期変動額		
自己株式の処分	—	2,118
当期変動額合計	—	2,118
当期末残高	—	2,118
資本剰余金合計		
当期首残高	24	24
当期変動額		
新株の発行	—	3,730
自己株式の処分	—	2,118
当期変動額合計	—	5,849
当期末残高	24	5,873
利益剰余金		
利益準備金		
当期首残高	35	35
当期変動額		
剰余金の配当	—	—
当期変動額合計	—	—
当期末残高	35	35
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金		
当期首残高	2,538	3,266
当期変動額		
剰余金の配当	△473	△473
当期純利益	1,200	882

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成23年10月1日 至 平成24年9月30日)	当事業年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)
当期変動額合計	727	409
当期末残高	3,266	3,675
利益剰余金合計		
当期首残高	2,574	3,301
当期変動額		
剰余金の配当	△473	△473
当期純利益	1,200	882
当期変動額合計	727	409
当期末残高	3,301	3,711
自己株式		
当期首残高	△224	△224
当期変動額		
自己株式の処分	—	224
当期変動額合計	—	224
当期末残高	△224	—
株主資本合計		
当期首残高	2,616	3,344
当期変動額		
新株の発行	—	7,461
剰余金の配当	△473	△473
当期純利益	1,200	882
自己株式の処分	—	2,342
当期変動額合計	727	10,212
当期末残高	3,344	13,556
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	△0	△2
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△1	7
当期変動額合計	△1	7
当期末残高	△2	5
評価・換算差額等合計		
当期首残高	△0	△2
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△1	7
当期変動額合計	△1	7
当期末残高	△2	5

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成23年10月1日 至 平成24年9月30日)	当事業年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)
純資産合計		
当期首残高	2,615	3,341
当期変動額		
新株の発行	—	7,461
剰余金の配当	△473	△473
当期純利益	1,200	882
自己株式の処分	—	2,342
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△1	7
当期変動額合計	726	10,220
当期末残高	3,341	13,562

6. その他

(1) 役員の異動

開示内容が定まった時点で開示いたします。