

**OPEN  
HOUSE**

# 2017年9月期 第1四半期 決算説明資料

## 株式会社オープンハウス

証券コード 3288



渋谷の新ショールーム（ラウンジ・展示例）

# 2017年9月期 第1四半期 決算トピックス

## 事業進捗

- 第1四半期として過去最高の売上高、利益を更新  
通期業績予想に対して、各事業とも計画通りに進捗

売上高	701億円 (前年同期比:14.9%増)
経常利益	87億円 ( " : 5.4%増)
親会社株主に帰属する 当期純利益	57億円 ( " : 6.9%増)

- 戸建事業は、新築マンションに対する価格優位性もあり、販売は堅調
- 収益不動産事業は、金融緩和を背景に物件取得需要は依然高水準
- オープンハウス・アーキテクトは、引渡件数、契約件数ともに着実に伸長

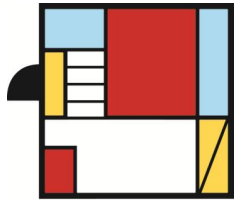
## 業績予想

- 売上高3,000億円、5期連続過去最高の売上高、利益の更新を目指す

売上高	3,000億円 (前期比:21.4%増)
経常利益	340億円 ( " :16.6%増)
親会社株主に帰属する 当期純利益	220億円 ( " :17.6%増)

## お知らせ

- 2016年12月 渋谷に戸建の新ショールームを開設  
1,200㎡のスペースに、800アイテムを展示



**OPEN  
HOUSE**

## **1. 2017年9月期 第1四半期 連結決算概要**

---

# 連結損益計算書概要

- 第1四半期として、過去最高の売上高、利益を更新
- 通期業績予想に対して、各事業とも計画通りに進捗

(単位：百万円)

	2016.9期1Q		2017.9期1Q		増減
	実績	売上対比	実績	売上対比	
売上高	61,049	-	<b>70,135</b>	-	14.9%
売上総利益	12,156	19.9%	<b>12,728</b>	18.1%	4.7%
販売費及び一般管理費	3,646	6.0%	<b>4,076</b>	5.8%	11.8%
営業利益	8,509	13.9%	<b>8,652</b>	12.3%	1.7%
営業外収益	63	0.1%	<b>390</b>	0.6%	514.9%
営業外費用	241	0.4%	<b>262</b>	0.4%	8.8%
経常利益	8,331	13.6%	<b>8,779</b>	12.5%	5.4%
親会社株主に帰属する 当期純利益	5,370	8.8%	<b>5,738</b>	8.2%	6.9%

# セグメント情報 (売上高・営業利益)

- 売上高では、仲介及び戸建事業が堅調に推移
- 営業利益では、仲介・戸建事業及びオープンハウス・アーキテクトが増益

(単位：百万円)

	2016.9期1Q		2017.9期1Q		増減
	実績	構成比	実績	構成比	
<b>売上高</b>	61,049	100.0%	<b>70,135</b>	100.0%	14.9%
仲介事業	1,919	3.1%	<b>2,383</b>	3.4%	24.2%
戸建事業	30,209	49.5%	<b>38,215</b>	54.5%	26.5%
オープンハウス・アーキテクト *1	8,346	13.7%	<b>9,093</b>	13.0%	9.0%
マンション事業	1,063	1.7%	<b>1,570</b>	2.2%	47.6%
収益不動産事業 *2	21,366	35.0%	<b>21,336</b>	30.4%	△0.1%
その他	119	0.2%	<b>108</b>	0.2%	△8.8%
調整額	△1,975	-	<b>△2,573</b>	-	-
<b>営業利益</b>	8,509	13.9%	<b>8,652</b>	12.3%	1.7%
仲介事業	705	36.8%	<b>854</b>	35.9%	21.1%
戸建事業	3,782	12.5%	<b>5,041</b>	13.2%	33.3%
オープンハウス・アーキテクト *3	284	3.4%	<b>494</b>	5.4%	74.0%
マンション事業	△171	-	<b>△184</b>	-	-
収益不動産事業	3,911	18.3%	<b>2,442</b>	11.4%	△37.6%
その他	33	28.1%	<b>2</b>	1.9%	△93.7%
調整額	△36	-	<b>1</b>	-	-

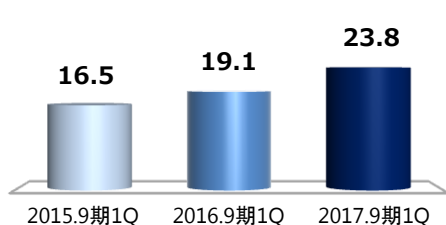
\*1,2 2017.9期より、報告セグメントの名称について、従来の「アサカワホーム」から「オープンハウス・アーキテクト」に、「流動化事業」から「収益不動産事業」に変更

\*3 オープンハウス・アーキテクトの営業利益は、同社の株式取得時に計上したのれんの償却額控除後の数値を記載

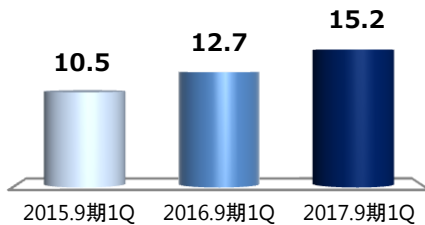
# 仲介事業

- 2016年10月、名古屋市に栄営業センターを開設し、19センターにて仲介事業を展開
- 当第1四半期の仲介件数は、前年同期比:25.8%増と好調に推移

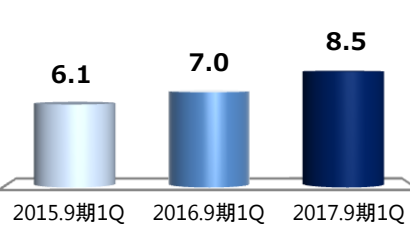
売上高 (億円)



