

# 有価証券報告書

(金融商品取引法第24条第1項に基づく報告書)

事業年度 自 平成24年10月1日  
(第17期) 至 平成25年9月30日

株式会社オープンハウス

東京都千代田区丸の内二丁目4番1号

(E27842)

# 目次

頁

表紙

第一部 企業情報	1
第1 企業の概況	1
1. 主要な経営指標等の推移	1
2. 沿革	3
3. 事業の内容	4
4. 関係会社の状況	7
5. 従業員の状況	9
第2 事業の状況	10
1. 業績等の概要	10
2. 生産、受注及び販売の状況	11
3. 対処すべき課題	12
4. 事業等のリスク	13
5. 経営上の重要な契約等	15
6. 研究開発活動	15
7. 財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析	16
第3 設備の状況	18
1. 設備投資等の概要	18
2. 主要な設備の状況	18
3. 設備の新設、除却等の計画	19
第4 提出会社の状況	20
1. 株式等の状況	20
2. 自己株式の取得等の状況	25
3. 配当政策	26
4. 株価の推移	26
5. 役員の状況	27
6. コーポレート・ガバナンスの状況等	30
第5 経理の状況	36
1. 連結財務諸表等	37
(1) 連結財務諸表	37
(2) その他	69
2. 財務諸表等	70
(1) 財務諸表	70
(2) 主な資産及び負債の内容	85
(3) その他	85
第6 提出会社の株式事務の概要	86
第7 提出会社の参考情報	87
1. 提出会社の親会社等の情報	87
2. その他の参考情報	87
第二部 提出会社の保証会社等の情報	88
[監査報告書]	

## 【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成25年12月27日
【事業年度】	第17期（自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日）
【会社名】	株式会社オープンハウス
【英訳名】	Open House Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 荒井 正昭
【本店の所在の場所】	東京都千代田区丸の内二丁目4番1号
【電話番号】	03-6213-0776
【事務連絡者氏名】	専務取締役管理本部長 今村 仁司
【最寄りの連絡場所】	東京都千代田区丸の内二丁目4番1号
【電話番号】	03-6213-0776
【事務連絡者氏名】	専務取締役管理本部長 今村 仁司
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

## 第一部【企業情報】

### 第1【企業の概況】

#### 1【主要な経営指標等の推移】

##### (1) 連結経営指標等

回次		第13期	第14期	第15期	第16期	第17期
決算年月		平成21年 9月	平成22年 9月	平成23年 9月	平成24年 9月	平成25年 9月
売上高	(百万円)	29,779	49,783	69,876	62,318	96,999
経常利益	(百万円)	2,840	8,352	8,957	4,515	9,179
当期純利益	(百万円)	1,595	4,862	5,109	2,523	5,661
包括利益	(百万円)	—	—	5,108	2,522	5,623
純資産額	(百万円)	3,892	8,326	12,961	15,010	29,963
総資産額	(百万円)	20,079	37,941	40,744	56,949	78,069
1株当たり純資産額	(円)	189.12	439.95	684.87	793.13	1,069.17
1株当たり当期純利益金額	(円)	78.49	239.26	269.98	133.34	287.82
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額	(円)	—	—	—	—	245.56
自己資本比率	(%)	19.1	21.9	31.8	26.4	38.4
自己資本利益率	(%)	52.5	79.9	48.0	18.0	25.2
株価収益率	(倍)	—	—	—	—	8.14
営業活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	△233	△5,202	4,994	△13,637	4,219
投資活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	△450	△281	△190	△196	△463
財務活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	2,715	9,576	△2,810	13,923	12,696
現金及び現金同等物の 期末残高	(百万円)	3,151	7,227	9,183	9,279	25,850
従業員数 (外、平均臨時雇用者数)	(人)	226 (16)	329 (22)	444 (47)	498 (42)	530 (57)

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 第15期以降の連結財務諸表については、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、有限責任監査法人トーマツの監査を受けております。なお、第13期及び第14期の連結財務諸表については、当該監査を受けておりません。

3. 第13期から第16期までの潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、新株予約権の残高はありますが、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。

4. 第13期から第16期までの株価収益率については、当社株式は非上場であったため記載しておりません。

5. 従業員数は就業人員（当社グループから当社グループ外への出向者を除き、当社グループ外から当社グループへの出向者及び常用パートを含んでおります。）であり、臨時雇用者数（人材会社からの派遣社員を含んでおります。）は、各連結会計年度の平均人員を（ ）外数で記載しております。

なお、当社は、4月の定期採用予定者を、研修のため、正式入社以前に臨時雇用しておりますが、上記の臨時雇用者数には含めておりません。

6. 第16期より「1株当たり当期純利益に関する会計基準」（企業会計基準第2号 平成22年6月30日）、「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第4号 平成22年6月30日公表分）及び「1株当たり当期純利益に関する実務上の取扱い」（実務対応報告第9号 平成22年6月30日）を適用しております。なお、平成25年6月28日付で株式1株につき1,000株の株式分割を行いました。第13期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益金額を算定しております。

7. 当社株式は、平成25年9月20日付で東京証券取引所市場第一部に上場しております。

## (2) 提出会社の経営指標等

回次	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期
決算年月	平成21年 9月	平成22年 9月	平成23年 9月	平成24年 9月	平成25年 9月
営業収益 (百万円)	3,100	4,132	3,400	4,193	4,704
経常利益 (百万円)	738	1,413	927	1,758	1,432
当期純利益 (百万円)	399	853	696	1,200	882
資本金 (百万円)	241	241	241	241	3,972
発行済株式総数 (株)	20,325	20,325	20,325	20,325	28,025,000
純資産額 (百万円)	1,917	2,392	2,615	3,341	13,562
総資産額 (百万円)	4,453	4,564	4,880	5,192	15,223
1株当たり純資産額 (円)	94.36	126.42	138.22	176.59	483.93
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額) (円)	7,500 (-)	25,000 (-)	25,000 (-)	25,000 (-)	25 (-)
1株当たり当期純利益金額 (円)	19.67	41.99	36.83	63.46	44.86
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額 (円)	-	-	-	-	38.46
自己資本比率 (%)	43.1	52.4	53.6	64.4	89.1
自己資本利益率 (%)	23.4	39.6	27.8	40.3	10.4
株価収益率 (倍)	-	-	-	-	52.23
配当性向 (%)	38.1	59.5	67.9	39.4	55.7
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (人)	139 (16)	172 (17)	204 (18)	203 (19)	219 (24)

(注) 1. 営業収益には、消費税等は含まれておりません。

- 第15期以降の財務諸表につきましては、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、有限責任監査法人トーマツの監査を受けておりますが、第13期及び第14期の財務諸表につきましては、当該監査を受けておりません。
- 第13期から第16期までの潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、新株予約権の残高はありますが、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。
- 第13期から第16期までの株価収益率については、当社株式は非上場であったため記載しておりません。
- 従業員数は就業人員（当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者及び常用パートを含んでおります。）であり、臨時雇用者数（人材会社からの派遣社員を含んでおります。）は、各事業年度の平均人員を（ ）外数で記載しております。  
なお、当社は、4月の定期採用予定者を、研修のため、正式入社以前に臨時雇用しておりますが、上記の臨時雇用者数には含めておりません。
- 第16期より「1株当たり当期純利益に関する会計基準」（企業会計基準第2号 平成22年6月30日）、「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第4号 平成22年6月30日公表分）及び「1株当たり当期純利益に関する実務上の取扱い」（実務対応報告第9号 平成22年6月30日）を適用しております。なお、平成25年6月28日付で株式1株につき1,000株の株式分割を行いました。第13期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益金額を算定しております。
- 当社株式は、平成25年9月20日付で東京証券取引所市場第一部に上場しております。

## 2 【沿革】

年月	事項
平成9年9月	株式会社オープンハウスを創業し、新築一戸建住宅の売買仲介事業を開始
平成9年9月	本社（「渋谷営業センター」）を東京都渋谷区に開設
平成9年10月	「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
平成13年2月	自社新築一戸建住宅の販売開始
平成13年8月	一級建築士事務所登録〔東京都知事登録第46671号〕
平成13年9月	創建ビルド有限会社の全出資持分を取得し100%子会社化（平成14年7月に株式会社に組織変更、平成16年8月に株式会社泊ビルドに商号変更）
平成14年4月	建設業免許取得〔東京都知事許可（特-14）第117385号〕
平成14年6月	東京都世田谷区に「世田谷営業センター」を開設
平成15年11月	東京都渋谷区（同区内）に本社（「渋谷営業センター」）を移転
平成16年1月	「世田谷営業センター」を本社（「渋谷営業センター」）に統合
平成17年9月	東京都墨田区に「錦糸町営業センター」を開設
平成18年10月	宅地建物取引業免許取得〔国土交通大臣（1）第7349号〕
平成18年10月	株式会社泊ビルドを株式会社オープンハウス・ディベロップメントに商号変更
平成19年1月	東京都世田谷区に「桜新町営業センター」を開設
平成19年3月	川崎市高津区に「溝の口営業センター」を開設
平成19年8月	イトーピアビジネスネット株式会社の全株式を伊藤忠商事株式会社より購入し、100%子会社（取得後67%持分としましたが、平成22年9月に100%取得）として不動産金融事業に進出（株式会社アイビーネットに商号変更）
平成20年4月	東京都北区に「赤羽営業センター」を開設
平成20年10月	株式会社オープンハウス・ディベロップメントがマンションの販売開始
平成21年4月	東京都中野区に「中野営業センター」を開設
平成22年1月	東京都千代田区丸の内に「丸の内事務所」を開設（本社機能を一部移転）
平成22年3月	東京都豊島区に「池袋営業センター」を開設
平成22年9月	株式会社アイビーネットの全ての出資持分を取得し、100%子会社化
平成22年9月	米国カリフォルニア州に株式会社オープンハウス・ディベロップメントの100%子会社としてOpen House Realty & Investments, Inc. を設立
平成22年9月	中国上海市に株式会社オープンハウス・ディベロップメントの100%子会社として旺佳建築設計諮詢（上海）有限公司を設立
平成23年4月	横浜市西区（横浜駅東口）に「横浜営業センター」を開設
平成23年4月	川崎市高津区（同区内）に「溝の口営業センター」を移転
平成23年10月	東京都千代田区丸の内に株式会社オープンハウス・ディベロップメントの100%子会社として株式会社OHリアルエステート・マネジメントを設立
平成24年9月	「株式会社センチュリー21・ジャパン」との間のフランチャイズ契約を解約
平成24年10月	横浜市西区（横浜駅西口）に「横浜営業センター」を移転
平成25年1月	すべての本社機能を集約し、登記上の本店所在地を東京都千代田区丸の内に移転
平成25年4月	東京都大田区に「蒲田営業センター」を開設
平成25年6月	東京都北区（同区内）に「赤羽営業センター」を移転
平成25年9月	東京証券取引所市場第一部に株式を上場
平成25年10月	東京都江戸川区に「西葛西営業センター」を開設

### 3【事業の内容】

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」づくりでありきではなく、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。

#### (1) 不動産仲介事業

当社は、東京都渋谷区の渋谷営業センターを中心として、城南地区（注）1を主たるマーケットとしてOHD及び他社が開発・分譲する新築一戸建住宅を中心とした売買仲介事業を行ってまいりました。

同地区の購買層は平均的に所得が高く、競合他社との競争がし烈な地区であります。当社は同地区の顧客のニーズに合わせた営業を行い、その支持を得てまいりました。

当社は、同地区で培った営業力を活かし、平成17年9月に東京都墨田区に錦糸町営業センターを開設しました。平成18年10月には、東京都以外でも営業できるように宅地建物取引業免許〔国土交通大臣（1）第7349号〕を取得し、平成19年1月に東京都世田谷区に桜新町営業センター、同年3月に神奈川県川崎市高津区に溝の口営業センター、平成20年4月には東京都北区に赤羽営業センター、平成21年4月には東京都中野区に中野営業センター、平成22年3月には東京都豊島区に池袋営業センター、平成23年4月には神奈川県横浜市西区に横浜営業センター、平成25年4月には東京都大田区に蒲田営業センター、平成25年10月には東京都江戸川区に西葛西営業センターを開設しております。

このように現在では、東京の城南地区・城東地区（注）2・城北地区（注）3・城西地区（注）4各地区並びに神奈川県横浜市及び川崎市に営業エリアを拡大してきております。

当社は、顧客の求める潜在的なニーズを、各営業センターの地域に根ざした営業やネット広告・住宅情報誌等の媒体を通じて把握しており、OHDが行っている新築一戸建住宅の開発に活かすとともに、採用は新卒を中心としており、人材の安定、組織としての販売力の安定性を構築しております。

