

BUSINESS REPORT

株式会社オープンハウス 2016年9月期 | 2015年10月1日～2016年9月30日



CM:犬のジョンシリーズ「店舗」篇

強固な収益基盤を構築しつつ、さらなる成長を目指します。

2016年9月期の業績について

売上高2,472億円、営業利益313億円を達成。
売上高・利益ともに通期業績予想を上回り、4期連続して過去最高を更新いたしました。

2016年9月期の当社グループの連結売上高は、前期比37.9%増の2,472億円となりました。主として、戸建事業および流動化事業の業績が大きく伸長したことによるものです。本年5月に、第2四半期までの業績が好調であったことを受けて上方修正した通期業績予想を上回り、売上高、利益ともに4期連続して過去最高を更新いたしました。

戸建事業は、売上高が前期比30.5%増の1,195億円と好調に推移いたしました。人口流入が続く都心部において、住宅に対する取得需要が旺盛であることに加えて、新築マンション価格の上昇により新築戸建の価格優位性が

高まるなど、当社グループにとって良好な外部環境が続きました。そのような状況下、当社グループは戸建用地の仕入物件数を拡大するとともに、2015年に実行した株式会社アサカワホーム（以下、「アサカワホーム」という）の連結子会社化に伴い建築施工能力

が拡充されたことによって、供給棟数は順調に増加いたしました。また、仲介事業は、既存店舗の人員体制を強化するとともに、新たに2店舗の営業センターを開設し、販売棟数の増加を牽引いたしました。

流動化事業は、売上高が前期比74.5%増の728億円と大幅に伸長いたしました。日銀の金融緩和政策を背景として、個人富裕層および事業会社等の賃貸マンション・オフィスビル等の収益不動産に対する取得需要が高まり、物件の販売が好調に推移したものです。

以上のように、仲介事業、戸建事業、アサカワホームの3事業が連携して展開している戸建関連事業の業績を伸長させることにより、安定した収益基盤をさらに強固なものにするとともに、流動化事業にも戦略的に取り組むことによってグループ全体の業容を拡大することができました。

2017年9月期の取り組みについて

売上高3,000億円を目指してまいります。

当社グループは、主力事業である戸建関連事業を軸としつつ、市場環境に応じた事業運営を行い、2017年9月期は売上高3,000億円を目指してまいります。

仲介事業は、当社グループが東京都23区、神奈川県横浜市・横浜市を中心とした都心部のマーケットシェアをさらに高めるとともに、周辺地域への進出も視野に



入れてまいります。

戸建事業は、引き続き戸建用地の仕入活動に注力しつつ、株式会社オープンハウス・アーキテクト※1とのシナジー効果を高めることによって、建築施工能力の強化ならびにコスト削減を図ってまいります。

マンション事業は、都市中心部の利便性が高い立地において、戸建を購入されない単身者等を対象とするコンパクトタイプのマンションの開発および販売を強化してまいります。

収益不動産事業※2は、圧倒的な物件情報量を持つ戸建事業、マンション事業と連携しつつ良質な物件情報を入手し、さらなる成長を目指してまいります。

2016年10月、愛知県名古屋市の拠点を開設し、名古屋エリアにおいても戸建事業およびマンション事業を展開してまいります。

また、財務面におきましては、2016年7月に総額200億円の長期借入金を調達しており、今後の機動的な事業

運営を行うための成長資金として活用してまいります。

以上の取り組みを通じて、2017年9月期も5期連続となる過去最高の売上高、利益の更新を目指してまいります。

※1 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」に商号を変更いたしました。
※2 2017年9月期より、「流動化事業」は「収益不動産事業」に事業区分の名称を変更いたしました。



株主の皆様へのメッセージ

株主還元を重視しつつ、将来の事業展開と財務体質の強化を進めてまいります。

当社は、2016年9月期の1株当たりの年間配当金につきましては、前期に比べ20円増配となる50円といたしました。なお、期中の業績予想の上方修正に伴い、配当金額についても1株当たり10円の上方修正を行っております。

また、2017年9月期の1株当たりの年間配当金につきましては、10円増配の60円とし、株主還元の機会を増やすことを目的として、年間配当金60円のうち30円を中間配当とすることを予定しております。

加えて、経営環境の変化に対応した機動的な資本政策を可能とするため、

自己株式の取得を発表いたしました。取得期間は2016年11月15日から2017年3月31日までとし、取得し得る株式の総数50万株または株式の取得価額の総額1,250百万円のいずれかを上限といたしております。