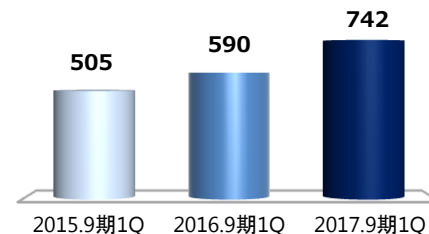
売上総利益 (億円)



営業利益 (億円)

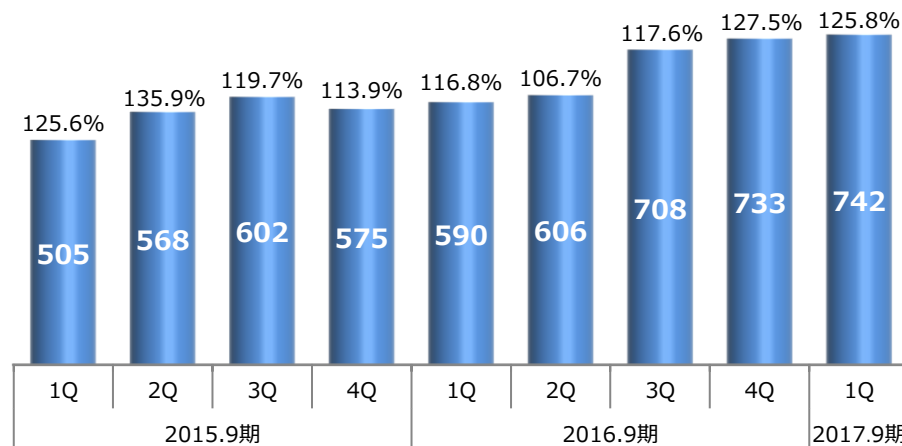


仲介件数 (件)



	2015.9期1Q *1	2016.9期1Q	2017.9期1Q	増減
売上高 (百万円)	1,654	1,919	<b>2,383</b>	24.2%
売上総利益 (百万円)	1,057	1,274	<b>1,524</b>	19.7%
売上総利益率 (%)	63.9	66.4	<b>64.0</b>	△2.4%
営業利益 (百万円)	618	705	<b>854</b>	21.1%
営業利益率 (%)	37.4	36.8	<b>35.9</b>	△0.9%
仲介件数 (件)	505	590	<b>742</b>	152

四半期毎仲介件数・前年同期比の推移 (件)

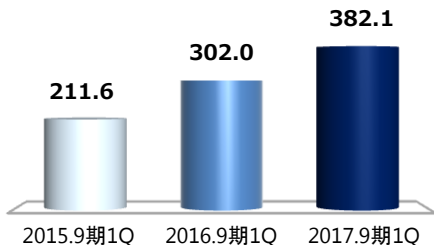


\*1 2016.9期からのセグメント変更に伴い、2015.9期1Qは変更後のセグメントに組み替えた数値を記載

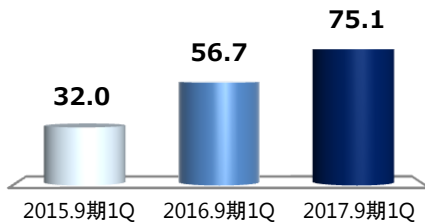
# 戸建事業

- 新築マンション価格が高水準で推移するなか、戸建の価格優位性もあり、販売は堅調
- 戸建事業は、当第1四半期も着実に成長を続け、当社グループの業績を牽引

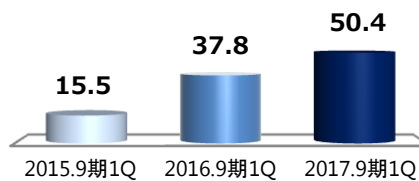
売上高 (億円)



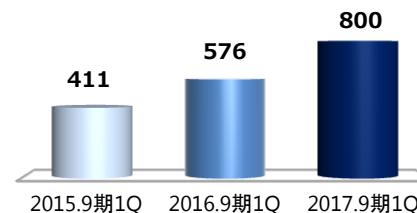
売上総利益 (億円)



営業利益 (億円)

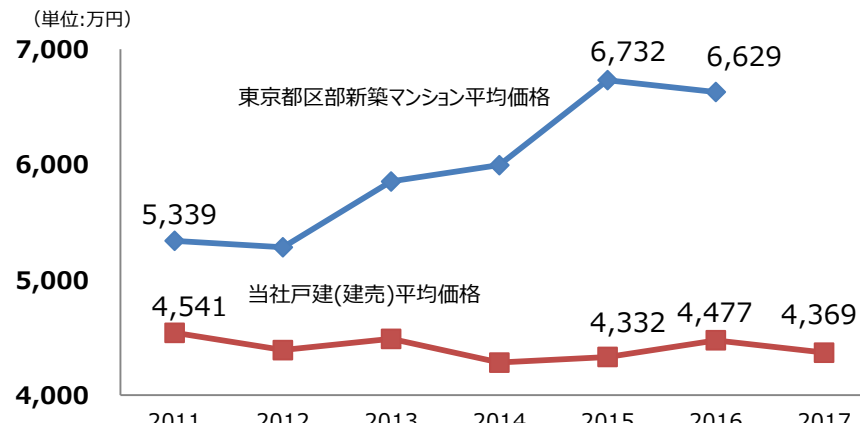


引渡件数 (棟)