なお、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30日に同フランチャイズを脱退しました。同年10月より同フランチャイズに依拠することなく、当社独自ブランドでの営業活動を開始しております。

（注）1：「城南地区」は、世田谷区、渋谷区、大田区、目黒区、品川区及び港区を指しております。

（注）2：「城東地区」は、千代田区、中央区、荒川区、江戸川区、葛飾区、江東区、墨田区及び台東区を指しております。

（注）3：「城北地区」は、北区、豊島区、板橋区、文京区及び足立区を指しております。

（注）4：「城西地区」は、中野区、杉並区、新宿区及び練馬区を指しております。

## (2) 不動産販売事業

不動産販売事業は、戸建業務、マンション業務、不動産流動化業務及びその他の業務で構成されております。各業務の内容は以下のとおりであります。

### ①戸建業務

戸建業務は、当社グループにおいて主要な業務であります。

OHDは、首都圏郊外を中心に事業展開している企業とは異なり当社の営業エリアにおいて、手間がかかるため大手建売住宅会社が積極的に手掛けようとしない、狭小事業用地を土地所有者から取得し、初めて住宅をご購入される一次取得者をターゲットとして主として3階建の新築一戸建住宅を「建売」（建築条件を付さずに土地を販売する形態）もしくは「建売」の形態にて開発・分譲しております。

OHDは、高品質な新築一戸建住宅の開発を行うために、開発・分譲事業に経営資源を集中し、販売については基本的に当社に売買仲介を依頼しております。

また、OHDは平成22年9月に旺佳建築設計諮詢（上海）有限公司を設立し、OHDの新築一戸建住宅の開発に際して必要となる建築確認申請のための図面作成業務を旺佳建築設計諮詢（上海）有限公司も行うことでコスト削減を図っております。

戸建業務におきましては、資金効率の観点から、土地を引渡した後に建物を建てるため事業期間が短い「建売」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おります。「建売」の場合、原則として建築条件を付さないため、顧客は建物請負の発注を行う際に他の建設業者と比較・検討をしたうえで意思決定をすることが可能であります。しかし、当社が当社の営業エリアにおける顧客の潜在ニーズを把握していること、またOHDが事業用地の取得を通じて当該用地の形状・特徴を熟知していること等から、顧客ニーズにあったプランを提案できるので、OHDが戸建住宅用地を販売した顧客の半数以上は建物もOHDで建築することを選んでおります。

戸建業務は、当社が把握している顧客の潜在ニーズを反映させられる事業用地を適正な価格で取得し、規格型の住宅ではなく地域特性や当該用地の形状・特徴に合わせた新築一戸建住宅の開発及び分譲を行うことで、事業規模を拡大してきており、今後もこの手法を継続していく方針であります。

### ②マンション業務

マンション業務は、戸建業務にて培ったノウハウを利用し、戸建業務と同様に初めて住宅をご購入される一次取得者をターゲットとして東京23区並びに神奈川県横浜市及び川崎市を中心としたマンション志向の強い顧客に対し、OHDが開発した、タウンハウス（注5）型の小規模マンションや中規模の都市型分譲マンションを分譲しております。なお、マンション分譲につきましては、戸建業務とは異なり、OHDが直接販売活動を行っております。

マンション業務は、平成19年より開始した業務ではありますが、戸建業務に次ぐ主要な業務となっております。

マンション業務では、現場ごとのモデルルームや高額な販売促進物等は必要最小限に留め、コスト管理の徹底を図っております。そして、それらのコスト管理の成果を価格還元し、顧客へ良質な商品の提供を行っていく方針であります。

（注）5：タウンハウスは、建築法規上は長屋とされる集合住宅の一形態であり、一般的なマンションと違い建物に共用部分がないことが特徴です。

タウンハウスは一般的なマンションとは建築基準法上の取扱いが異なることから、事業用地の中にはマンションは建築不可能であってもタウンハウスは建築可能なものがあります。このような事業用地の価値を最大限発揮する建物としてタウンハウスは非常に有効であり、かつOHDはメゾネット構造のタウンハウスの建設について特許を保有していることから、より強みの活かせる事業形態と考えております。

また、土地は建物持分に応じた敷地権を登記し、メゾネット毎に建物を区分所有登記することにより、マンションと同様の権利を持った建造物として販売しております。

なお、戸建業務及びマンション業務は各業務のプランニング・ノウハウを融合させており、事業用地の仕入は戸建用地及びマンション用地のいずれか、又は複合開発を含め、収益最大化の観点から行っております。また、用地仕入担当者は当社の営業エリアを中心に地場不動産仲介業者を日々巡回し、物件の情報を迅速に収集できる関係を構築しております。

③不動産流動化業務

不動産流動化業務では平成23年10月にOHD100%出資でOHREMを設立し、国内収益不動産等の取得・運用・販売等の業務を行っております。

④その他の業務

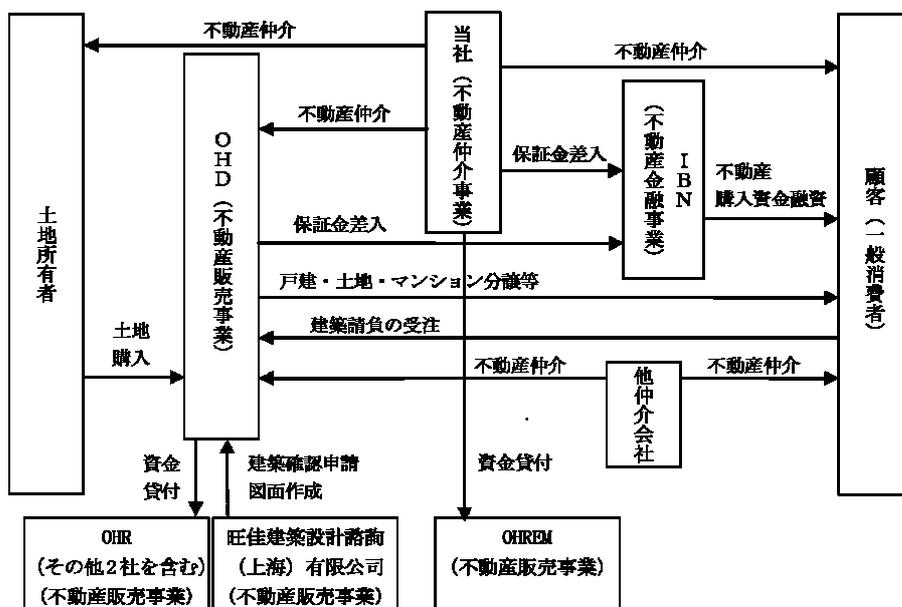
米国カリフォルニア州において、平成22年9月にOHD100%出資によるOHRを設立し、同年10月に同社100%出資でOpen House Realty & Investments, LLC.を設立、また平成24年10月にも同様にOHR100%出資でIMA FUND 1, LLC.を設立し、米国にて不動産市場分析及び不動産販売事業を行っております。

(3) 不動産金融事業

IBNは、居住用不動産に関連する担保付融資等を行っております。個人の顧客が購入する不動産に抵当権を設定し、同不動産の販売会社から保証金を担保として預かる方式での小額融資を主力商品としており、当社が仲介する顧客及びOHDが不動産を販売する顧客も対象としております。また、不動産を購入する顧客の諸費用等への資金需要に対する無担保融資や、不動産担保融資等も行っております。

[事業系統図]

以上述べた事項を事業系統図によって示すと次のとおりであります。



#### 4 【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業の 内容	議決権の 所有割合 (%)	関係内容
(連結子会社)  株式会社オープンハウス・ディベロップメント (注) 3、5	東京都千代田区	30	不動産販売事業	100	当社は、同社が開発・分譲する新築一戸建住宅の売買仲介の委託を受けております。加えて、当社は、同社に経営指導を行い、同社の管理業務を受託しております。また、同社の借入金に対する債務保証を行っております。 役員の兼任6名
株式会社OHリアルエステート・マネジメント (注) 4	東京都千代田区	50	不動産販売事業	100 (100)	当社は、同社へ運転資金の貸付を行っております。また、当社及び当社の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は、同社の借入金に対する債務保証を行っております。 役員の兼任3名
Open House Realty & Investments, Inc. (注) 4	米国 カリフォルニア州 ロサンゼルス	84	不動産販売事業	100 (100)	当社の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は、同社へ運転資金の貸付を行っております。 役員の兼任2名
旺佳建築設計諮詢 (上海) 有限公司 (注) 4	中国上海市	15	不動産販売事業	100 (100)	当社の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は、同社へ建築確認申請図面作成を発注しております。 役員の兼任2名
株式会社アイビーネット	大阪市淀川区	50	不動産金融事業	100	当社は、同社の一部借入金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。加えて当社及び当社の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は、同社の一部融資に対する保証金の差入を行っております。 役員の兼任3名
その他1社					

- (注) 1. 「主要な事業の内容」欄には、セグメントの名称を記載しております。  
2. 有価証券届出書又は有価証券報告書を提出している会社はありません。  
3. 特定子会社であります。  
4. 議決権の所有割合の( )内は、間接保有割合で内数であります。  
5. 株式会社オープンハウス・ディベロップメントは、売上高(連結会社相互間の内部売上高を除く)の連結売上高に占める割合が10%を超えております。主要な損益情報等は、次のとおりであります。

連結子会社	株式会社オープンハウス・ディベロップメント
決算期	平成25年9月期
主要な損益情報等 ① 売上高 ② 経常利益 ③ 当期純利益 ④ 純資産額 ⑤ 総資産額	  89,183百万円 7,119百万円 4,300百万円 15,772百万円 54,005百万円

## 5 【従業員の状況】

### (1) 連結会社の状況

平成25年9月30日現在

セグメントの名称	従業員数（人）
不動産仲介事業	165 (20)
不動産販売事業	305 (33)
不動産金融事業	6 (—)
全社（共通）	54 (4)
合計	530 (57)

(注) 1. 従業員数は就業人員（当社グループから当社グループ外への出向者を除き、当社グループ外から当社グループへの出向者及び常用パートを含んでおります。）であり、臨時雇用者数（人材会社からの派遣社員を含んでおります。）は、年間の平均人員を（ ）外数で記載しております。

なお、当社は、4月の定期採用予定者を、研修のため正式入社以前に臨時雇用しておりますが、上記の臨時雇用者数には含めておりません。

2. 全社（共通）として、記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。

### (2) 提出会社の状況

平成25年9月30日現在

従業員数（人）	平均年齢（歳）	平均勤続年数（年）	平均年間給与（円）
219 (24)	29.6	3.2	6,605,141

セグメントの名称	従業員数（人）
不動産仲介事業	165 (20)
全社（共通）	54 (4)
合計	219 (24)

(注) 1. 従業員数は就業人員（当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者及び常用パートを含んでおります。）であり、臨時雇用者数（人材会社からの派遣社員を含んでおります。）は、年間の平均人員を（ ）外数で記載しております。

なお、当社は、4月の定期採用予定者を、正式入社以前に、研修のため、臨時雇用しておりますが、上記の臨時雇用者数には含めておりません。

2. 全社（共通）として、記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。

3. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。

### (3) 労働組合の状況

当社グループには、労働組合は結成されておきませんが、労使関係は安定しております。

## 第2【事業の状況】

### 1【業績等の概要】

#### (1) 業績

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きましては、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（前連結会計年度比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、仲介件数は前連結会計年度に比べて229件増加し1,477件となりました。

売上高は2,551百万円（前連結会計年度比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（前連結会計年度比57.4%増）、営業利益8,678百万円（同103.9%増）となりました。

#### (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（前連結会計年度比8.6%増）、営業利益160百万円（同11.3%減）となりました。

#### (2) キャッシュ・フロー

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（前連結会計年度は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（前連結会計年度は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（前連結会計年度は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。

## 2 【生産、受注及び販売の状況】

### (1) 生産実績

当社グループの生産実績は、販売実績とほぼ一致しておりますので、生産実績に関しては販売実績の項をご参照ください。

### (2) 受注状況

当連結会計年度における不動産販売事業のうち建築請負の受注状況は次のとおりであります。

セグメントの名称	受注高 (百万円)	前連結会計年度比 (%)	受注残高 (百万円)	前連結会計年度比 (%)
建築請負 (不動産販売事業)	5,510	122.3	2,705	100.6

(注) 1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

2. 不動産仲介事業及び不動産金融事業については、提供するサービスの性格上、受注状況の記載になじまないため、記載を省略しております。

### (3) 販売実績

当連結会計年度の販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	売上高(百万円)	前連結会計年度比(%)
不動産仲介事業	2,551	15.2
不動産販売事業	94,082	57.4
不動産金融事業	365	8.6
合計	96,999	55.7

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. セグメント間の取引を相殺消去した後の金額を記載しております。