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

株式会社オープンハウス 代表取締役社長 荒井正昭

売上高

247,210 百万円

前期比 37.9%増

営業利益

31,320 百万円

前期比 47.0%増

総資産

204,868 百万円

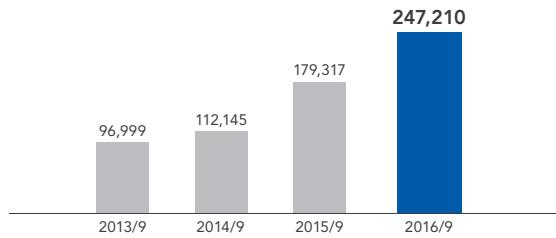
前期比 26.1%増

ROE

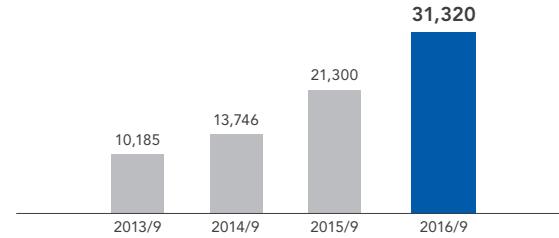
33.7%

前期差 3.8%

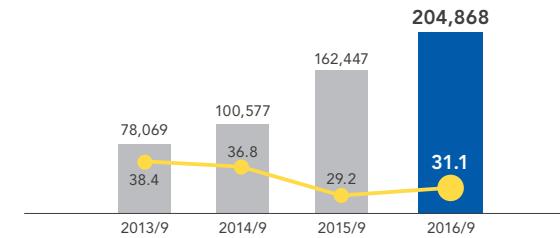
売上高 (百万円)



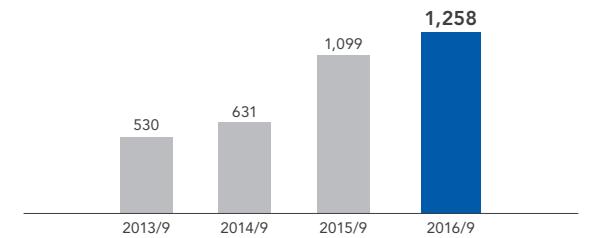
営業利益 (百万円)



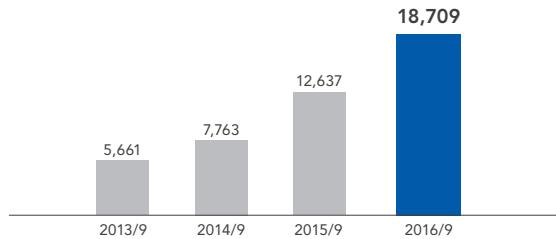
総資産 (百万円) / 自己資本比率 (%)



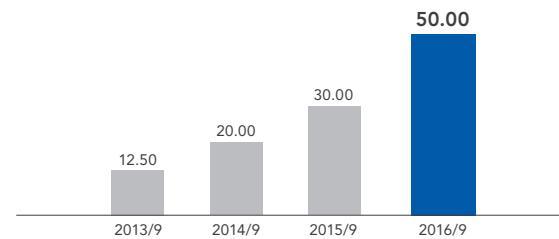
従業員数 (人)



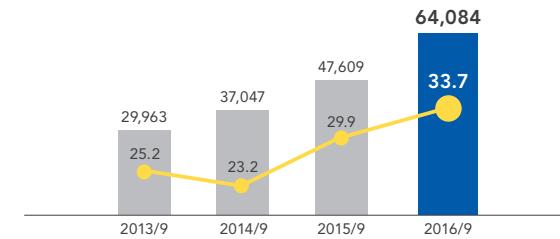
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)



1株当たり配当金 (円)



純資産 (百万円) / ROE (%)



2017年9月期連結業績予想

| | 2016年9月期実績 | 2017年9月期予想 | 前期比 |
|-----------------------|------------|---------------|---------|
| 売上高 (百万円) | 247,210 | 300,000 | 21.4%増 |
| 営業利益 (百万円) | 31,320 | 35,000 | 11.7%増 |
| 経常利益 (百万円) | 29,154 | 34,000 | 16.6%増 |
| 親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円) | 18,709 | 22,000 | 17.6%増 |
| 1株当たり当期純利益 (円) | 332.08 | 391.57 | - |
| 1株当たり配当金 (中間配当) (円) | 50.00 | 60.00 (30.00) | 10.00円増 |