(販売形態別)	2015.9期1Q	2016.9期1Q	2017.9期1Q	増減
建 売上高 (百万円)	7,764	11,460	<b>15,595</b>	36.1%
売 引渡件数 (棟)	181	251	<b>357</b>	106
土 売上高	11,270	15,559	<b>19,437</b>	24.9%
地 引渡件数	230	325	<b>443</b>	118
請 売上高	2,102	3,154	<b>3,074</b>	△2.5%
負 引渡件数	142	204	<b>202</b>	△2
その他 売上高	25	35	<b>108</b>	201.5%
売上高 (百万円)	21,163	30,209	<b>38,215</b>	26.5%
売上総利益 (百万円)	3,203	5,678	<b>7,515</b>	32.4%
合 売上総利益率 (%)	15.1	18.8	<b>19.7</b>	0.9%
計 営業利益 (百万円)	1,554	3,782	<b>5,041</b>	33.3%
営業利益率 (%)	7.3	12.5	<b>13.2</b>	0.7%
引渡件数(建売+土地)	411	576	<b>800</b>	224

## 東京都区部新築マンションと当社戸建(建売)の平均価格推移



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  
 \* 2016年のマンションは 1-12月、2017年の当社は 2016年10-12月

# 新ショールームの開設

- 2016年12月 渋谷駅から徒歩6分のビル内に新ショールームを開設
- 1,200m<sup>2</sup>のスペースに800アイテムを展示し、販売活動を支援