3. 主たる販売先は不特定多数の一般消費者であり、相手先別販売実績の総販売実績に対する割合が100分の10以上の販売先はありません。

4. 不動産販売事業における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・戸数	売上高(百万円)	前連結会計年度比(%)
新築一戸建住宅分譲	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

### 3 【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うえ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。

#### 4【事業等のリスク】

当社グループの事業展開その他に関するリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を以下のとおり記載しております。また、必ずしもそのようなリスク要因に該当しない事項についても、投資者の投資判断上、重要であると考えられる事項については、投資者に対する積極的な情報開示の観点から開示しております。なお、本文における将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

##### 1. 事業を取り巻く経営環境について

###### (1) 景気動向、金利動向等の影響

当社グループが属する不動産業界は、景気動向、金利水準、地価の水準等のマクロ経済要因の変動と企業業績が密接に関係しており、とりわけ当社グループにおいては、市場金利や消費税増税の動向、不動産に係る税制の改正や住宅取得希望者の心理動向等が、当社グループの業績及び事業の展開に影響を与える可能性があります。

また、このような経済情勢の変化は、土地の購入代金、建築費等の変動要因ともなり、価格の上昇・下落等により、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

###### (2) 営業エリア及び保有物件が首都圏に集中していることならびに競合等の影響

当社グループは、東京23区ならびに神奈川県横浜市及び川崎市をマーケットとして新築一戸建住宅・マンションの分譲・販売と仲介を行っておりますが、このエリアは住宅購入者の人気が高い地域であるため、競合他社も多く、その参入状況によっては競争が激化する可能性があり、それによる土地の仕入れ、販売力及び需要の低下ならびに急激な価格変動等により、当社グループの業績及び事業の展開に影響を与える可能性があります。

また、当該地域における地震その他の災害、地域経済の悪化等により、当社グループの業績、財政状態及び事業の展開に影響を与える可能性があります。

##### 2. 木材・建材などの調達等について

当社の100%連結子会社であるOHDが提供している新築一戸建住宅の原材料である木材・建材その他の原材料が為替相場の変動や当該原材料の生産国におけるカントリーリスクにより、価格が高騰したり想定どおりに調達できない可能性があります。このような場合には、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

##### 3. 新規出店計画について

当社は、東京23区ならびに神奈川県横浜市及び川崎市を中心に出店候補地の立地条件、競合企業の動向、エリア特性及び採算性等を総合的に検討した上で店舗展開を行っていく方針であります。今後、当社グループの出店条件に合致する物件が見つからない場合は、計画的な出店が進まず、当社グループの業績及び事業の展開に影響を与える可能性があります。

#### 4. たな卸資産について

当社グループは、不動産販売事業を行っており、たな卸資産として仕掛販売用不動産、販売用不動産を計上しておりますが、主たるたな卸資産である仕掛販売用不動産の平成25年9月末現在における状況は以下のとおりです。

##### 仕掛販売用不動産内訳

内訳	金額(百万円)
土地分譲及び戸建分譲	18,718
マンション分譲	14,291
不動産流動化	2,588
その他	203
総計	35,802

当社グループでは、見込んでいた販売価格での販売が困難な場合には、在庫リスクを軽減するため、販売価格の値引きにより販売を促進させる施策とすることがあります。その際、値引きによる利益の減少やたな卸資産の評価損が発生し、当社グループの業績及び財政状態に影響を与える可能性があります。

#### 5. 外注管理について

OHDは新築一戸建住宅の建設に際して、施工監理業務（品質・安全・工程・コストの各監理）を除き、原則として、全て請負業者に分離発注の上、外注をしております。また、マンション建設業務においては、施工監理業務も含めて建設業者に全て外注をしております。

このように施工業務の大部分を外注に依存しているため、外注先を十分に確保できない場合、又は外注先の経営不振や繁忙等により工期が遅延した場合には、当社グループの業績及び財政状態に影響を与える可能性があります。

#### 6. 人材の確保について

当社グループは、今後も不動産仲介事業と不動産販売事業を中心に展開してまいります。顧客のニーズに合った良質の住宅を提供していくためには、高い潜在能力と顧客をもてなす心をもった人材に教育訓練を実施して戦力化していくことが経営上の重要な課題であります。

当社グループは、今後も事業の拡大に伴い、積極的に優秀な人材を数多く採用していく方針であります。そうした人材が十分に確保できない場合や、現在在籍している人材が流出していく場合には、事業の展開や業績に影響を与える可能性があります。

#### 7. 瑕疵担保責任について

当社グループでは、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」により、新築住宅の構造上主要な部分及び雨水の浸水を防止する部分について10年間の瑕疵担保責任を負っています。万が一当社グループの販売した物件に重大な瑕疵があるとされた場合には、その直接的な原因が当社グループ以外の責によるものであっても、当社グループは売主として瑕疵担保責任を負うことがあります。その結果、補償工事費の増加や当社グループの信用力低下により、当社グループの業績、財政状態及び事業の展開に影響を与える可能性があります。

#### 8. 法的規制について

当社グループは、事業運営上、宅地建物取引業法、建築基準法、都市計画法、建設業法、国土利用計画法、貸金業法等による法的規制を受けております。

当社グループは、以下の主要な許認可を含めこれらの許認可等を受けるための諸条件及び関係法令の遵守に努めており、現状において当該許認可等が取り消しとなる事由は発生しておりませんが、今後、これらの関連法規が改廃された場合や新たな法的規制が設けられる場合、又はこれらの法令等の規制について遵守できなかった場合には、当社グループの業績及び事業の展開に影響を与える可能性があります。

当社

許認可等の名称		有効期限	取消事由
宅地建物取引業免許	国土交通大臣免許 (2) 第7349号	平成28年10月19日	宅地建物取引業法第66条

OHD

許認可等の名称		有効期限	取消事由
宅地建物取引業免許	国土交通大臣免許 (1) 第8112号	平成28年2月16日	宅地建物取引業法第66条
建設業許可 (特定建設業許可)	国土交通大臣許可(特-22) 第23885号	平成28年2月8日	建設業法第29条
一級建築士事務所登録 (注)	東京都知事登録 第48503号	平成30年3月19日	建築士法第26条
一級建築士事務所登録 (注)	神奈川県知事登録 第15696号	平成28年2月17日	建築士法第26条

(注) 建築士法において登録している建築士事務所名は、「株式会社オープンハウス・ディベロップメント一級建築士事務所」であります。

#### 9. 個人情報の管理について

当社グループは、各事業において、見込顧客情報及び取引顧客情報等、当社グループ事業を通して取得した個人情報等を保有しており、個人情報の保護に関する法律等による規制を受けております。

これらの個人情報については、個人情報を有する当社グループの各社にて細心の注意を払って管理しておりますが、万が一、外部漏洩等の事態が発生した場合、損害賠償や社会的信用の失墜等により、当社グループの業績及び事業の展開に影響を与える可能性があります。

#### 10. 消費税増税の影響

消費税増税を柱とする社会保障・税一体改革関連法が、平成24年8月に成立し、平成26年4月に8%、平成27年10月に10%に増税される予定です。住宅取得を促進させる住宅ローン減税等が実施される予定ですが、当社グループの扱う商品が高額であることから消費者行動に影響を与える可能性があり、その場合には当社グループの業績及び財政状態に影響を与える可能性があります。

#### 5 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

#### 6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

## 7 【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

### (1) 重要な会計方針及び見積り

当社グループの連結財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められている会計基準に基づき作成されております。この連結財務諸表の作成に当たり、決算日における資産・負債の報告数値及び報告期間における収益・費用の報告数値に影響を与える見積り及び仮定の設定を行っております。当該見積りにつきましては、過去の実績や状況に応じて合理的と考えられる各種の要因に関して仮定設定、情報収集を行い、見積金額を算出しておりますが、実際の結果は見積り自体に不確実性があるために、これらの見積りと異なる場合があります。

### (2) 財政状態の分析

#### ① 資産

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。

流動資産の残高は、20,789百万円増加して76,286百万円となりました。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。

固定資産の残高は、313百万円増加して1,748百万円となりました。

#### ② 負債

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。

#### ③ 純資産

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。

### (3) 経営成績の分析

#### ① 売上高

当連結会計年度の売上高は、前連結会計年度と比較して34,681百万円増加の96,999百万円（前連結会計年度比55.7%増）となりました。これは主として、不動産販売事業の売上高が34,315百万円増加して94,082百万円（同57.4%増）となったことによるものであります。

#### ② 売上原価、売上総利益

当連結会計年度の売上原価は、前連結会計年度と比較して27,870百万円増加の79,997百万円（前連結会計年度比53.5%増）となり、売上総利益は6,810百万円増加の17,001百万円（同66.8%増）となりました。売上総利益率は、1.1ポイント増加して17.5%（前連結会計年度は16.4%）となりました。

#### ③ 販売費及び一般管理費、営業利益

販売費及び一般管理費は、前連結会計年度と比較して2,222百万円増加の6,816百万円（前連結会計年度比48.4%増）となりました。これは主として、自社ブランドの知名度向上を目的とした広告宣伝を拡大したことにより、広告宣伝費が680百万円増加したことによるものであります。

営業利益は4,588百万円増加して10,185百万円（同82.0%増）となりました。なお、営業利益率は、1.5ポイント増加して10.5%（前連結会計年度は9.0%）となりました。

#### ④ 営業外損益、経常利益

営業外収益は、前連結会計年度と比較して232百万円増加の318百万円（前連結会計年度比271.7%増）となりました。これは主として、為替差益を257百万円計上したことによるものであります。営業外費用は、157百万円増加して1,324百万円（同13.5%増）となりました。これは主として、有利子負債の増加に伴い支払利息が142百万円増加したことによるものであります。

この結果、経常利益は、4,663百万円増加して9,179百万円（前連結会計年度比103.3%増）となりました。なお、経常利益率は、2.3ポイント増加して9.5%（前連結会計年度は7.2%）となりました。

#### ⑤ 特別損益、当期純利益

当期純利益は、3,137百万円増加して5,661百万円（前連結会計年度比124.3%増）となりました。なお、当期純利益率は、1.8ポイント増加して5.8%（前連結会計年度は4.0%）となりました。

#### (4) キャッシュ・フローの分析

当連結会計年度末における現金及び現金同等物残高は、前連結会計年度末と比べて16,570百万円増加し、25,850百万円となりました。各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因については、「1.業績等の概要(2)キャッシュ・フロー」に記載しております。

#### (5) 経営戦略の現状と見通し

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ることで資金効率(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。

また、不動産販売事業においてはエンドユーザー向けの居住用不動産に加えて、収益用不動産のバリューアップによる転売等を手掛ける不動産流動化業務についても、事業リスクを慎重に見極めながら推進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。

#### (6) 経営者の問題認識と今後の方針について

事業を取り巻く環境につきましては、緩やかに回復の兆しはあるものの、不動産市況は引き続き不透明な状況であると考えております。特に、当社グループが事業展開する東京23区ならびに神奈川県横浜市及び川崎市は、住宅購入者の人気が高く、今後も競争が見込まれる地域であります。当社グループにおきましては、過去の実績からマーケット特性と顧客特性について把握している既存展開エリアに注力し、組織的な営業力をもって、地域シェアNo.1を目指してまいります。具体的には、既存展開エリアにおいて各店舗がエリアに根付き、また顧客とのやり取りをより密にすることにより、顧客満足度の向上を図り足元固めを行い、地域シェアを高めてまいります。また、合わせて小規模店舗を複数展開し、事業エリアの段階的な拡大を行うことにより、業容を拡大していく方針であります。なお、「東京」に訴求した自社ブランドによるプロモーション展開により顧客訴求力が向上し、業容の拡大に貢献するものと考えております。

また、マンション業務につきましては、戸建業務に比べ事業期間が長く1プロジェクトあたりの金額も大きいことから、より事業リスクが高いと認識しております。そのため、特に事業用地の仕入れを厳選することによってリスクを抑え、事業展開をしてまいります。

そして、これらの当社グループの主力事業である戸建業務、マンション業務を中心とした不動産販売事業で一定の業績を確保しながら、不動産販売事業の多角化を推進するべく不動産流動化業務等にも適宜リソースを投下し、事業リスクを分散する方針であります。