※当社は2015年7月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行ったため、2013年9月期に当該株式分割が行われたと仮定して、「1株当たり配当金」を算定



仲介事業

東京都23区、神奈川県川崎市・横浜市を中心として、主に当社グループが開発および分譲する新築戸建の仲介を行っております。当期中に開設した新横浜、練馬の2営業センターを加え、計18の営業センターにて事業を展開し、売上高は順調に推移いたしました。



戸建事業

限られた敷地面積に対して、最大限に居住空間を確保する3階建住宅を展開し、リーズナブルな価格で新築戸建を提供しております。新築マンションの価格上昇に伴う戸建の価格優位性もあり、売上高は着実に増加いたしました。



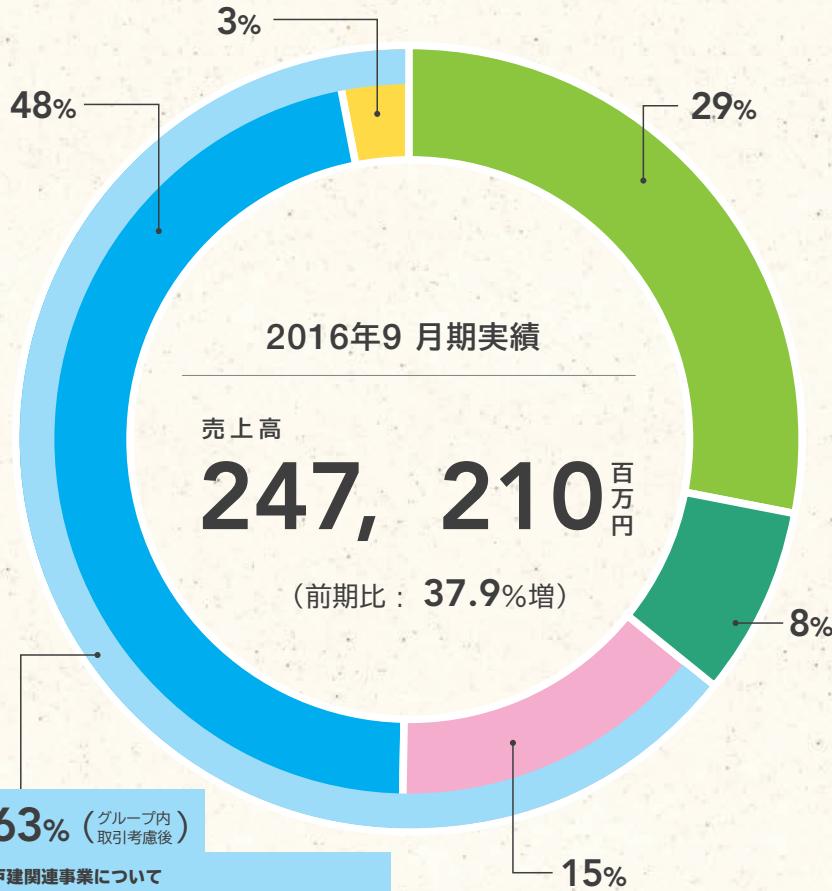
アサカワホーム

首都圏にて、戸建販売業者等の法人向けならびに当社グループ向けに建築請負を展開しております。請負契約、物件引渡ともに計画通りに進捗し、グループ会社となる以前を含め、過去最高の売上高を更新いたしました。



※アサカワホームは、2015年9月期の期中よりグループ会社となったため、前期比は不記載

事業区分別 売上高構成比



63% (グループ内取引考慮後)

戸建関連事業について

仲介事業、戸建事業、アサカワホームの3事業を、戸建関連事業として当社グループの主力事業と位置付けております。これらの事業の売上高の合計は、全体の売上高の63% (グループ内取引考慮後) に相当いたします。

マンション事業

都心部を中心として、新築マンションの開発および分譲を展開しております。当期は、物件の引渡しを計画通りに行うとともに、今後竣工を迎える物件等の販売および用地の取得を実施いたしました。