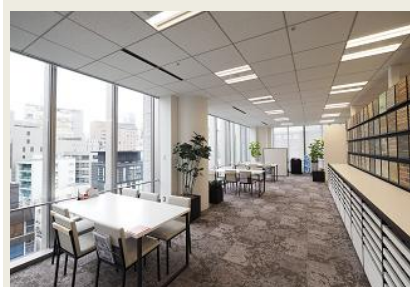
明治通りに面するエントランス



モデルルーム玄関（標準仕様・オプション仕様）



リビング・ダイニング・キッチン



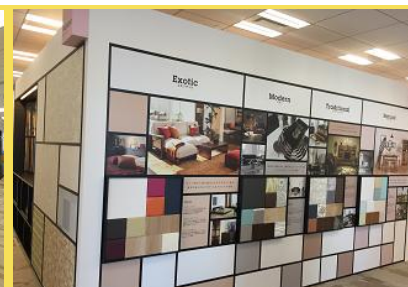
自然光でサンプルの選択が可能



外壁 サンプル



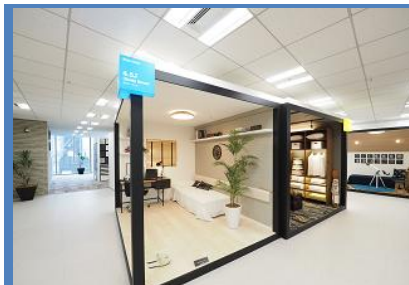
キッチン サンプル



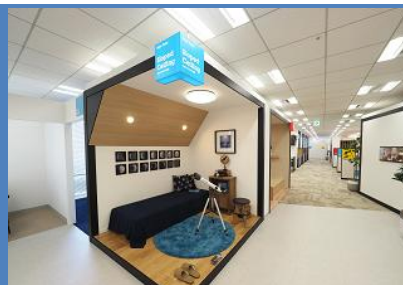
インテリアスタイル



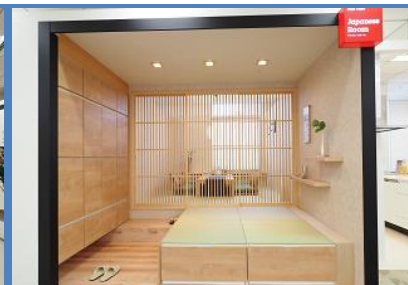
30超の商談ブースを設置



4.5帖の活用提案



勾配天井の体感コーナー



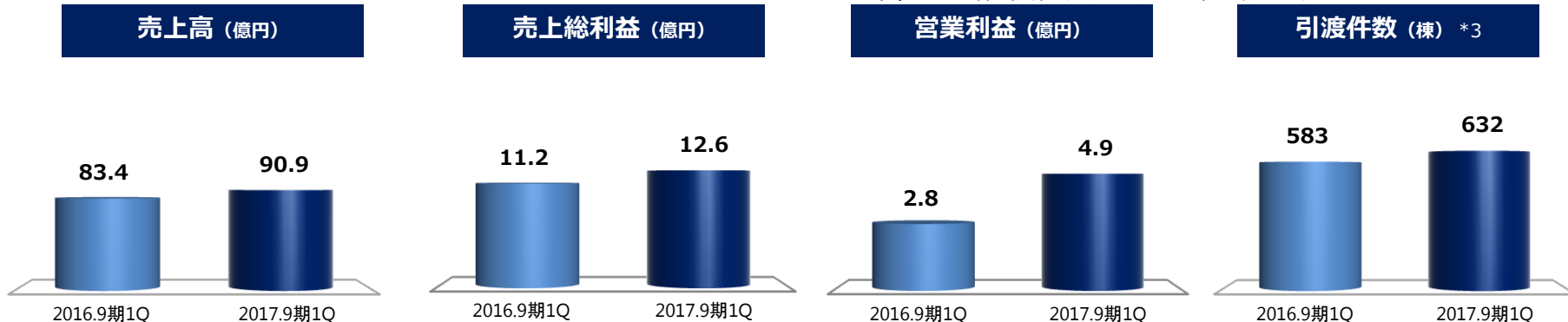
和室の提案



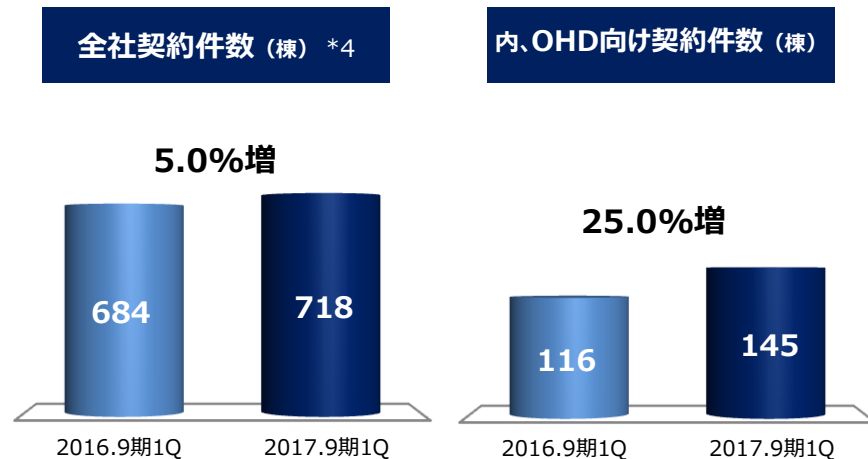
# オープンハウス・アーキテクト

- 引渡件数及び契約件数は、外部顧客、OHD (\*) 向けともに着実に伸長
- 販売費及び一般管理費のコストコントロールにより、営業利益率は改善

(\*) OHD:株式会社オープンハウス・ディベロップメント



*1	2016.9期1Q	2017.9期1Q	増減
売上高 (百万円)	8,346	<b>9,093</b>	9.0%
売上総利益 (百万円)	1,123	<b>1,265</b>	12.6%
売上総利益率 (%)	13.5	<b>13.9</b>	0.5%
営業利益 (百万円) *2	284	<b>494</b>	74.0%
営業利益率 (%)	3.4	<b>5.4</b>	2.0%
引渡件数 (棟) *3	583	<b>632</b>	49



\*1 オープンハウス・アーキテクトは、2015.9期2Qからの連結子会社のため2016.9期1Qより記載

\*2 営業利益は、オープンハウス・アーキテクトののれん償却額控除後の数値を記載

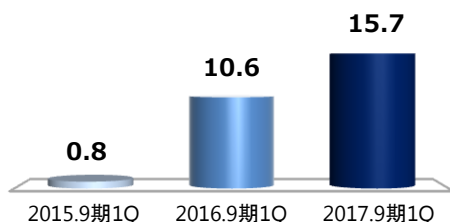
\*3 引渡棟数は、建築請負において引渡した件数 (2017.9期1QのOHD向け105棟を含む)

\*4 各期とも、1Qに受注した建築請負の契約件数を集計

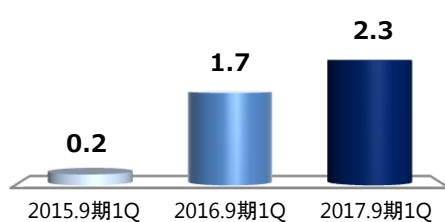
# マンション事業

- 都心部の新築マンションへの需要は高く、販売契約は順調
- 2017年9月期引渡予定物件(460戸)に対し、90%販売契約済み(2017年1月末現在)

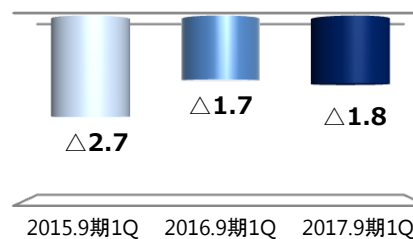
売上高 (億円)



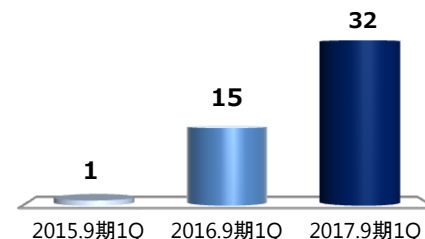
売上総利益 (億円)



営業利益 (億円)



引渡件数 (戸)



	2015.9期1Q	2016.9期1Q	2017.9期1Q	増減
売上高 (百万円)	80	1,063	<b>1,570</b>	47.6%
売上総利益 (百万円)	28	178	<b>233</b>	31.1%
売上総利益率 (%)	36.1	16.8	<b>14.9</b>	△1.9%
営業利益 (百万円)	△270	△171	△ <b>184</b>	-
営業利益率 (%)	-	-	-	-
引渡件数 (戸)	1	15	<b>32</b>	17

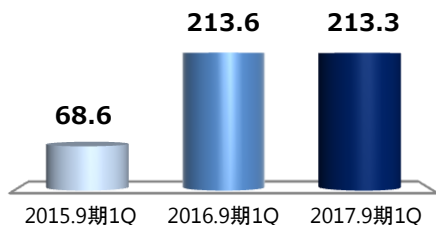
2017年9月期の主な引渡物件

名称	戸数	平均価格
オープンレジデンス青山ザ・ハウス	29	9,000万円台
オープンレジデンス小石川五丁目	21	6,000 "
オープンレジデンス目白アベニュー	18	5,000 "
オープンレジデンス銀座二丁目	34	4,000 "