### 第3【設備の状況】

#### 1【設備投資等の概要】

当連結会計年度において、当社グループは、191百万円の設備投資を行っております。

主な設備投資の概要は、次のとおりであります。

下記設備投資の総額にはソフトウェアへの投資金額が含まれております（当社21百万円）。

会社名	セグメントの名称	設備投資の総額	主な設備投資の内容
当社	不動産仲介事業	103百万円	蒲田営業センターの新設、赤羽営業センターの移転等 27百万円

#### 2【主要な設備の状況】

当社グループにおける主要な設備は、次のとおりであります。

(1) 提出会社

平成25年9月30日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額（百万円）				従業員数 (人)
			建物及び構築物	土地 (面積 ㎡)	その他	合計	
本社 (東京都千代田区)	全社	統括業務施設	68	— (—)	25	94	50 (5)
渋谷営業センター (東京都渋谷区)	不動産仲介事業	営業店舗	34	— (—)	8	43	40 (19)
桜新町営業センター (東京都世田谷区)	不動産仲介事業	営業店舗	9	— (—)	0	10	17 (—)
錦糸町営業センター (東京都墨田区)	不動産仲介事業	営業店舗	3	— (—)	0	4	18 (—)
溝の口営業センター (川崎市高津区)	不動産仲介事業	営業店舗	5	— (—)	1	6	13 (—)
赤羽営業センター (東京都北区)	不動産仲介事業	営業店舗	16	— (—)	1	17	12 (—)
中野営業センター (東京都中野区)	不動産仲介事業	営業店舗	5	— (—)	0	6	17 (—)
池袋営業センター (東京都豊島区)	不動産仲介事業	営業店舗	6	— (—)	0	7	19 (—)
横浜営業センター (横浜市西区)	不動産仲介事業	営業店舗	1	— (—)	1	2	21 (—)
蒲田営業センター (東京都大田区)	不動産仲介事業	営業店舗	8	— (—)	2	11	12 (—)
西葛西営業センター (東京都江戸川区)	不動産仲介事業	営業店舗	0	— (—)	2	3	— (—)
若林社宅 (東京都世田谷区)	不動産仲介事業	社宅	0	38 (197.67)	—	38	— (—)

## (2) 国内子会社

平成25年9月30日現在

会社名	事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額 (百万円)				従業員数 (人)
				建物及び 構築物	土地 (面積㎡)	その他	合計	
(株)オープンハウス・ ディベロップメント	本社 (東京都千代田 区)	不動産販売事業	業務用施設	53	— (—)	10	64	277 (28)
(株)アイビーネット	本社 (大阪市淀川区)	不動産金融事業	業務用施設	1	— (—)	2	3	6 (—)

- (注) 1. 現在休止中の主要な設備はありません。
2. 上記の金額には消費税等は含まれておりません。
3. 提出会社の本社・営業センターについては建物を賃借しており、年間賃料は、本社が185百万円、渋谷営業センターが185百万円、錦糸町営業センターが21百万円、桜新町営業センターが30百万円、溝の口営業センターが11百万円、赤羽営業センターが19百万円、中野営業センターが23百万円、池袋営業センターが27百万円、横浜営業センターが27百万円、蒲田営業センターが7百万円、西葛西営業センターは4百万円であります。
- 国内子会社のうち株式会社アイビーネットについては、建物を賃借しており、年間賃料は、9百万円であります。
4. 従業員数の( )は、臨時雇用者数を外書きして記載しております。

## 3 【設備の新設、除却等の計画】

- (1) 重要な設備の新設等  
該当事項はありません。
- (2) 重要な設備の除却等  
該当事項はありません。

## 第4【提出会社の状況】

### 1【株式等の状況】

#### (1)【株式の総数等】

##### ①【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	81,300,000
計	81,300,000

##### ②【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数(株) (平成25年9月30日)	提出日現在発行数(株) (平成25年12月27日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	28,025,000	28,025,000	東京証券取引所 (市場第一部)	完全議決権株式 であり、権利内 容に何ら限定の ない当社におけ る標準となる株 式であります。 なお、単元株式 数は100株であ ります。
計	28,025,000	28,025,000	—	—

(2) 【新株予約権等の状況】

会社法に基づき発行した新株予約権は、次のとおりであります。

第4回新株予約権（平成21年9月30日臨時株主総会決議）

区分	事業年度末現在 (平成25年9月30日)	提出日の前月末現在 (平成25年11月30日)
新株予約権の数（個）	675	675
新株予約権のうち自己新株予約権の数（個）	—	—
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数（株）	675,000 (注) 1、6	675,000 (注) 1、6
新株予約権の行使時の払込金額（円）	30 (注) 2、3、4、6	同左
新株予約権の行使期間	平成23年10月1日から 平成28年9月30日まで	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の 株式の発行価格及び資本組入額（円）	発行価格 30 資本組入額 15 (注) 6	同左
新株予約権の行使の条件	① 本新株予約権の行使時において、当社又はその子会社の取締役、監査役、執行役員又は使用人のいずれかの地位を有している場合に限り行使することができる。 ② 当社の普通株式の株券がジャスダック証券取引所又はその他の証券取引所に上場した日から90日を経過した日以後でなければ行使することができない。 (注) 5	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	担保権の設定、その他一切の処分をすることができない。	同左
代用払込みに関する事項	—	—
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	—	—

(注) 1. 当社が株式分割又は株式併合を行う場合には、未行使の本新株予約権について、新株予約権の目的たる株式の数を次の算式に従い調整するものとし、調整により生じる1株未満の端数は切り捨てます。

調整後付与株式数 = 調整前付与株式数 × 分割・併合の比率

2. 当社が株式分割又は株式併合を行う場合には、未行使の本新株予約権について、行使価額を次の算式に従い調整するものとし、調整により生じる1円未満の端数は切り上げます。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

3. 行使価額を下回る払込価額で新株式の発行又は自己株式の処分（新株予約権の行使による場合を除く。）を行う場合は、次の算式により行使価額は調整され、調整により生じる1円未満の端数は切り上げます。

$$\text{調整後行使価額} = \frac{\text{既発行株式数} \times \text{調整前行使価額} + \text{新規発行又は処分株式数} \times \text{1株当たり払込価額又は処分価額}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数又は処分株式数}}$$

4. 当社が他社と吸収合併若しくは新設合併を行い本新株予約権が承継される場合又は当社が会社分割を行う場合、当社は必要と認められる行使価額の調整を行います。
5. 上記のほか、細目については、臨時株主総会決議及び取締役会決議に基づき、当社と付与対象者との間で締結した新株予約権割当契約書に定めております。
6. 当社は、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株に分割したことにより、「新株予約権の目的となる株式の数」「新株予約権の行使時の払込金額」及び「新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額」が調整されております。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減 額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
平成25年6月28日 (注) 1	20,304,675	20,325,000	—	241	—	24
平成25年7月31日 (注) 2	3,300,000	23,625,000	49	290	49	74
平成25年9月19日 (注) 3	4,000,000	27,625,000	3,346	3,637	3,346	3,420
平成25年9月26日 (注) 4	400,000	28,025,000	334	3,972	334	3,755

(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. 新株予約権付社債の権利行使によるものであります。

3. 有償一般募集（ブックビルディング方式による募集）

発行価格 1,780円

引受価額 1,673.20円

資本組入額 836.60円

4. 有償第三者割当（オーバーアロットメントによる売出しに関連した第三者割当増資）

割当価格 1,673.20円

資本組入額 836.60円

割当先 大和証券株式会社

(6) 【所有者別状況】

平成25年9月30日現在

区分	株式の状況（1単元の株式数 100株）							計	単元未 満株式 の状況 (株)
	政府及び 地方公共 団体	金融機関	金融商品 取引業者	その他の 法人	外国法人等		個人 その他		
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	11	28	221	33	9	8,831	9,133	-
所有株式数 (単元)	-	23,889	13,269	3,478	25,693	31	213,882	280,242	800
所有株式数の 割合(%)	-	8.52	4.73	1.24	9.17	0.01	76.32	100.00	-

## (7) 【大株主の状況】

平成25年9月30日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式総数に 対する所有株式数 の割合 (%)
荒井正昭	東京都世田谷区	13,450,000	47.99
オープンハウス従業員持株会	東京都千代田区丸の内2-4-1	1,540,500	5.49
ジャフコV2共有投資事業有限責任組合	東京都千代田区大手町1-5-1	1,150,800	4.10
無限責任組合員 株式会社ジャフコ ノーザントラスト カンパニー (エイブイエフシー) サブアカウント ブリテイッシュ ユククライアント (常任代理人香港上海銀行東京支店)	50 BANK STREET CANARY WHARF LONDON E14 5NT, UK (東京都中央区日本橋3-11-1)	1,018,400	3.63
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海1-8-11	847,700	3.02
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町2-11-3	629,000	2.24
松井証券株式会社	東京都千代田区麴町1-4	618,100	2.20
日本証券金融株式会社	東京都中央区日本橋茅場町1-2-10	606,100	2.16
今村仁司	東京都中野区	301,000	1.07
ゴールドマンサックスインターナショナル (常任代理人ゴールドマン・サックス証券株式会社)	133 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB, UK (東京都港区六本木6-10-1)	285,300	1.01
計	—	20,446,900	72.96

(注) 1. Polar Capital LLPから、平成25年10月3日付の大量保有報告書の写しの送付があり、平成25年9月30日現在で1,992,500株を保有している旨の報告を受けておりますが、当社として期末時点における実質所有株式数の確認ができておりませんので、上記大株主の状況には含めておりません。

なお、Polar Capital LLPの大量保有報告書の内容は以下のとおりであります。

大量保有者 Polar Capital LLP  
住所 4 Matthew Parker Street, London SW1H9NP  
保有株券等の数 株式1,992,500株  
株券等保有割合 7.11%

2. 前事業年度末において主要株主であったジャフコV2共有投資事業有限責任組合は、当事業年度末現在では主要株主ではなくなりました。

(8) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

平成25年9月30日現在

区分	株式数 (株)	議決権の数 (個)	内容
無議決権株式	—	—	—
議決権制限株式 (自己株式等)	—	—	—
議決権制限株式 (その他)	—	—	—
完全議決権株式 (自己株式等)	—	—	—
完全議決権株式 (その他)	普通株式 28,024,200	280,242	—
単元未満株式	普通株式 800	—	—
発行済株式総数	28,025,000	—	—
総株主の議決権	—	280,242	—

② 【自己株式等】

該当事項はありません。

(9) 【ストックオプション制度の内容】

当社は、新株予約権方式によるストックオプション制度を採用しております。

当該制度は、会社法に基づき、当社の取締役、従業員及び当社子会社の取締役に対して新株予約権を発行することを、下記株主総会において特別決議されたものであります。

第4回新株予約権 (平成21年9月30日臨時株主総会決議)

会社法第236条、第238条及び第239条の規定に基づき、当社取締役、従業員及び当社子会社の取締役に対して新株予約権を発行することを決議したもの

決議年月日	平成21年9月30日
付与対象者の区分及び人数 (名)	当社取締役 2 当社従業員 5 当社子会社の取締役 2 当社子会社の従業員 2
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2) 新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数 (株)	同上
新株予約権の行使時の払込金額 (円)	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	—
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	—

(注) 退職等による権利の喪失により、本書提出日現在、付与対象者が1名減少しております。

## 2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】該当事項はありません。

- (1) 【株主総会決議による取得の状況】  
該当事項はありません。
- (2) 【取締役会決議による取得の状況】  
該当事項はありません。
- (3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】  
該当事項はありません。
- (4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数 (株)	処分価額の総額 (千円)	株式数 (株)	処分価額の総額 (千円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	1,400,000	2,342,480	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行 った取得自己株式	-	-	-	-
その他 ( - )	-	-	-	-
保有自己株式数	-	-	-	-

(注) 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株につき1,000株の株式分割を行っております。

### 3 【配当政策】

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施していくことを基本方針としております。

当社の剰余金の配当は、期末配当の年1回を基本的な方針としておりますが、会社法第454条第5項に規定する中間配当を行うことができる旨を定款で定めております。配当の決定機関は、中間配当は取締役会、期末配当は株主総会であります。

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。

なお、当事業年度に係る剰余金の配当は次のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額（百万円）	1株当たり配当額（円）
平成25年12月26日 定時株主総会決議	700	25

（注）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。

### 4 【株価の推移】

#### （1）【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期
決算年月	平成21年9月	平成22年9月	平成23年9月	平成24年9月	平成25年9月
最高（円）	—	—	—	—	2,584
最低（円）	—	—	—	—	2,090

（注）最高・最低株価は、東京証券取引所市場第一部におけるものであります。

なお、平成25年9月20日付をもって同取引所に株式を上場いたしましたので、それ以前の株価については該当事項はありません。

#### （2）【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成25年4月	平成25年5月	平成25年6月	平成25年7月	平成25年8月	平成25年9月
最高（円）	—	—	—	—	—	2,584
最低（円）	—	—	—	—	—	2,090