流動化事業

オフィスビル・賃貸マンション等の収益不動産を取得し、改装等により資産価値を高め、個人富裕層、事業会社等に販売しております。金融緩和政策の継続により、収益不動産に対する取得需要は高く、売上高は大幅に増加いたしました。



事業区分の変更について

当社グループは、2016年9月期より、事業区分を変更しております。戸建以外の事業規模が拡大していることを受け、「アサカワホーム」「マンション事業」「流動化事業」を独立した事業区分といたしました。この変更により、事業区分が「仲介事業」「戸建事業」「アサカワホーム」「マンション事業」「流動化事業」「その他」の6つといたしました。そのため、2015年9月期の数値は変更後の事業区分に基づき作成しております。なお、2014年9月期までの数値は従来の業務区分の数値を記載しております。

名古屋エリアへ本格進出 - 名古屋に、家を持つ。



2016年10月、当社グループは愛知県名古屋市中区栄に拠点を開設いたしました。「名古屋に、家を持つ。」のスローガンを掲げ、仲介事業、戸建事業、マンション事業の営業を開始しております。

名古屋エリアへの足がかりとして、2015年10月に名古屋駅前のミッドランドスクエアに名古屋オフィスを開設、収益不動産事業を展開していましたが、上記の事業においても、新たな事業展開エリアと位置付け、本格稼働いたしました。

愛知県は、足元の経済動向が安定しており、2027年に名古屋-東京間のリニア中央新幹線開通が予定されるなど、今後の発展が期待されております。また、共働き世帯数が東京都、神奈川県に次いで多く、通勤時間を短縮できる都市中心部での住宅取得需要が高水準で推移することが見込まれております。

今後は名古屋エリアにおいても、地域に根ざしたきめの細かい営業活動に努め、より多くのお客様にご満足いただける住まいをご提供してまいります。



名称 栄営業センター
所在地 〒460-0008
愛知県名古屋市中区栄3-4-21
TOSHIN SAKAEビル

株式会社オープンハウス・アーキテクト誕生



2016年10月、当社連結子会社である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」に商号変更いたしました。

2015年1月に当社グループの一員となり、戸建事業の建築請負による安定的な供給、および業容拡大に寄与してまいりました。今後は、当社のグループ会社として広く周知し、認知度を高めるとともに、より一層のシナジーを発揮し、グループとして企業価値の向上を目指してまいります。



戸建事業が「ポーター賞」を受賞



当社グループが展開する戸建事業が、2016年度の「ポーター賞」を受賞いたしました。

同賞は、独自性のある優れた戦略を実践し、その結果として高い収益性を達成・維持している企業を表彰するもので、一橋大学大学院国際企業戦略研究科ポーター賞運営委員会による厳正な審査・選考を経て、受賞企業が選出されております。

また、同賞は2001年に創設され、賞の名前は、競争戦略論の第一人者であり、長年にわたり日本企業に関心を寄せ、一橋大学との共同研究の歴史を持つハーバード大学のマイケル・E・ポーター教授に由来しております。



代表取締役社長 荒井正昭とマイケル・E・ポーター教授

都心部において、コンパクトタイプのマンションを展開



マンション事業におきましては、交通・生活利便性の良い都心立地で、DINKSや単身者等を対象とするコンパクトタイプのマンションを展開し、販売は順調に推移しております。

今後も、当社グループが収集する豊富な不動産物件情報と独自のノウハウを活かし、高い資産性を有する都心を中心に、コストパフォーマンスの良い住まいの提供に努めてまいります。



オープンレジデンス 日本橋三越前



オープンレジデンス 恵比寿ザ・ハウス

株主優待制度のご紹介

株主の皆様へ日頃のご支援に感謝するとともに、より多くの皆様に事業を知っていただく機会のご提供として、株主優待を実施しております。

対象となる株主様

毎年9月30日現在の株主名簿に記録された1単元(100株)以上保有されている株主様

株主優待の内容

1 当社の仲介または当社グループが販売する住宅購入時のキャッシュバック※:「株主優待利用お申込書」の贈呈

| | |
|-------------|----------|
| 継続保有期間3年未満 | 100,000円 |
| 継続保有期間3年以上* | 300,000円 |

ご利用の際は、「株主優待利用お申込書」を必ず商談前にご送付ください。

2 クオカードの贈呈

| | |
|-------------|--------|
| 継続保有期間3年未満 | 3,000円 |
| 継続保有期間3年以上* | 5,000円 |

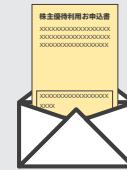


株主優待品「株主優待利用お申込書」および「クオカード」は、「定時株主総会決議ご通知」に同封し、株主名簿のご登録住所にお届けいたします。(毎年12月下旬発送予定)