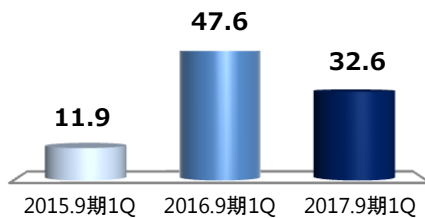
# 収益不動産事業

- 金融緩和政策の継続を背景として、収益不動産に対する需要は依然高水準
- 売上総利益率は、想定通りに推移

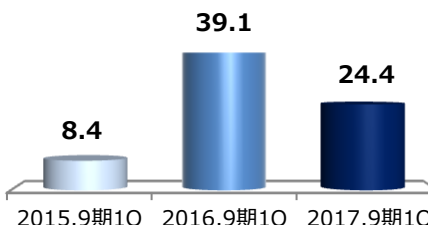
売上高 (億円)



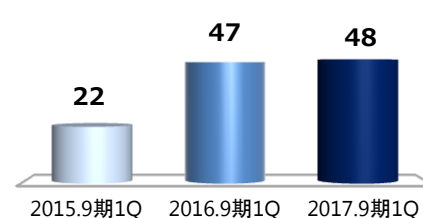
売上総利益 (億円)



営業利益 (億円)

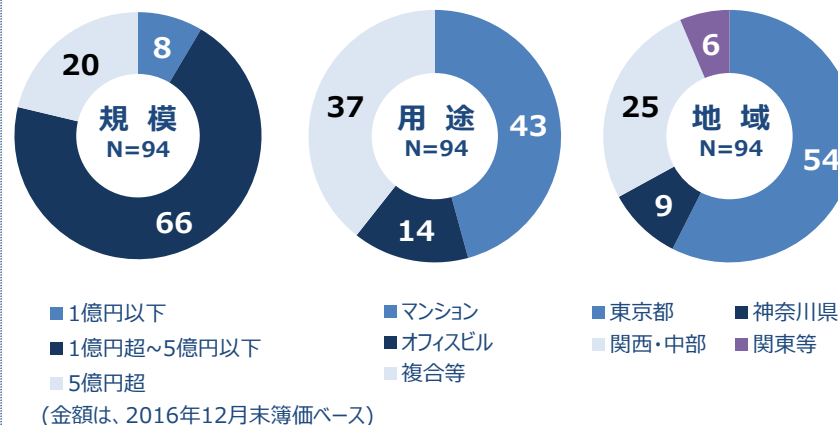


引渡件数 (件)



	2015.9期1Q	2016.9期1Q	2017.9期1Q	増減
売上高 (百万円)	6,868	21,366	<b>21,336</b>	△0.1%
売上総利益 (百万円)	1,198	4,769	<b>3,262</b>	△31.6%
売上総利益率 (%)	17.4	22.3	<b>15.3</b>	△7.0%
営業利益 (百万円)	840	3,911	<b>2,442</b>	△37.6%
営業利益率 (%)	12.2	18.3	<b>11.4</b>	△6.9%
引渡件数 (戸)	22	47	<b>48</b>	1

保有物件内訳 (件) (2016年12月末)



# 販売費及び一般管理費、営業外収益・費用

(単位：百万円)

	2016.9期1Q		2017.9期1Q		増減		2016.9期1Q		2017.9期1Q		増減
	実績	売上対比	実績	売上対比			実績	売上対比	実績	売上対比	
販売費及び一般管理費	3,646	6.0%	<b>4,076</b>	5.8%	429	営業外収益	63	0.1%	<b>390</b>	0.6%	327
人件費	1,070	1.8%	<b>1,115</b>	1.6%	44	為替差益	5	0.0%	<b>316</b>	0.5%	311
販売手数料	690	1.1%	<b>587</b>	0.8%	△103	その他	58	0.1%	<b>73</b>	0.1%	15
事務所維持費	440	0.7%	<b>566</b>	0.8%	125	営業外費用	241	0.4%	<b>262</b>	0.4%	21
広告宣伝費	213	0.3%	<b>307</b>	0.4%	93	支払利息	205	0.3%	<b>212</b>	0.3%	7
販売促進費	129	0.2%	<b>182</b>	0.3%	53	支払手数料	5	0.0%	<b>8</b>	0.0%	3
その他	1,101	1.8%	<b>1,316</b>	1.9%	215	その他	31	0.1%	<b>41</b>	0.1%	10

# 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	2016.9期末	2017.9期1Q末	増減
<b>流動資産</b>	196,792	<b>202,212</b>	5,420
現金及び預金	67,508	<b>68,778</b>	1,269
たな卸資産	117,546	<b>121,216</b>	3,669
その他	11,737	<b>12,218</b>	481
<b>固定資産</b>	8,013	<b>8,277</b>	263
有形固定資産	2,651	<b>2,905</b>	254
無形固定資産	1,389	<b>1,375</b>	△14
投資その他の資産	3,972	<b>3,996</b>	24
<b>繰延資産</b>	62	<b>59</b>	△2
<b>資産合計</b>	204,868	<b>210,550</b>	5,681