（注）最高・最低株価は、東京証券取引所市場第一部におけるものであります。

なお、平成25年9月20日付をもって同取引所に株式を上場いたしましたので、それ以前の株価については該当事項はありません。

5 【役員 の 状 況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
代表取締役 社長		荒井 正昭	昭和40年10月29日生	昭和62年10月 株式会社ユニハウス入社 平成9年9月 当社代表取締役社長就任 (現任) 平成12年9月 創建ビルド有限会社(現 株式会社オープンハウス・ ディベロップメント)取締 役就任(現任) 平成19年8月 株式会社アイビーネット取 締役就任(現任) 平成22年9月 Open House Realty & Investments, Inc. Director就任(現任) 平成23年10月 株式会社OHリアルエステ ート・マネジメント取締役 (現任)	(注) 3	13,450,000
専務取締役	管理本部長	今村 仁司	昭和37年5月29日生	昭和60年4月 株式会社住友銀行(現 株 式会社三井住友銀行) 入行 平成12年7月 株式会社有線ブロードネッ トワークス(現 株式会社 USEN) 入社 平成16年7月 株式会社メディア出向 平成17年9月 当社入社 管理本部長 平成17年12月 当社取締役管理本部長就任 平成19年8月 株式会社アイビーネット監 査役就任 平成21年9月 当社専務取締役就任 株式会社オープンハウス・ ディベロップメント取締役 就任(現任) 平成22年9月 Open House Realty & Investments, Inc. CEO就任 平成22年9月 旺佳建築設計諮詢(上海) 有限公司 董事就任(現任) 平成22年11月 株式会社アイビーネット取 締役就任(現任) 平成22年12月 Open House Realty & Investments, Inc. Director就任(現任) 平成23年5月 当社専務取締役管理本部長 就任(現任) 平成23年10月 株式会社OHリアルエステ ート・マネジメント代表取 締役 平成24年7月 株式会社OHリアルエステ ート・マネジメント取締役 (現任)	(注) 3	301,000
取締役	営業本部長	佐藤 理	昭和45年8月28日生	平成6年4月 協栄物産株式会社入社 平成9年11月 スカイコート株式会社入社 平成11年1月 当社入社 平成19年12月 当社取締役就任 平成22年12月 当社取締役営業本部長就任 (現任)	(注) 3	122,000
取締役		福岡 良介	昭和53年5月22日生	平成14年4月 株式会社オープンハウス入 社 平成14年12月 株式会社創建ビルド(現 株式会社オープンハウス・ ディベロップメント) 入社 平成18年12月 同社代表取締役就任(現 任) 平成22年9月 旺佳建築設計諮詢(上海) 有限公司 董事(現任) 平成22年12月 当社取締役就任(現任)	(注) 3	117,000

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役		足立 勲一郎	昭和21年7月9日生	昭和46年4月 三菱信託銀行株式会社(現三菱UFJ信託銀行株式会社) 入行 平成7年5月 同行不動産部部长 平成10年6月 同行人事部部长 平成11年6月 同行取締役人事部部长 平成13年6月 同行常務取締役就任 社団法人不動産協会理事就任 社団法人不動産流通経営協会副理事長就任 平成16年6月 三菱信不動産販売株式会社(現三菱UFJ不動産販売株式会社) 代表取締役社長就任 平成17年7月 三菱アルミニウム株式会社 取締役就任 平成21年6月 三菱UFJ不動産販売株式会社顧問就任 平成21年9月 当社取締役就任(現任) 平成22年4月 株式会社湘南カントリークラブ理事 平成23年3月 同社執行役員(現任) 平成24年8月 株式会社さくらインベストイグジット特別顧問(現任)	(注) 3	25,000
常勤監査役		吉田 修	昭和19年7月26日生	昭和43年4月 安宅産業株式会社(現伊藤忠商事株式会社) 入社 平成10年6月 伊藤忠ハウジング株式会社 出向 財務部長 平成12年5月 伊藤忠ハウジング管理株式会社 出向 監査役就任 平成12年10月 伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社 出向 経理部長 平成15年6月 伊藤忠都市開発株式会社 取締役CFO就任 平成16年6月 伊藤忠都市開発株式会社 監査役就任 平成21年12月 当社常勤監査役就任(現任) 株式会社オープンハウス・ディベロップメント常勤監査役就任(現任) 平成23年10月 株式会社OHリアルエステート・マネジメント監査役(現任)	(注) 4	10,000
監査役		森 征夫	昭和19年2月27日生	昭和41年4月 伊藤忠商事株式会社 入社 平成9年6月 株式会社センチュリー21・ジャパン 取締役就任 平成12年6月 同社常務取締役就任 平成19年12月 当社監査役就任(現任) 株式会社オープンハウス・ディベロップメント監査役就任(現任)	(注) 4	—

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
監査役		福島 洋介	昭和17年9月13日生	昭和43年4月 伊藤忠商事株式会社入社 平成12年7月 株式会社センチュリー21・ ジャパン取締役副社長就任 平成13年1月 同社代表取締役社長就任 平成16年6月 同社相談役就任 平成17年7月 当社監査役就任 平成18年4月 株式会社泊ビルド(現株 式会社オープンハウス・デ イベロップメント)監査役就 任(現任) 平成19年8月 株式会社アイビーネット取 締役就任 平成22年11月 株式会社アイビーネット監 査役就任(現任) 平成22年12月 当社監査役就任(現任)	(注)4	184,000
計						14,209,000

- (注) 1. 取締役足立勲一郎は、会社法第2条第15号に定める社外取締役であります。
2. 常勤監査役吉田修、監査役森征夫は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。
3. 任期は、平成25年6月28日開催の臨時株主総会終結の時から2年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会終結の時までであります。
4. 任期は、平成25年6月28日開催の臨時株主総会終結の時から4年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会終結の時までであります。
5. 当社は、法令に定める監査役の数に欠けることになる場合に備え、会社法第329条第2項に定める補欠監査役1名を選任しております。補欠監査役の略歴は次のとおりであります。

氏名	生年月日	略歴	所有株式数 (株)
両國 泰弘	昭和26年12月1日生	昭和45年4月 札幌国税局入局 平成15年7月 札幌国税局調査査察部 統括国 税調査官 平成17年7月 東京国税局課税第一部 統括国 税実査官 平成19年7月 東金税務署長 平成21年7月 東京国税局調査第一部 調査開 発課長 平成23年7月 中野税務署長 平成24年8月 両國泰弘税理士事務所所長(現 任) 平成25年3月 株式会社ジェクシーD監査役 (現任)	—



- イ. 取締役及び使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制
- a. コーポレート・ガバナンス
- ・取締役会  
取締役会は、法令、定款、株主総会決議、「取締役会規程」に従い、経営に関する重要な事項を決定するとともに、取締役の職務執行を監督します。
  - ・取締役  
取締役は、取締役会の決定した役割に基づき、法令、定款、取締役会決議及び「職務権限規程」その他の社内規程に従い、当社の業務を執行します。
  - ・代表取締役  
代表取締役は、取締役会において業務執行状況の報告を行います。
  - ・監査役会  
監査役会は、法令が定める権限を行使するとともに、内部監査及び会計監査人と連携して、「監査役会規程」に則り、取締役の職務執行の適正性について監査を実施します。
- b. コンプライアンス
- 「コンプライアンス規程」を制定し、コンプライアンス教育・研修の計画及び実施、コンプライアンス違反等に関する通報の専用ホットラインの整備等コンプライアンス体制の充実に努めます。なお、当社におけるコンプライアンスに関する取組みの決定、及び進捗状況の管理は取締役会が行い、統括責任者は代表取締役社長とします。
- c. 財務報告の適正性確保のための体制整備
- 「経理規程」その他社内規程、会計基準その他関連する諸法令を遵守し、財務報告の適正性を確保するための体制の充実に努めます。
- d. 内部監査
- 内部監査は、内部監査室が行うこととし、「内部監査規程」に基づき業務全般に関し、法令、定款及び社内規程の遵守状況、職務の執行手続及び内容の妥当性等につき、定期的に内部監査を実施します。
- ロ. 取締役の職務執行に係る情報の保存及び管理に関する体制
- a. 情報の保存・管理
- 取締役は、株主総会議事録、取締役会議事録等の法定書類のほか職務遂行に係る重要な情報が記載された文書（電磁的記録を含む。以下同じ）を関連資料とともに「文書管理規程」その他の社内規程の定めるところに従い、適切に保存し、管理します。
- b. 情報の閲覧
- 取締役及び監査役は、いつでも、前項の情報を閲覧することができます。
- ハ. 損失の危険の管理に関する規程その他の体制
- リスク管理が経営の重要課題であることを認識し、市場リスク、信用リスク、投資リスク、CSR・コンプライアンス、情報セキュリティリスクその他様々なリスクに対応するため法務部が主導となり、各種管理規程の制定及び運用や、顕在及び潜在リスクの報告・監視体制を整備するなど、必要なリスク管理体制及び管理手法を整備し、全社のリスクを統括的かつ個別的に管理します。
- ニ. 取締役の執行が効率的に行われることを確保するための体制
- 適正かつ効率的な職務の執行を確保するために「職務分掌規程」、「職務権限規程」等各種社内規程を整備し、各役職者の権限及び責任の明確化を図ります。
- ホ. 監査役職務を補助すべき使用人に関する事項及び当該使用人の取締役からの独立性に関する事項
- a. 監査役職務を補助する専任の使用人の設置
- 監査役が必要であると認めたときは、監査役職務を補助する専任の使用人を置くものとします。
- b. 監査役職務を補助する使用人に対する指揮命令権限及び人事権
- 監査役職務を補助する使用人を置いた場合は、当該使用人に対する指揮命令権限は監査役会に専属するものとし、取締役及び他の使用人は監査役職務を補助する使用人に対し指揮命令権限を有しないものとします。また、監査役を補助する使用人の人事考課は、監査役会で定めた監査役が行うものとし、その人事異動及び懲戒処分については、事前に監査役会の同意を必要とするものとします。

- へ. 取締役及び使用人が監査役に報告するための体制その他の監査役への報告に関する体制
- a. 取締役その他役職者は、定期的に、自己の職務執行状況を監査役に報告するものとします。
  - b. 取締役は、監査役に対して、法令が定める事項のほか、次に掲げる事項をその都度報告します。
    - i. 財務及び事業に重大な影響を及ぼす決定等の内容
    - ii. 業績及び業績の見通しの発表の内容
    - iii. 内部監査の内容と結果及び指摘事項の対策
    - iv. 行政処分の内容
    - v. その他監査役が求める事項
  - c. 使用人による報告  
使用人は監査役に対して、当社に著しい損害を及ぼす恐れがある事実、重大な法令または定款違反となる恐れがある事実がある場合には、直接報告することができます。
- ト. その他監査役が監査を実効的に行われることを確保するための体制
- a. 内部監査と監査役の連携  
監査役は、内部監査人との間で、各事業年度における内部監査計画を協議するとともに、定期的に会合を持ち、内部監査結果及び指摘事項について協議及び意見交換をする等、密接な情報交換及び連携を図ります。
  - b. 外部専門家の起用  
監査役は、監査の実施にあたり必要と認めるときは、弁護士、公認会計士その他の外部専門家を独自に起用することができます。
- チ. 企業集団における業務の適正を確保するための体制
- 当社管理本部長を責任者とする「関係会社管理規程」を設け、重要な関係会社における重要事項については当社取締役会に報告し、その承認を得る等こととするなど、当社グループの業務を適切に管理しております。

### ③ 内部監査及び監査役監査の状況

#### イ. 内部監査及び監査役監査の組織、人員及び手続

内部監査に関しては、社長直轄の内部監査室監査担当者（1名）が、期首に立案した内部監査計画書等に基づき、原則として当社グループ全部署を対象に行っております。内部監査の結果は、当社代表取締役及び該当会社代表取締役社長ならびに被監査部門に報告されるとともに、被監査部門に対して改善指示を行い、改善状況を継続的に確認しております。

また、内部監査室は、監査役や監査法人との情報交換や連携により内部監査を補完し、内部監査機能の強化に努めております。

監査役監査は、常勤監査役が中心となり日常業務の監査を行い、3名の監査役で役割分担をすることで効率的に取締役及び使用人の業務執行を監督しています。

常勤監査役吉田修氏は、多くの企業において経理財務責任者及び監査役を歴任しており、財務及び会計に関する十分な知識及び経験を有しております。

監査役森征夫氏は、不動産関連企業において監査部長及び取締役を歴任した経験があり、経営管理に必要な財務及び会計に関する知識を有しております。

監査役福島洋介氏は、不動産関連企業において代表取締役に就任した経験があり、企業経営に必要な財務及び会計に関する知識を有しております。

#### ロ. 内部監査、監査役監査及び会計監査の相互連携

監査役は内部監査及び会計監査人と連携して、「監査役会規程」に則り、取締役の職務執行の適正性について監査を実施します。

具体的には、会計監査人及び内部監査人との間で定期的にミーティング等を実施し、会社の現況を報告したり、会計監査人の監査計画や監査品質等の確認を行い、三者連携することでお互いの監査に役立てております。