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

キャッシュバックご利用時のお申込方法

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



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



3 事務局でご記入内容を確認の上、当社グループの担当者よりご連絡いたします。その後、担当者と商談をお進めください。



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

株主優待制度に関するお問い合わせ先

株式会社オープンハウス 企画本部企画部 株主優待事務局

電話番号: **03-6213-0776** (平日10時~18時)

コーポレートデータ

2016年9月30日現在

大株主の状況

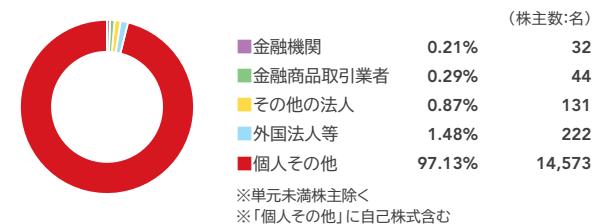
| 株主名 | 株式数(株) | 持株比率(%) |
|--|------------|---------|
| 荒井正昭 | 24,000,000 | 42.72 |
| 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口) | 1,987,200 | 3.54 |
| NORTHERN TRUST CO.(AVFC) RE IEDU UCITS CLIENTS NON LENDING 15 PCT TREATY ACCOUNT | 1,917,000 | 3.41 |
| 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口) | 1,772,900 | 3.16 |
| STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY | 1,259,084 | 2.24 |
| オープンハウス従業員持株会 | 1,002,600 | 1.78 |
| 今村仁司 | 1,002,000 | 1.78 |
| MSIP CLIENT SECURITIES | 911,880 | 1.62 |
| STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505225 | 727,047 | 1.29 |
| THE BANK OF NEW YORK MELLON 140040 | 617,600 | 1.09 |

(注) 1. 自己株式を1,215,836株所有しておりますが、上記大株主からは除外しております。
2. 持株比率は自己株式を控除して計算しております。

株式分布状況



株主分布状況



会社概要

| | |
|--------------------|---|
| 商号 | 株式会社オープンハウス Open House Co., Ltd. |
| 本社所在地 | 〒100-6312 東京都千代田区丸の内二丁目4番1号 丸の内ビルディング 12階(総合受付 13階) |
| 設立 | 1997年9月 |
| 資本金 | 39億8,214万円 |
| 従業員数 | 連結 1,258名 |
| 株式上場 | 東京証券取引所 市場第1部(証券コード 3288) |
| 許認可 | 宅地建物取引業免許 国土交通大臣(3)第7349号 |
| オープンハウスグループの主な事業内容 | 居住用不動産の販売・仲介 戸建住宅の開発 注文住宅の建築請負 マンションの開発 投資用不動産の販売 |

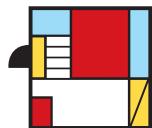
株主メモ

| | |
|--------------------|--|
| 証券コード | 3288 |
| 事業年度 | 10月1日から翌年9月30日まで |
| 定時株主総会 | 毎年12月 |
| 剰余金受領株主確定日 | 3月31日※ および9月30日 |
| 株主名簿管理人および特別口座管理機関 | 三菱UFJ信託銀行株式会社 |
| 同事務取扱場所 | 三菱UFJ信託銀行株式会社 全国各支店 |
| 同連絡先 | 〒137-8081 東京都江東区東砂七丁目10番11号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 電話 0120-232-711(通話料無料) URL http://www.tr.mufg.jp/daikou/ |

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

株式の状況

| | |
|----------|--------------|
| 発行可能株式総数 | 162,600,000株 |
| 発行済み株式総数 | 57,400,000株 |
| 株主数 | 15,413名 |



**OPEN
HOUSE**

株式会社オープンハウス

〒100-6312
東京都千代田区丸の内二丁目4番1号
丸の内ビルディング 12階 (総合受付 13階)

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

■ 戸建て・土地物件情報サイト
<http://oh.openhouse-group.com/>



■ マンション物件紹介サイト
<http://www.ohd.co.jp/mansion/brand/>



■ オープンハウス・アーキテクト
<https://oha.openhouse-group.com/lineup/>