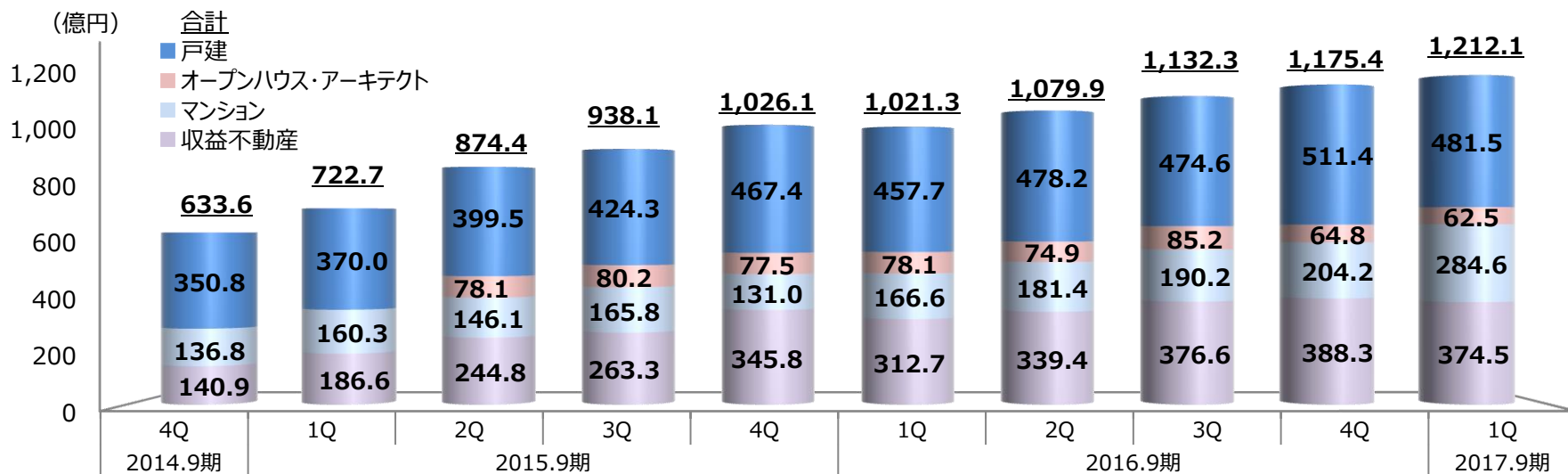
	2016.9期末	2017.9期1Q末	増減
<b>負債</b>	140,784	<b>143,697</b>	2,913
流動負債	74,288	<b>72,913</b>	△1,375
固定負債	66,495	<b>70,784</b>	4,288
<b>純資産</b>	64,084	<b>66,852</b>	2,768
株主資本	63,736	<b>66,414</b>	2,677
評価・換算差額等	347	<b>438</b>	91
<b>負債純資産合計</b>	204,868	<b>210,550</b>	5,681

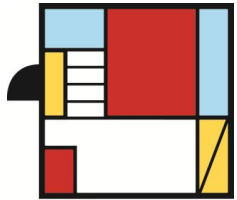
	2016.9期末	2017.9期1Q末	増減
自己資本比率	31.1%	<b>31.6</b>	0.5%

# たな卸資産の状況

(単位：百万円)

	2014.9期末	2015.9期末	2016.9期末	2017.9期1Q末	(構成比)	増減
戸建	35,080	46,741	51,146	<b>48,154</b>	39.7%	△2,991
オープンハウス・アーキテクト	—	7,756	6,486	<b>6,257</b>	5.2%	△229
マンション	13,683	13,101	20,422	<b>28,462</b>	23.5%	8,040
収益不動産	14,090	34,586	38,838	<b>37,452</b>	30.9%	△1,386
その他	513	428	651	<b>889</b>	0.7%	237
合計	63,368	102,614	117,546	<b>121,216</b>	100.0%	3,669





**OPEN  
HOUSE**

## 2. 2017年9月期 連結業績予想

---

# 連結業績予想

- 売上高は、前期2,000億円を超過し、今期は3,000億円を計画
- 5期連続過去最高の売上高、利益の更新を目指す

(単位：百万円)

	2015.9期	2016.9期		2017.9期	
	実績	実績	増減	予想	増減
売上高	179,317	247,210	37.9%	<b>300,000</b>	21.4%
営業利益	21,300	31,320	47.0%	<b>35,000</b>	11.7%
経常利益	20,294	29,154	43.7%	<b>34,000</b>	16.6%
親会社株主に帰属する 当期純利益	12,637	18,709	48.1%	<b>22,000</b>	17.6%

## (1株当たり指標、配当性向)

(単位：円 銭)

	実績	実績	増減	予想	増減
1株当たり当期純利益	222.07	332.08	—	<b>391.76</b>	-
1株当たり配当金 (1株当たり中間配当金)	30.00	50.00	20.00	<b>60.00</b> *1(30.00)	10.00
配当性向	13.5%	15.1%	—	<b>15.3%</b>	-

\*1 株主還元を増やすことを目的として、中間配当を予定



## 連結業績予想（セグメント別売上高）

- 仲介、戸建、収益不動産事業は、引き続き20%以上の売上高成長を目指す
- 戸建事業を柱としつつ、市場環境に応じて適切な経営資源の配分を行う

(単位：百万円)

	2015.9期	2016.9期		2017.9期	
	*1 実績	実績	増減	予想	増減
売上高	179,317	247,210	37.9%	<b>300,000</b>	21.4%
仲介事業	7,255	8,528	17.5%	<b>11,000</b>	29.0%
戸建事業	91,644	119,563	30.5%	<b>149,000</b>	24.6%
オープンハウス・アーキテクト *2	23,122	37,625	- *3	<b>40,000</b>	6.3%
マンション事業	20,095	19,059	△5.2%	<b>26,000</b>	36.4%
収益不動産事業 *4	41,719	72,801	74.5%	<b>86,000</b>	18.1%
その他	825	455	△44.9%	<b>1,300</b>	185.5%
調整額	△5,344	△10,822	-	<b>△13,300</b>	-