④ 社外取締役及び社外監査役について

当社の社外取締役は1名であります。また、社外監査役は2名であります。

イ. 社外取締役及び社外監査役と当社との人的関係、資本的关系又は取引関係その他利害関係

当社の社外取締役及び社外監査役との人的関係、資本的关系又は取引関係等は以下のとおりであります。

社外取締役・社外監査役の氏名	人的関係	資本的关系
足立 勲一郎	—	当社株式25,000株を保有
吉田 修	—	当社株式10,000株を保有

ロ. 社外取締役及び社外監査役の当社の企業統治において果たす機能及び役割

足立勲一郎氏は金融機関で長年不動産業務に携わってきており、その知識、経営全般に関わる経験を当社の経営に活かしていただくため、社外取締役に選任しております。

吉田修氏及び森征夫氏に関する企業統治において果たす機能及び役割につきましては、上記監査役の欄に記載のとおりであります。

ハ. 社外取締役及び社外監査役を選任するための独立性に関する基準又は方針の内容

当社は、社外取締役及び社外監査役の独立性に関する基準や方針を特段定めてはおりませんが、選任にあたり、公平公正な判断をなし得る人格、見識、及び不動産事業、財務、会計、内部統制等に関する専門的知見に基づき当社の企業統治において客観的かつ独立的な立場から適切な職務遂行を期待でき、一般株主と利益相反が生じる恐れがない者を選任することとしております。

ニ. 社外取締役又は社外監査役による監査と内部監査、監査役監査及び会計監査との相互連携並びに内部統制部門との関係

社外取締役及び社外監査役と、内部監査室、監査役及び監査法人との相互連携については、取締役会、監査役会において適宜報告及び意見交換がなされております。

⑤ 役員報酬等

イ. 提出会社の役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (百万円)	報酬等の種類別の総額 (百万円)				対象となる役員 の員数 (人)
		基本報酬	ストック オプション	賞与	退職慰労金	
取締役 (社外取締役を 除く。)	136	136	—	—	—	4
監査役 (社外監査役を 除く。)	7	7	—	—	—	1
社外役員	18	18	—	—	—	3

ロ. 役員の報酬等の額又は算定方法の決定に関する方針の内容及び決定方法

当社は役員の報酬等の額又は算定方法の決定に関する方針は定めておりませんが、取締役及び監査役の報酬は、株主総会で決議いただいている報酬限度額内において、会社の業績及び役員個々の業務執行状況を勘案し決定しております。

⑥ 株式の保有状況

- イ. 投資株式のうち保有目的が純投資目的以外の目的であるものの銘柄数及び貸借対照表計上額の合計額  
該当事項はありません。
- ロ. 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式の保有区分、銘柄、株式数、貸借対照表計上額及び保有目的  
該当事項はありません。
- ハ. 保有目的が純投資目的である投資株式の当事業年度における貸借対照表計上額の合計額並びに当事業年度における受取配当金、売却損益及び評価損益の合計額

	前事業年度 (百万円)	当事業年度 (百万円)			
	貸借対照表計上 額の合計額	貸借対照表計上 額の合計額	受取配当金の合 計額	売却損益の合計 額	評価損益の合計 額
非上場株式	—	—	—	—	—
上記以外の株式	12	23	0	—	8

⑦ 会計監査の状況

会計監査業務を執行した公認会計士は次のとおりであります。

監査法人名	公認会計士の氏名等	
有限責任監査法人トーマツ	指定有限責任社員・業務執行社員	芝田 雅也
	指定有限責任社員・業務執行社員	水野 雅史

(注) 継続監査年数は、全員7年以内であるため、記載を省略しております。

監査業務に係る補助者の構成

公認会計士 5名 その他 19名

⑧ 社外取締役及び社外監査役との責任限定契約の内容の概要

当社は、会社法第427条第1項に基づき、社外取締役及び社外監査役との間において、会社法第423条第1項の損害賠償責任について、法令の定める要件について該当する場合には、賠償責任を法令で定める最低責任限度額に限定する契約を定めることができる旨を定款で定めており、社外取締役1名及び社外監査役2名との間で責任限定契約を締結しております。

⑨ 取締役の定数

当社の取締役は8名以内とする旨を定款に定めております。

⑩ 取締役選任の決議要件

取締役の選任決議に関しては、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨及び選任決議は、累積投票によらない旨を定款に定めております。

⑪ 中間配当

当社は、株主への機動的な利益還元を可能とするため、会社法第454条第5項の規定により、取締役会の決議によって中間配当をすることができる旨を定款に定めております。

⑫ 株主総会の特別決議要件

当社は、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とし、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別決議要件について、議決権を行使できる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもってこれを行う旨を定款に定めております。

(2) 【監査報酬の内容等】

① 【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬（百万円）	非監査業務に基づく報酬（百万円）	監査証明業務に基づく報酬（百万円）	非監査業務に基づく報酬（百万円）
提出会社	24	—	28	13
連結子会社	11	—	10	—
計	35	—	39	13

② 【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

③ 【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

（前連結会計年度）

当社が監査公認会計士等に対して報酬を支払っている非監査業務はありません。

（当連結会計年度）

当社は、有限責任監査法人トーマツに対して、公認会計士法第2条第1項の業務以外の業務（非監査業務）として、人事制度構築に関するアドバイザーサービス、人事制度の運用定着化に向けたアドバイザーサービス及びコンフォートレターの作成業務についての対価を支払っております。

④ 【監査報酬の決定方針】

当社の監査公認会計士等に対する監査報酬の決定方針は、特に定めておりませんが、当社の事業規模の観点から合理的監査日数等を総合的に勘案し決定しております。

## 第5【経理の状況】

### 1. 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

- (1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号）に基づいて作成しております。
- (2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号）に基づいて作成しております。

### 2. 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度（平成24年10月1日から平成25年9月30日まで）の連結財務諸表及び事業年度（平成24年10月1日から平成25年9月30日まで）の財務諸表について、有限責任監査法人トーマツによる監査を受けております。

### 3. 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。

具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、会計基準等の変更等についての確に対応することができる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、監査法人との連携や各種セミナー等への積極的な参加を行っております。

1 【連結財務諸表等】  
 (1) 【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)
<b>資産の部</b>		
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)
<b>負債の部</b>		
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
<b>純資産の部</b>		
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, ※2 △1	※1, ※2 △37
包括利益	2,522	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)
<b>株主資本</b>		
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)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
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
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
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

## 【注記事項】

(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

㈱オープンハウス・ディベロップメント

㈱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.

㈱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。

なお、投資事業有限責任組合及びそれに類する組合への出資(金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの)については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。

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	6,128
仕掛販売用不動産	31,088	31,828
営業貸付金	2,942	3,344
計	38,084	41,301

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	7,208
1年内償還予定の社債	－	850
長期借入金	11,927	11,873
計	31,093	34,213

なお、前連結会計年度においては、上記の他、㈱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㈱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

(リース取引関係)

1. ファイナンス・リース取引

(1) 所有権移転ファイナンス・リース取引

① リース資産の内容

有形固定資産

不動産金融事業におけるコンピュータ及びサーバー（有形固定資産「その他」）であります。

無形固定資産

不動産金融事業におけるローン管理システム（「無形固定資産」）であります。

② リース資産の減価償却の方法

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「4. 会計処理基準に関する事項 (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

(2) 所有権移転外ファイナンス・リース取引

① リース資産の内容

有形固定資産

不動産仲介事業におけるデジタル複合機及びタッチパネル式不動産情報システム（有形固定資産「その他」）であります。

② リース資産の減価償却の方法

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「4. 会計処理基準に関する事項 (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

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、その内容は以下のとおりであります。

なお、当連結会計年度に係る金額については、重要性が乏しいため記載を省略しております。

(イ) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額

(単位:百万円)

	前連結会計年度(平成24年9月30日)		
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
その他(車両運搬具)	10	6	3
その他(工具、器具及び備品)	10	9	0
合計	20	16	4

(ロ) 未経過リース料期末残高相当額

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (平成24年9月30日)
未経過リース料期末残高相当額	
1年内	4
1年超	—
合計	4

(ハ) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額

(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)
支払リース料	4
減価償却費相当額	4
支払利息相当額	0

(ニ) 減価償却費相当額の算定方法

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

(ホ) 利息相当額の算定方法

リース料総額とリース物件の取得価額相当額との差額を利息相当額とし、各期への配分方法については、利息法によっております。

(減損損失について)

リース資産に配分された減損損失はありません。

(金融商品会計)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取り組み方針

当社グループは、主に不動産販売事業を行うために必要な資金を金融機関等からの借入や社債発行により調達しております。また、一時的な余資については安全性の高い金融商品で運用しております。

連結子会社の金融事業に係る営業貸付金の資金調達については、主として金融機関等からの借入や他社からの保証金の受取により調達する方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

営業債権である営業貸付金は顧客の信用リスクに晒されておりますが、顧客ごとの期日管理、残高管理及び他社より保証金の差入を受けることによりリスク低減を図っております。

投資有価証券である株式は、市場価格の変動リスクに晒されておりますが、主に業務上の関係を有する企業の株式であり、上場株式については四半期ごとに時価の把握を行っております。

営業債務である営業未払金、短期借入金及び未払法人税等は、全てが1年以内の支払期日であります。

預り保証金、社債及び長期借入金は、流動性リスクに晒されておりますが、定期的に資金計画を作成・更新するとともに、手元流動性の維持により流動性リスクを管理しております。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動価額を織り込んでいるため、異なる前提条件を採用することにより、当該価額が変動することもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、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）

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
(1) 現金及び預金	9,439	9,439	—
(2) 営業貸付金	4,537		
貸倒引当金(※1)	△90		
	4,446	4,403	△43
(3) 投資有価証券	22	22	—
資産計	13,908	13,865	△43
(1) 営業未払金	2,088	2,088	—
(2) 短期借入金	14,018	14,018	—
(3) 未払法人税等	1,848	1,848	—
(4) 預り保証金	1,566	1,096	△469
(5) 社債(※2)	829	834	5
(6) 長期借入金(※3)	17,811	17,829	18
負債計	38,162	37,716	△445

(※1) 営業貸付金に対して計上している貸倒引当金を控除しております。

(※2) 1年内償還予定の社債を含んでおります。

(※3) 1年内返済予定の長期借入金を含んでおります。

当連結会計年度（平成25年9月30日）

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
(1) 現金及び預金	26,077	26,077	—
(2) 営業貸付金	4,700		
貸倒引当金(※1)	△89		
	4,611	4,568	△42
(3) 投資有価証券	33	33	—
資産計	30,722	30,679	△42
(1) 営業未払金	2,561	2,561	—
(2) 短期借入金	15,253	15,253	—
(3) 未払法人税等	2,812	2,812	—
(4) 預り保証金	1,488	1,118	△370
(5) 社債(※2)	1,780	1,780	0
(6) 長期借入金(※3)	19,216	19,214	△1
負債計	43,112	42,741	△371

(※1) 営業貸付金に対して計上している貸倒引当金を控除しております。

(※2) 1年内償還予定の社債を含んでおります。

(※3) 1年内返済予定の長期借入金を含んでおります。

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法及び有価証券に関する事項

資産

(1) 現金及び預金

預金はすべて短期であるため、時価は帳簿価額にはほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(2) 営業貸付金

営業貸付金の時価については、貸付金の種類及び期間区分ごとに、元利金の合計額を同様の新規貸付を行った場合に想定される利率で割り引いて現在価値を算出しております。貸倒懸念債権については、時価は貸借対照表価額から貸倒見積高を控除した金額に近似しており、当該価額をもって時価としております。

(3) 投資有価証券

投資有価証券の時価については、株式は取引所の価格によっております。

負債

(1) 営業未払金 (2) 短期借入金 (3) 未払法人税等

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にはほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(4) 預り保証金

預り保証金の時価については、将来キャッシュ・フローを償還までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定する方法によっております。

(5) 社債 (6) 長期借入金

変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、また当社の信用状態は実行後大きく異なっていないことから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため当該帳簿価額によっております。

固定金利によるものは、元利金の合計額を当該社債及び借入金の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定する方法によっております。

2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：百万円)

区分	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)
投資事業有限責任組合出資金	—	100

市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、「(3)投資有価証券」には含めておりません。

3. 金銭債権の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度 (平成24年9月30日)

	1年以内 (百万円)	1年超 5年以内 (百万円)	5年超 10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
現金及び預金	9,439	—	—	—
営業貸付金	1,711	799	726	1,299
合計	11,150	799	726	1,299

当連結会計年度 (平成25年9月30日)

	1年以内 (百万円)	1年超 5年以内 (百万円)	5年超 10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
現金及び預金	26,077	—	—	—
営業貸付金	1,733	749	771	1,446
合計	27,810	749	771	1,446

4. 社債及び長期借入金の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度 (平成24年9月30日)

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
社債	100	509	160	40	20	—
長期借入金	5,824	9,707	618	430	478	751
合計	5,924	10,216	778	470	498	751

当連結会計年度 (平成25年9月30日)

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
社債	1,380	280	100	20	—	—
長期借入金	7,271	6,679	1,721	335	546	2,661
合計	8,651	6,959	1,821	355	546	2,661

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前連結会計年度 (平成24年 9月30日)

	種類	連結貸借対照表計上額 (百万円)	取得原価 (百万円)	差額 (百万円)
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの	(1) 株式	—	—	—
	(2) 債券	10	10	0
	(3) その他	—	—	—
	小計	10	10	0
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	(1) 株式	12	15	△3
	(2) 債券	—	—	—
	(3) その他	—	—	—
	小計	12	15	△3
合計		22	25	△3

当連結会計年度 (平成25年 9月30日)

	種類	連結貸借対照表計上額 (百万円)	取得原価 (百万円)	差額 (百万円)
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの	(1) 株式	23	15	8
	(2) 債券	10	10	0
	(3) その他	—	—	—
	小計	33	25	8
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	(1) 株式	—	—	—
	(2) 債券	—	—	—
	(3) その他	—	—	—
	小計	—	—	—
合計		33	25	8

(注) 投資事業有限責任組合(連結貸借対照表計上額100百万円)については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

2. 売却したその他有価証券

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)

種類	売却額 (百万円)	売却益の合計額 (百万円)	売却損の合計額 (百万円)
(1) 株式	5	4	—
(2) 債券	—	—	—
(3) その他	—	—	—
合計	5	4	—

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。

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社及び当社の連結子会社2社は、従業員の退職給付制度として、平成24年10月より確定拠出型年金制度を採用しており、拠出時に全額費用処理しております。

また、当社の連結子会社1社は、退職金規程に基づく退職一時金制度を採用しております。

2. 退職給付債務に関する事項

	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)
(1) 退職給付債務 (百万円)	14	9
(2) 退職給付引当金 (百万円)	14	9

(注) 当社の連結子会社1社は、退職給付債務の算定に当たり簡便法を採用しております。

3. 退職給付費用に関する事項

	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) 勤務費用 (百万円)	2	1
(2) その他 (百万円)	—	26
合 計 (百万円)	2	27

(注) 1. 簡便法を採用している連結子会社の退職給付費用は「勤務費用」に計上しております。

2. 「(2) その他」は、確定拠出年金への掛金支払額であります。

4. 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

当社の連結子会社1社は、退職給付債務の算定に当たり、簡便法を採用しておりますので、基礎率等については記載しておりません。

(ストック・オプション等関係)

1. スtock・オプションに係る費用計上額及び科目名  
該当事項はありません。

2. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

	平成21年 ストック・オプション
付与対象者の区分及び 人数	当社取締役 2名 当社従業員 5名 子会社取締役2名 子会社従業員2名
株式の種類別のストック・ オプションの数 (注) 1	普通株式 725,000株
付与日	平成21年9月30日
権利確定条件	権利行使時においても、取 締役、監査役又は使用人何れ かの地位を有することを要す る。(注) 2
対象勤務期間	(注) 3
権利行使期間	平成23年10月1日から 平成28年9月30日まで

(注) 1. 株式数に換算して記載しております。なお、平成25年6月28日付株式分割(1株につき1,000株の割合)による分割後の株式数に換算しております。

2. 上記のほか、細目については、臨時株主総会決議及び取締役会決議に基づき、当社と対象となる取締役及び従業員との間で締結する新株予約権割当契約書に定めております。

3. 対象勤務期間は定めておりません。

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度（平成25年9月期）において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

① ストック・オプションの数

	平成21年 ストック・オプション
権利確定前 (株)	
前連結会計年度末	675,000
付与	—
失効	—
権利確定	675,000
未確定残	—
権利確定後 (株)	
前連結会計年度末	—
権利確定	675,000
権利行使	—
失効	—
未行使残	675,000

(注) 平成25年6月28日付株式分割（1株につき1,000株の割合）による分割後の株式数に換算しております。

② 単価情報

	平成21年 ストック・オプション
権利行使価格 (円)	30
行使時平均株価 (円)	—
付与日における公正な評価単価 (円)	—

(注) 平成25年6月28日付株式分割（1株につき1,000株の割合）による分割後の株式数に換算しております。

3. ストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

ストック・オプション付与日時点において、当社は株式を証券取引所に上場していないことから、ストック・オプションの公正な評価単価の見積方法を単位当たりの本源的価値の見積りによっております。

また、単位当たりの本源的価値の見積方法は、当社株式の評価額から権利行使価格を控除する方法で算定しており、当社株式の評価方法は、取引事例基準法によっております。

4. ストック・オプションの権利確定数の見積方法

基本的には将来の失効数の合理的な見積りは困難であるため、実績の失効数のみ反映させる方法を採用しております。

5. ストック・オプションの単位当たりの本源的価値により算定を行う場合の当連結会計年度末における本源的価値の合計額及び当連結会計年度において権利行使されたストック・オプションの権利行使日における本源的価値の合計額

- |                               |          |
|-------------------------------|----------|
| ① 当連結会計年度末における本源的価値の合計額       | 1,561百万円 |
| ② 当連結会計年度において権利行使された本源的価値の合計額 | —百万円     |

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	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)
繰延税金資産		
賞与引当金	117百万円	143百万円
未払事業税	154	261
営業未収入金	17	16
完成工事補償引当金	75	113
仕掛販売用不動産	66	113
未払社会保険料	17	21
資産除去債務	12	14
繰越欠損金	33	82
連結会社間内部利益消去	3	1
その他	21	25
繰延税金資産小計	521	794
評価性引当額	△33	△82
繰延税金資産合計	487	712
繰延税金負債		
預り保証金の償還差額	△24	△19
繰延税金負債合計	△24	△19
繰延税金資産の純額	462	692

繰延税金資産の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれております。

	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)
流動資産－繰延税金資産	443百万円	674百万円
固定資産－繰延税金資産	19	18

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	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)
法定実効税率 (調整)	40.7%	法定実効税率と税効果 会計適用後の法人税等の 負担率との間の差異が法 定実効税率の100分の5以 下であるため注記を省略 しております。
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.4	
住民税均等割	0.1	
留保金課税	0.5	
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	0.8	
評価性引当額の増減	0.8	
連結子会社における適用税率の差異	0.9	
その他	△0.3	
税効果会計適用後の法人税等の負担率	43.8	

(資産除去債務関係)

重要性がないため記載を省略しております。

(セグメント情報等)

【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。

**【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。

**【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。

**【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。

**【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。

【関連当事者情報】

連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主(個人の場合に限る。)等  
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)

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又は 出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有(被所有) 割合 (%)	関連当事 者との関 係	取引の内 容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
役員	荒井正昭	—	—	当社代表取 締役社長	(被所有) 直接 79.0	社債に対 する債務 被保証	社債に対 する債務 被保証 (注)1	99	—	—
重要な 子会社の 役員	佐藤弘志	—	—	当社子会社 常務取締役	—	土地の 販売	土地の 販売 (注)2	64	—	—

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)

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又は 出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有(被所有) 割合 (%)	関連当事 者との関 係	取引の内 容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
役員	佐藤 理	—	—	当社取締役	(被所有) 直接 0.4	土地の 販売	土地の 販売 (注)2	80	—	—
						建築工事 の請負代 金の前受	建築工事 の請負代 金の前受 (注)2	17	前受金	17
重要な 子会社の 役員	佐藤弘志	—	—	当社子会社 常務取締役	—	建築工事 の請負	建築工事 の請負 (注)2	25	—	—

(注)1. 当社は新株予約権付社債について、代表取締役社長荒井正昭より債務保証を受けております。なお、保証料の支払いは行っておりません。

2. 独立第三者間取引と同様の一般的な取引条件で行っております。

## (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)。 なお、第2回無担保転換社債型新株予約権付社債の概要は「社債明細表」、新株予約権の概要は、「第4提出会社の状況 1株式等の状況 (2)新株予約権等の状況」に記載のとおりであります。	――

## (重要な後発事象)

該当事項はありません。

⑤【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	担保	償還期限
㈱オープンハウス	第2回無担保転換社債型 新株予約権付社債(注2)	平成20年12月4日	99 (-)	- (-)	10.00	なし	平成25年12月10日
㈱オープンハウス	第10回無担保社債 (分割制限特約付)	平成23年3月31日	250 (-)	250 (250)	0.72	なし	平成26年3月31日
㈱オープンハウス	第11回無担保社債 (適格機関投資家限定)	平成23年12月28日	90 (20)	70 (20)	0.64	なし	平成28年12月28日
㈱オープンハウス・デ イベロップメント	第3回無担保社債 (適格機関投資家限定)	平成23年12月28日	90 (20)	70 (20)	0.64	なし	平成28年12月28日
㈱オープンハウス・デ イベロップメント	第4回無担保社債 (適格機関投資家限定)	平成24年6月28日	300 (60)	240 (120)	0.50	なし	平成27年6月26日
㈱オープンハウス・デ イベロップメント	第5回無担保社債 (適格機関投資家限定)	平成24年10月1日	- (-)	850 (850)	0.53	あり(注4)	平成26年6月30日
㈱オープンハウス・デ イベロップメント	第6回無担保社債 (適格機関投資家限定)	平成25年3月28日	- (-)	300 (120)	0.21	なし	平成28年3月28日
合計	-	-	829 (100)	1,780 (1,380)	-	-	-

(注) 1. ( ) 内書は、1年以内償還予定額であります。

2. 新株予約権付社債に関する記載は次のとおりであります。

銘柄	第2回
発行すべき株式	普通株式
新株予約権の発行価額(円)	無償
株式の発行価格(円) (注)	30
発行価額の総額(百万円)	99
新株予約権の行使により発行した株式の発行価額の総額(百万円)	99
新株予約権の付与割合(%)	100
新株予約権の行使期間	自 平成21年9月30日 至 平成25年12月10日

(注) 「株式の発行価格」は、平成25年6月28日効力発生の株式分割(当社普通株式1株につき、1,000株の割合をもってする株式分割)調整後のものです。

3. 連結決算日後5年間の償還予定額は以下のとおりであります。

1年以内 (百万円)	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
1,380	280	100	20	-

4. 銘柄は無担保社債ですが、銀行の保証に対して抵当権が設定されています。

【借入金等明細表】

区分	当期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	14,018	15,253	2.39	—
1年以内に返済予定の長期借入金	5,824	7,271	2.70	—
1年以内に返済予定のリース債務	2	7	—	—
長期借入金（1年以内に返済予定のものを除く。）	11,986	11,944	2.53	平成26年～44年
リース債務（1年以内に返済予定のものを除く。）	1	25	—	平成26年～30年
その他有利子負債				
未払金	171	200	2.62	—
長期未払金	103	71	2.62	平成26年～29年
合計	32,108	34,774	—	—

- (注) 1. 平均利率については、借入金等の当期末残高に対する加重平均利率を記載しております。
2. リース債務の平均利率については、リース料総額に含まれる利息相当額を控除する前の金額でリース債務を連結貸借対照表に計上しているため、記載しておりません。
3. 長期借入金（1年以内に返済予定のものを除く。）、リース債務（1年以内に返済予定のものを除く。）及び長期未払金の連結決算日後5年間の返済予定額は以下のとおりであります。

	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	6,679	1,721	335	546
リース債務	7	7	7	3
長期未払金	32	31	7	—

【資産除去債務明細表】

資産除去債務の負債計上に代えて、不動産賃貸契約に関する敷金の回収が最終的に見込めないと認められる金額を合理的に見積り、そのうち当期の負担に属する金額を費用に計上する方法を採用しているため、該当事項はありません。

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
売上高(百万円)	—	—	53,993	96,999
税金等調整前四半期(当期) 純利益金額(百万円)	—	—	3,143	9,180
四半期(当期)純利益金額 (百万円)	—	—	1,994	5,661
1株当たり四半期(当期)純 利益金額(円)	—	—	105.40	287.82

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益金額 (円)	—	—	38.13	167.61

- (注) 1. 当社は、平成25年9月20日付で東京証券取引所市場第一部に上場いたしましたので、当連結会計年度の四半期報告書は提出していませんが、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、当第3四半期連結会計期間及び当第3四半期連結累計期間の四半期連結財務諸表について、有限責任監査法人トーマツにより四半期レビューを受けております。
2. 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。当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株当たり四半期(当期)純利益金額を算定しております。