\*1 2016.9期からのセグメント変更に伴い、2015.9期の実績は変更後のセグメントに組み替えた数値を記載

\*2 2016年10月株式会社アサカワホームは、株式会社オープンハウス・アーキテクトに社名を変更したため、セグメント呼称も変更

\*3 オープンハウス・アーキテクトは、2015年1月より連結子会社となったため、2016.9期の増減は記載せず

\*4 2017.9期より、流動化事業の事業実態に合わせて、流動化事業の呼称を収益不動産事業に変更

## 目標とする指標

- 経常利益率：10%、R O E：20%、自己資本比率：30%
- 資本効率、財務バランスに留意しつつ、成長のための投資は継続

(単位：百万円)

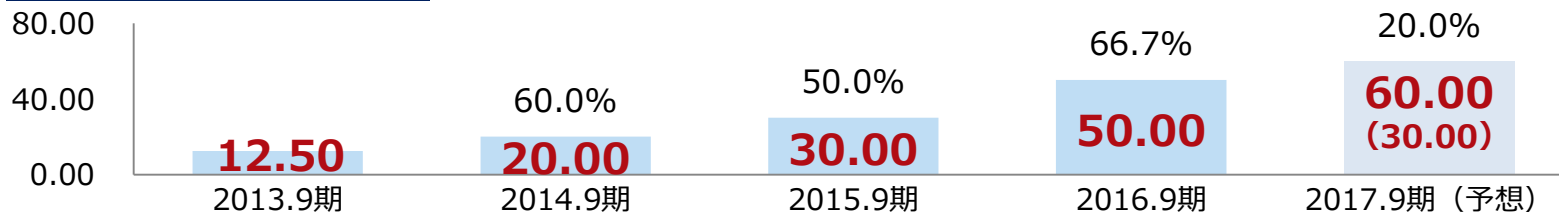
	2015.9期	2016.9期	2017.9期
	実績	実績	予想
売上高	179,317	247,210	300,000
経常利益	20,294	29,154	34,000
親会社株主に帰属する 当期純利益	12,637	18,709	22,000
総資産	162,447	204,868	—
自己資本	47,453	63,708	—
経常利益率	11.3%	11.8%	11.3%
R O E	29.9%	33.7%	—
自己資本比率	29.2%	31.1%	—

# 株主還元

- 2017年9月期の配当予想は、1株当たり60.00円（内、中間配当30.00円）
- 2015年9月より導入した株主優待制度の継続実施
- 自己株式の取得

## 一株当たり配当金・増加率

（単位：円 銭）



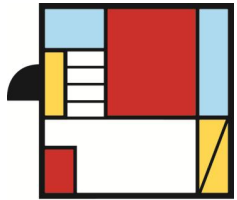
## 株主優待制度

優待の内容	継続保有3年未満	継続保有3年以上
当社仲介または当社グループが販売する住宅購入時の優待	100,000円 キャッシュバック	300,000円 キャッシュバック
クオカードの進呈	3,000円分	5,000円分

対象 毎年9月30日を基準日として、当社普通株式1単元（100株）以上をお持ちの株主様  
 継続保有は、2015年9月30日を起算日として、当社普通株式1単元（100株）以上かつ3年以上継続保有の株主様

## 自己株式の取得

- ◆ 取得しうる株式の総数 500,000株（上限）（発行済株式総数（自己株式を除く）に対する割合0.89%）
- ◆ 株式の取得価額の総額 1,250百万円（上限）
- ◆ 取得期間 2016年11月15日から2017年3月31日



**OPEN  
HOUSE**

### **3. 足元の取り組み**

---

# 営業センターの展開状況について

- 2017年1月 日暮里、錦糸町北営業センターを開設
- 引き続き、東京圏にて営業センターを開設する予定

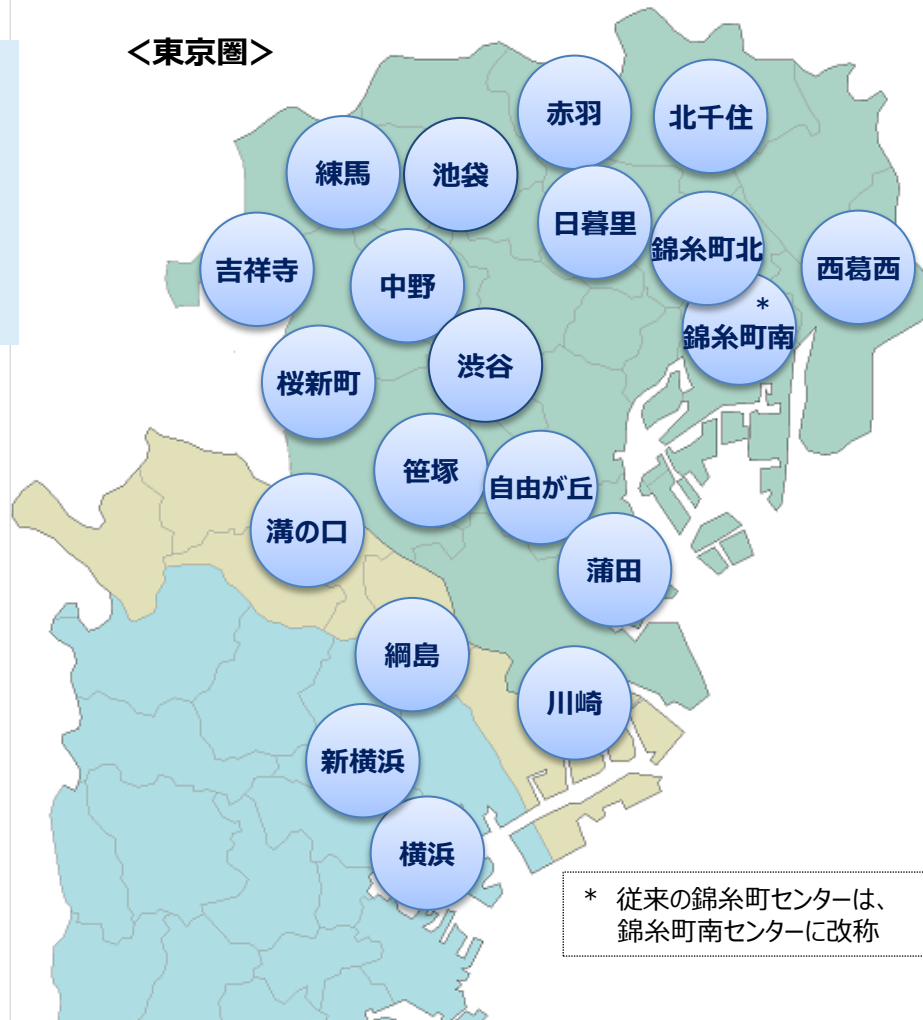
## 営業センター展開状況 (2017年2月現在)

東京都 23区	:	14	センター
東京都 市部	:	1	〃
神奈川県	:	5	〃
愛知県	:	1	〃
合計	:	21	〃

### <名古屋圏>



### <東京圏>



\* 従来の錦糸町センターは、  
錦糸町南センターに改称

# 名古屋での認知度向上について

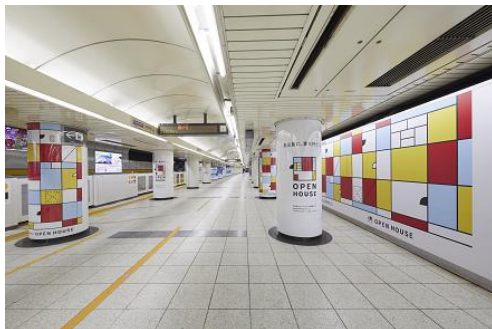
- 2017年の年初より、TVスポット及び交通広告を集中的に展開
- 「名古屋に、家を持つ。」のキャッチフレーズで、認知度の向上を図る



栄営業センター



JR名古屋駅中央コンコースのアドビジョン



地下鉄名古屋駅



地下鉄栄駅

# 「JPX日経インデックス400」について

- 当社は、2017年6月の基準日より選定対象（2013年9月の上場から3年間経過）
- 2017年8月の定期入替を想定した「予想値を用いた上位銘柄」に算出

## 予想値を用いた上位銘柄（現行の非採用銘柄）

No	コード	銘柄名	33業種名	時価総額 順位	3年平均 ROE 順位	3年累積 営業利益 順位	最終スコア 総合順位
1	9024	西武ホールディングス	陸運	166	308	168	108
2	3288	オープンハウス	不動産	514	17	378	149
3	2587	サントリー食品インターナショナル	食料品	82	663	106	225
4	9684	スクウェア・エニックス・ホールディングス	情報・通信	263	359	347	243
5	4183	三井化学	化学	212	620	150	260
6	6728	アルバック	電気機器	555	102	515	262
7	8086	ニプロ	精密機器	370	356	352	264
8	2327	新日鉄住金ソリューションズ	情報・通信	406	294	417	274
9	4246	ダイキョーニシカワ	化学	735	67	500	277
10	5703	日本軽金属ホールディングス	非鉄金属	554	314	342	287

（出所）東証、日経、東洋経済をもとに大和証券作成

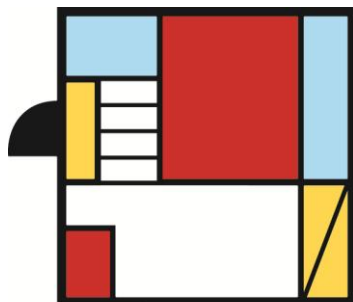
（注）2016年8月18日、最終スコア総合順位の昇順、各項目の順位は流動性上位1,000銘柄中の順位

### <参考> 「JPX日経インデックス400」の総合スコア算定方法

毎年6月最終営業日を基準日とし、基準日から起算して直近3年間の売買代金合計額の順位1,200位以内で、基準日時点の時価総額順位が、1,200位以内の銘柄から時価総額上位1,000社を選定し、当該1,000社につき以下項目の順位スコアを算出

$$\begin{aligned}
 \text{総合スコア} = & 0.4 \times (a) \text{ 3年平均ROEの順位スコア（1位：1,000点～1,000位：1点）} \\
 & + 0.4 \times (b) \text{ 3年累積営業利益の順位スコア（同上）} \\
 & + 0.2 \times (c) \text{ 基準日時点の時価総額の順位スコア（同上）}
 \end{aligned}$$

総合スコアに、定性スコア（「独立した社外取締役の選任」「IFRS採用」「決算情報の英文開示」）を加味した最終スコアにより決定。



**OPEN  
HOUSE**

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