2 【財務諸表等】  
 (1) 【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)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	2,453	11,678
営業未収入金	※1 399	※1 416
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	※1 157	※1 249
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	※3 △124	△130
建物（純額）	156	161
車両運搬具	40	36
減価償却累計額	※3 △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	※3 △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	※1 66	※1 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	※1 4,193	※1 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	※2 1,253	※2 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	※1 496	※1 6
経営指導料	24	19
受取保証料	※1 131	※1 154
その他	18	22
営業外収益合計	713	221
営業外費用		
支払利息	※1 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	※3 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

【営業原価明細書】

区分	注記 番号	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)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
I. 労務費	※1	1,245	67.5	1,354	74.5
II. 経費	※2	600	32.5	462	25.5
合計		1,846	100.0	1,817	100.0

(注) ※1. 労務費の主な内容は次のとおりであります。

項目	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)
給与手当 (百万円)	769	767
賞与 (百万円)	127	182
法定福利費 (百万円)	147	152
賞与引当金繰入額 (百万円)	182	213

※2. 経費の主な内容は次のとおりであります。

項目	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)
広告宣伝費 (百万円)	396	460

## 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)
<b>株主資本</b>		
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

## 【注記事項】

### (重要な会計方針)

#### 1. 有価証券の評価基準及び評価方法

##### (1) 子会社株式

移動平均法による原価法を採用しております。

##### (2) 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。

なお、投資事業有限責任組合及びそれに類する組合への出資（金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの）については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。

#### 2. たな卸資産の評価基準及び評価方法

##### 貯蔵品

最終仕入原価法による原価法（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。

#### 3. 固定資産の減価償却の方法

##### (1) 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 8～22年

車両運搬具 2～4年

工具、器具及び備品 2～20年

##### (2) 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。

##### (3) 長期前払費用

定額法を採用しております。

##### (4) 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。

#### 4. 繰延資産の処理方法

##### (1) 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。

##### (2) 株式交付費

支出時に全額費用として処理しております。

#### 5. 重要な外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準

外貨建金銭債権債務は、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。

#### 6. 引当金の計上基準

##### (1) 貸倒引当金

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。

##### (2) 賞与引当金

従業員の賞与の支払に備えるため、支給見込額のうち当期負担額を計上しております。

7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

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、期間費用として処理しております。

(会計方針の変更)

(会計上の見積の変更と区別することが困難な会計方針の変更)

当社は、法人税法の改正に伴い、当事業年度より、平成24年10月1日以降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。

この変更に伴う当事業年度の営業利益、経常利益及び税引前当期純利益に与える影響は軽微であります。

(貸借対照表関係)

※1 関係会社項目

関係会社に対する資産及び負債には区分掲記されたもののほか次のものがあります。

	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)
営業未収入金	248百万円	246百万円
立替金	157	249
前受金	66	57

2 保証債務

次の関係会社について、金融機関からの借入に対し債務保証を行っております。

	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)
(株)オープンハウス・ディベロップメント (借入債務)	25,668百万円	26,419百万円
(株)アイビーネット (借入債務)	1,538	2,589
(株)OHリアルエステート・マネジメント (借入債務)	1,228	1,699
計	28,435	30,708

なお、前事業年度において、上記のうち(株)アイビーネットの借入債務38百万円については、オリックス(株)による債務保証を再保証したものであります。

※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	11百万円	－百万円

(損益計算書関係)

※1 関係会社との取引に係るものが次のとおり含まれております。

	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)
関係会社からの営業収益	1,986百万円	2,153百万円
関係会社からの受取保証料	131	154
関係会社からの受取配当金	496	6
関係会社への支払利息	16	—

※2 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度1.3%、当事業年度 1.0%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は前事業年度98.7%、当事業年度99.0%であります。  
主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	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)
広告宣伝費	0百万円	201百万円
役員報酬	190	162
給与	85	89
退職給付費用	—	1
賞与引当金繰入額	6	8
採用教育費	96	99
地代家賃	332	352
減価償却費	75	73
ソフトウェア償却	11	11

※3 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	1百万円	—百万円
その他	0	—

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度 (自 平成23年10月1日 至 平成24年9月30日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当事業年度期首株式数 (株)	当事業年度増加株式数 (株)	当事業年度減少株式数 (株)	当事業年度末株式数 (株)
普通株式	1,400	—	—	1,400
合計	1,400	—	—	1,400

当事業年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当事業年度期首株式数 (株)	当事業年度増加株式数 (株)	当事業年度減少株式数 (株)	当事業年度末株式数 (株)
普通株式(注) 1、2	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. 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。

(リース取引関係)

1. ファイナンス・リース取引

所有権移転外ファイナンス・リース取引

① リース資産の内容

有形固定資産

デジタル複合機及びタッチパネル式不動産情報システム（「工具、器具及び備品」）であります。

② リース資産の減価償却の方法

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「4. 会計処理基準に関する事項 (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

なお、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、その内容は以下のとおりであります。

(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額

(単位:百万円)

	前事業年度(平成24年9月30日)		
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
車両運搬具	10	6	3
工具、器具及び備品	10	9	0
合計	20	16	4

(2) 未経過リース料期末残高相当額

(単位:百万円)

	前事業年度 (平成24年9月30日)
未経過リース料期末残高相当額	
1年内	4
1年超	—
合計	4

(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額

(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)
支払リース料	4
減価償却費相当額	4
支払利息相当額	0

(4) 減価償却費相当額の算定方法

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

(5) 利息相当額の算定方法

リース料総額とリース物件の取得価額相当額との差額を利息相当額とし、各期への配分方法については、利息法によっております。

(減損損失について)

リース資産に配分された減損損失はありません。

(有価証券関係)

前事業年度(平成24年9月30日)

子会社株式(貸借対照表計上額 関係会社株式163百万円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

当事業年度(平成25年9月30日)

子会社株式(貸借対照表計上額 関係会社株式163百万円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	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)
繰延税金資産		
賞与引当金	71百万円	84百万円
営業未収入金	25	24
未払社会保険料	9	11
未払事業税	38	29
資産除去債務	12	14
その他	14	10
繰延税金資産合計	172	174
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	—	2
繰延税金負債合計	—	2
繰延税金資産の純額	172	171

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	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)
法定実効税率 (調整)	40.7%	法定実効税率と税効果 会計適用後の法人税等の 負担率との間の差異が法 定実効税率の100分の5以 下であるため注記を省略 しております。
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.1	
受取配当等永久に益金に算入されない項目	△11.5	
住民税均等割	0.1	
留保金課税	1.3	
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	0.8	
雇用促進税制特別控除	—	
その他	△0.1	
税効果会計適用後の法人税等の負担率	31.3	

(資産除去債務関係)

重要性がないため記載を省略しております。

## (1株当たり情報)

	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)
1株当たり純資産額	176.59円	483.93円
1株当たり当期純利益金額	63.46円	44.86円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	－円	38.46円

- (注) 1. 前事業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、当事業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。前事業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)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益金額(百万円)	1,200	882
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)	1,200	882
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)。 なお、第2回無担保転換社債型新株予約権付社債の概要は「社債明細表」、新株予約権の概要は、「第4提出会社の状況 1株式等の状況 (2)新株予約権等の状況」に記載のとおりであります。	――

## (重要な後発事象)

該当事項はありません。

④【附属明細表】

【有価証券明細表】

有価証券の金額が資産の総額の100分の1以下であるため、財務諸表等規則第124条の規定により記載を省略しております。

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	当期末減価 却累計額又は 償却累計額 (百万円)	当期償却額 (百万円)	差引当期末残 高 (百万円)
有形固定資産							
建物	281	35	5	292	130	25	161
車両運搬具	40	—	0	36	35	2	1
工具、器具及び備品	152	45	0	194	151	43	43
土地	38	—	—	38	—	—	38
リース資産	13	—	—	13	11	2	1
有形固定資産計	525	81	6	575	329	73	246
無形固定資産							
ソフトウェア	63	21	16	69	30	11	38
その他	1	4	—	5	0	0	5
無形固定資産計	64	25	16	74	30	11	43
長期前払費用	14	6	7	12	10	4	2
繰延資産							
社債発行費	10	—	—	10	6	2	3
繰延資産計	10	—	—	10	6	2	3

(注) 当期増加額のうち主なものは次のとおりであります。

建物	蒲田営業センター開設工事	9百万円
	赤羽営業センター移設工事	17百万円
工具、器具及び備品	T V C F 映像制作	17百万円
	ファイルサーバー購入	6百万円
ソフトウェア	物件管理システム購入	16百万円

【引当金明細表】

区分	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (目的使用) (百万円)	当期減少額 (その他) (百万円)	当期末残高 (百万円)
貸倒引当金(注)	11	13	—	11	13
賞与引当金	189	222	189	—	222

(注) 貸倒引当金の当期減少額のうち、その他は洗替によるものであります。

## (2) 【主な資産及び負債の内容】

## ① 現金及び預金

区分	金額 (百万円)
現金	1
預金	
普通預金	11,676
小計	11,676
合計	11,678

## ② 営業未収入金

## 相手先別内訳

相手先	金額 (百万円)
(株)オープンハウス・ディベロップメント	246
A I U損害保険(株)	8
東京海上日動火災保険(株)	8
あいおいニッセイ同和損害保険(株)	6
(株)ジェブ	4
その他	141
合計	416

## 営業未収入金の発生及び回収並びに滞留状況

当期首残高 (百万円)	当期発生高 (百万円)	当期回収高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	回収率 (%)	滞留期間 (日)
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	$\frac{(A) + (D)}{2}$ $\frac{(B)}{365}$
399	4,940	4,923	416	92.2	30

(注) 当期発生高には消費税等が含まれております。

## ③ 貯蔵品

品目	金額 (百万円)
印紙	0
合計	0

## ④ 関係会社短期貸付金

相手先	金額 (百万円)
(株)OHリアルエステート・マネジメント	1,400
合計	1,400

## (3) 【その他】

該当事項はありません。

## 第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	毎年10月1日から翌年9月30日まで
定時株主総会	毎年12月
基準日	9月30日
剰余金の配当の基準日	3月31日 9月30日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り	
取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
株主名簿管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
取次所	—
買取手数料	無料
公告掲載方法	電子公告により行う。ただし、やむを得ない事由により、電子公告によることができない場合は、日本経済新聞に掲載する方法により行う。 公告掲載URL <a href="http://openhouse-group.com">http://openhouse-group.com</a>
株主に対する特典	該当事項はありません。

(注) 当会社の株主は、その有する単元未満株式について、次に掲げる権利以外の権利を行使することができない旨、定款に定めております。

- (1) 会社法第189条第2項各号に掲げる権利
- (2) 取得請求権付株式の取得を請求する権利
- (3) 募集株式又は募集新株予約権の割当てを受ける権利

## 第7【提出会社の参考情報】

### 1【提出会社の親会社等の情報】

当社は、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

### 2【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

- (1) 有価証券届出書（有償一般募集による増資及び自己株式の処分並びに売出し）及びその添付書類  
平成25年8月16日関東財務局長に提出。
- (2) 有価証券届出書の訂正届出書  
平成25年9月2日及び平成25年9月11日関東財務局長に提出。  
平成25年8月16日提出の有価証券届出書に係る訂正届出書であります。
- (3) 臨時報告書  
平成25年9月24日関東財務局長に提出。  
企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第4号（主要株主の異動）に基づく臨時報告書であります。

## 第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

# 独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成25年12月26日

株式会社 オープンハウス  
取締役 会 御中

有限責任監査法人 トーマツ

指定有限責任社員  
公認会計士 芝 田 雅 也 印

業務執行社員

指定有限責任社員  
公認会計士 水 野 雅 史 印

業務執行社員

## <財務諸表監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社オープンハウスの平成24年10月1日から平成25年9月30日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

## 連結財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

## 監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、連結財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による連結財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、連結財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

## 監査意見

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社オープンハウス及び連結子会社の平成25年9月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

#### <内部統制監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、株式会社オープンハウスの平成25年9月30日現在の内部統制報告書について監査を行った。

#### 内部統制報告書に対する経営者の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

#### 監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した内部統制監査に基づいて、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき内部統制監査を実施することを求めている。

内部統制監査においては、内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための手続が実施される。内部統制監査の監査手続は、当監査法人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。また、内部統制監査には、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

#### 監査意見

当監査法人は、株式会社オープンハウスが平成25年9月30日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

#### 利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

- 
- (注) 1. 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。
2. 連結財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれておりません。

# 独立監査人の監査報告書

平成25年12月26日

株式会社 オープンハウス

取締役 会 御中

有限責任監査法人 トーマツ

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 芝 田 雅 也 印

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 水 野 雅 史 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社オープンハウスの平成24年10月1日から平成25年9月30日までの第17期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

## 財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

## 監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

## 監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社オープンハウスの平成25年9月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

## 利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

- (注) 1. 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。
2. 財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれておりません。