

BUSINESS REPORT

株式会社オープンハウス 2017年9月期 | 2016年10月1日~2017年9月30日

■ ■

20th

■ ■

OPEN HOUSE
ANNIVERSARY

2020年9月期の売上高5,000億円を目指して、中期経営計画を実行してまいります。

当社は、2017年9月をもちまして、創業20周年を迎えることができました。これもひとえに、株主の皆様のご支援の賜物と心より御礼申し上げます。当社は、さらなる成長に向け、2020年9月期を最終年度とする中期経営計画「Hop Step 5000」を着実に実行してまいります。



■ 2017年9月期の業績について

売上高3,046億円、営業利益376億円を達成。売上高、利益ともに通期業績予想を上回り、5期連続して過去最高を更新いたしました。

2017年9月期の当社グループの連結売上高は、前期比23.2%増の3,046億円となりました。主として、戸建事業および収益不動産事業ならびにマンション事業の売上高が好調に推移したことによるものです。また、売上高、利益ともに当初の業績予想を上回り、5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27.1%増の1,519億円と着実に成長を続けております。人口流入が続く都心部では、住宅の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って当社グループが供給する新築戸建の価格優位性が高まっていることが、戸建事業にとって追い風となりました。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、オープンハウス・アーキテクトによる請負棟数が伸長したことも寄与し、販売棟数は順調に増加いたしました。また、仲介事業においては年間最多となる7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。

収益不動産事業は、売上高が前期比22.2%増の889億円と伸長いたしました。金融緩和政策を背景に、オフィスビル・賃貸マンション等の収益不動産に対する個人富裕層および事業

会社等による取得需要が高まる中、物件の販売が好調に推移したためです。

マンション事業は、売上高が前期比38.9%増の264億円と増加いたしました。戸建を購入されない単身者、二世帯を対象に、都心立地でコンパクトタイプのマンションの販売が好調に推移したことによるものです。

以上のように、当社グループでは、仲介事業、戸建事業、オープンハウス・アーキテクトの3事業により構成される戸建関連事業を伸長させることにより、安定した収益基盤を強化してまいりました。加えて、収益不動産事業ならびにマンション事業にも戦略的に取り組むことにより、業容を拡大することができました。

■ 中期経営計画について

今後のさらなる成長に向け、中期経営計画を策定いたしました。

当社は、2017年9月期に創業20周年を迎え、今後のさらなる成長に向け、2020年9月期を最終年度とする中期経営計画「Hop Step 5000」を策定いたしました。本中期経営計画は、新規事業ならびにM&A等の影響は織り込まず、既存事業において確実に見込むことができる業績のみを積み上げることにより策定しております。当社は、中期経営計画を実行することにより、企業価値の向上ならびに持続的な成長を目指してまいります。

■ 2018年9月期の取り組みについて

売上高3,800億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中心として、収益不動産事業ならびにマンション事業とともに事業を拡大し、2018年9月期は売上高3,800億円を目指してまいります。

戸建関連事業は、2016年10月より進出した愛知県名古屋市での事業を本格化させるとともに、2017年10月には埼玉県さいたま市に営業センターを開設するなどエリアの拡大を図ってまいります。また、戸建用地の仕入を強化しつつ、オープンハウス・アーキテクトとのシナジー効果を高めることによって、当社グループの強みである製販一体型の体制を強化してまいります。

マンション事業は、都心部の利便性が高い立地において、単身者ならびに二世帯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拡大してまいります。

収益不動産事業は、金融緩和政策の継続を背景として、今後も収益不動産に対する強い需要が見込まれることから、圧倒的な物件情報量を持つ戸建事業、マンション事業との連携による良質な物件の仕入を活用して、販売を強化してまいります。

以上の取り組みを通じて、2018年9月期も6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。

| 当期実績・次期予想 | (億円) | | |
|---------------------------|------------------|------------------|-------------------|
| | 2017年9月期 実績 | 2018年9月期 予想 | 前期比 |
| 売上高 | 3,046 | 3,800 | 24.7%増 |
| 営業利益 | 376 | 447 | 18.8%増 |
| 経常利益 | 361 | 435 | 20.4%増 |
| 親会社株主に帰属する当期純利益 | 247 | 300 | 21.0%増 |
| 1株当たり当期純利益(円) | 443.41 | 537.73 | — |
| 1株当たり年間配当金(円) (内、中間配当) | 65.00 (30.00) | 92.00 (46.00) | 27.00増 (16.00) |

■ 株主の皆様へのメッセージ

2017年9月期の期末配当金は、当初予想から5円上方修正し35円といたします。

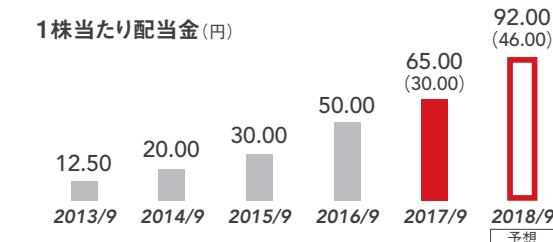
2016年11月に発表した自己株式の取得につきましては、株式の取得価額の総額の上限までを早期に取得したことにより、2017年3月31日の取得期限までに終了いたしました。なお、期間中に取得した株式の総数は457,300株、取得価額の総額は1,249百万円、発行済み株式総数に対する割合は0.82%となりました。

当社は、2017年9月期の1株当たりの通期の配当金は、前期に比べ15円増配の65円(内、中間配当30円)といたしました。なお、期末配当金は、当初予想の30円から5円上方修正し35円といたしました。

また、中期経営計画において、2020年9月期の配当性向20%を目標として、段階的に配当性向を引き上げていくことを計画しており、2018年9月期の1株当たりの通期の配当金は、前期と比べ27円(内、中間配当16円)増配の92円(内、中間配当46円)を予定しております。なお、配当性向は前期と比べ2.4ポイント上昇の17.1%となります。

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**



※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
※()内は中間配当

OPEN HOUSE 20年の軌跡と今後の成長

当社は、1997年9月の創業以来、着実に成長してまいりました。

2013年9月の東京証券取引所市場第1部上場以降は、

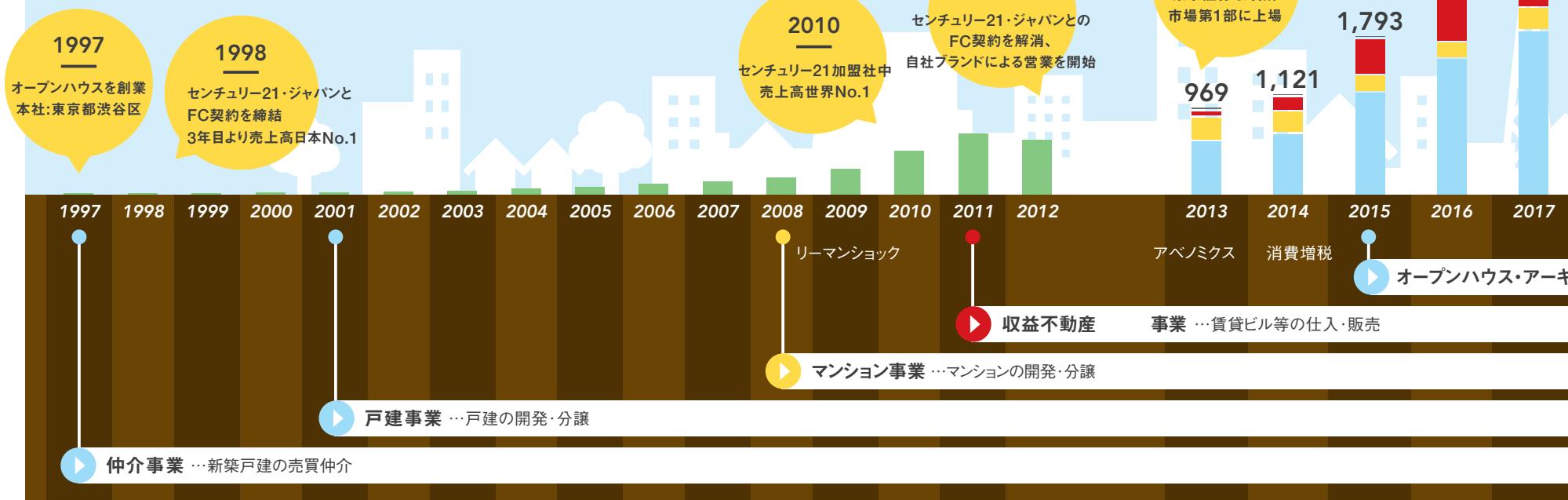
株主の皆様からのご支援もいただき、成長を加速することができました。

2017年9月に創業20周年を迎え、今後のさらなる成長に向け、

中期経営計画「Hop Step 5000」を策定いたしました。

本中期経営計画の実行により、企業価値の向上ならびに持続的な成長を目指してまいります。

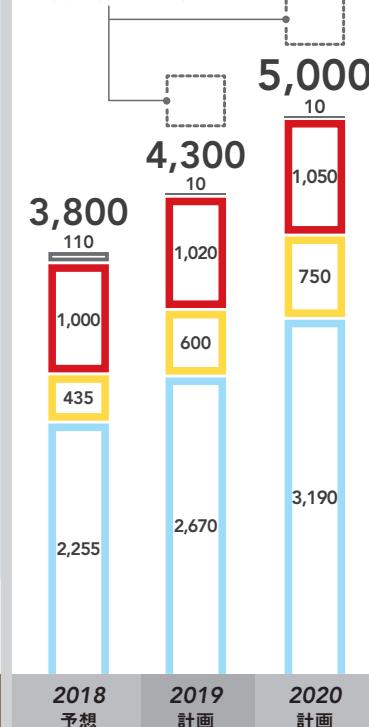
売上高推移(億円) ■ 戸建関連事業*1 ■ マンション事業 ■ 収益不動産事業 ■ その他
■ 売上高合計(1997~2012)



※1 戸建関連事業：仲介事業、オープンハウス・アーキテクト、調整額を含む

中期経営計画 Hop Step 5000

海外事業・新規事業*2



対象期間

2018年9月期～2020年9月期の3カ年

名称の意味

売上高5,000億円は最終目標ではなく、あくまでも通過点であり、新たなステージでの飛躍“Jump”に向けた助走期間であることを示しています。

売上高

5,000億円

経常利益

600億円

親会社株主に帰属する当期純利益

400億円

取組事項

- 1 主力事業である戸建関連事業の競争力の強化
- 2 外部環境の変化を踏まえた事業ポートフォリオの構築
- 3 企業の成長を支える経営基盤の強化

※2 損益計画は既存事業をベースに策定し、海外事業、新規事業、M&A等は織り込まず

仲介事業



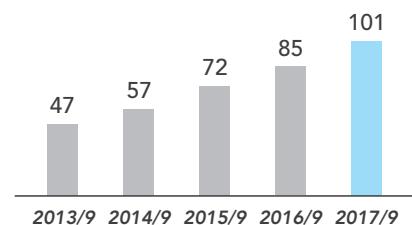
売上高

101 億円

前期比 19.6%増

当社グループが開発および分譲する新築戸建を中心に仲介を行っております。2016年10月に愛知県名古屋市中区に栄営業センターを開設いたしました。同センターを含め年間最多となる7営業センターを開設し、計25営業センターにて事業を展開した結果、仲介件数は大幅に伸長し、売上高は増加いたしました。

売上高(億円)



戸建事業



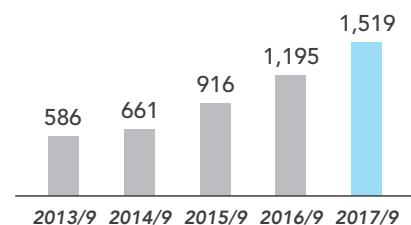
売上高

1,519 億円

前期比 27.1%増

都心部の限られた土地を有効に活用することにより、新築戸建住宅をリーズナブルな価格で提供しております。居住性を高めるため、主に3階建の構造を取り入れた住まいを企画しております。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。

売上高(億円)



オープンハウス・アーキテクト



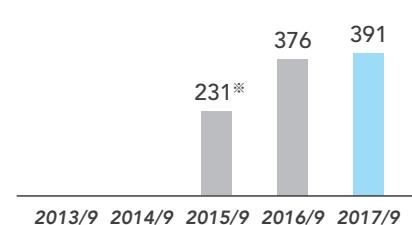
売上高

391 億円

前期比 4.1%増

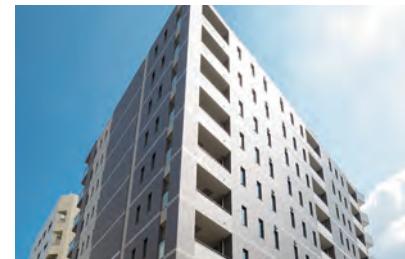
首都圏を中心に、戸建販売業者等の法人向けならびに当社グループ向けに戸建住宅の建築請負を行っております。戸建販売業者等の法人向けの建築請負棟数は計画通りに推移するとともに、当社グループ向けの引渡棟数が大幅に伸びたことにより、売上高は増加いたしました。

売上高(億円)



※オープンハウス・アーキテクトは、2015年1月よりグループ会社となったため、2015年9月期の売上高は2015年1月～9月の実績を記載

マンション事業



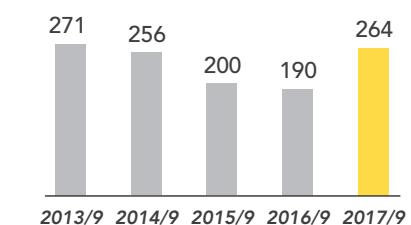
売上高

264 億円

前期比 38.9%増

都心部を中心に、新築マンションの開発および分譲を行っております。戸建を購入されない単身者等を対象に、コンパクトタイプの居室を中心に展開しております。都心部の新築マンションへの需要は高く、販売契約は順調に伸びております。計画通りに完成物件の引渡を実行した結果、売上高は大幅に増加いたしました。

売上高(億円)



収益不動産事業



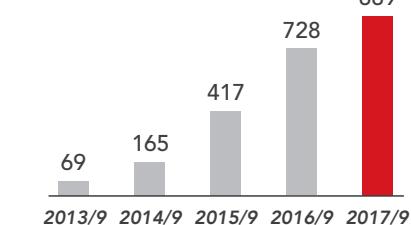
売上高

889 億円

前期比 22.2%増

稼働しているオフィスビル・賃貸マンション等の収益不動産を取得し、テナントリーシングやリノベーションにより資産価値を高め、個人富裕層ならびに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。

売上高(億円)



PICK UP



マンション事業

名古屋総合マンションギャラリー

2017年9月愛知県名古屋市中区の商業施設「テラッセ納屋橋」に、「名古屋総合マンションギャラリー」を開設いたしました。当社グループの分譲マンション「オープンレジデンスシリーズ」のモデルルームとして、マンション購入を検討中のお客様をご案内してまいります。



仲介事業

浦和営業センター

2017年10月埼玉県で初の拠点となる浦和営業センターを、さいたま市浦和区に開設いたしました。これにより、当社は東京都、神奈川県、愛知県、埼玉県の1都3県において事業を展開することとなりました。

報告セグメントの名称の変更について

当社グループでは、2017年9月期より報告セグメントの名称を変更しております。従来の「アサカワホーム」につきましては、2016年10月1日に株式会社アサカワホームの商号を株式会社オープンハウス・アーキテクトに変更したことに伴い、「オープンハウス・アーキテクト」に変更いたしました。また、従来の「流動化事業」につきましては、収益不動産を対象とする販売等を展開する事業の実態に合わせ、「収益不動産事業」に変更いたしました。

TOPICS 01 アメリカ不動産事業を開始

当社グループは、日本に居住する富裕層に対して、アメリカ不動産投資に関するワンストップサービスを開始いたしました。

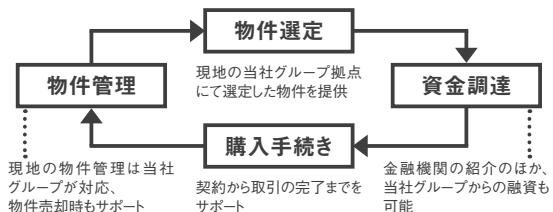
2017年9月、「GINZASIX」にアメリカ不動産事業の拠点として「OPENHOUSE GINZA SALON」を開設いたしました。同サロンにおいて、定期的にアメリカ不動産投資に関するセミナー等を開催し、営業活動を展開しております。



「OPENHOUSE GINZA SALON」開設

「戦略的アメリカ不動産投資」出版

ワンストップサービスの内容



取扱物件例

TOPICS 02 「JPX日経インデックス400」構成銘柄に採用



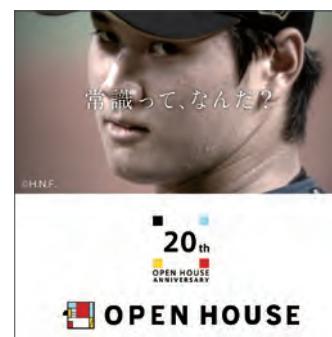
当社株式は、2017年9月より「JPX日経インデックス400」構成銘柄に採用されました。

本指数は、資本の効率的活用や投資者を意識した経営観点など、グローバルな投資基準に求められる諸要件を満たした「投資者にとって投資魅力の高い会社」で構成されております。

なお、本指数は基準日時点(6月最終営業日)に上場後3年未満の銘柄は対象外のため、2013年9月に上場した当社は、ルール上最短のタイミングでの選定となりました。

TOPICS 03 創業20周年をテーマとして、TV-CM、協賛イベントを展開

当社は、2017年8月より、創業20周年をテーマとしたTV-CMを放送いたしました。北海道日本ハムファイターズの大谷翔平選手の“二刀流”での活躍を受け、「常識って、なんだ?」のメッセージとともに、当社が“創業20周年”を迎えることを合わせて訴求いたしました。



大谷選手を起用したTV-CM

また、2017年8月27日(日)の神宮球場「東京ヤクルトスワローズ対横浜DeNAベイスターズ」戦を協賛し、「オープンハウス20周年スペシャルナイター」を開催いたしました。当日のナイターには、抽選によりお客様をご招待するとともに、先着15,000名の来場者に当社のオリジナルグッズをプレゼントするなど、認知度の向上を図りました。



東京ヤクルトスワローズ戦の協賛

TOPICS 04 アースフレンズ東京Zのトップパートナーに就任

当社は、2017年8月日本最高峰プロバスケットボールリーグ「B.LEAGUE」2部に所属する「アースフレンズ東京Z」のオフィシャルパートナーに就任いたしました。

同チームは当社が事業を展開する東京都城南エリア(大田区・世田谷区・品川区・目黒区等)をホームタウンとして活動しています。当社は、「アースフレンズ東京Z」への支援を通じて、同エリアへの貢献を図ってまいります。

オープンハウスはアースフレンズ東京Zのトップパートナーです。



チームロゴ

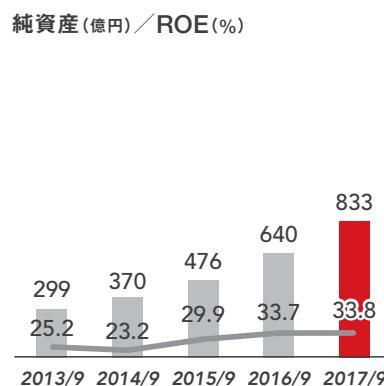
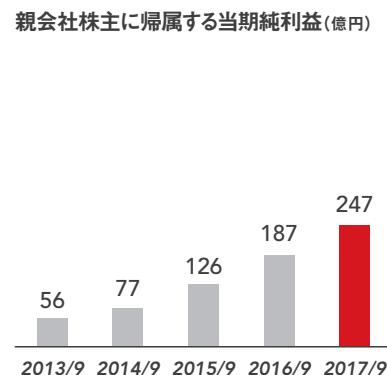
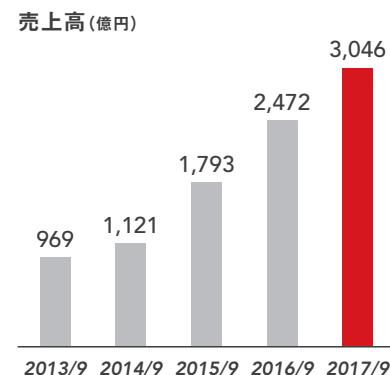


ユニフォーム

2017年9月期

2017年9月30日現在

| 売上高 | 経常利益 | 親会社株主に帰属する 当期純利益 | ROE |
|------------|------------|---------------------|---------------|
| 3,046 億円 | 361 億円 | 247 億円 | 33.8 % |
| 前期比 23.2%増 | 前期比 23.9%増 | 前期比 32.5%増 | 前期比 0.1ポイント上昇 |



大株主の状況

| 株主名 | 株式数(株) | 持株比率(%) |
|---|------------|---------|
| 荒井正昭 | 24,000,000 | 43.02 |
| 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口) | 1,713,200 | 3.07 |
| 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口) | 1,690,100 | 3.03 |
| 今村仁司 | 1,002,000 | 1.80 |
| TAIYO HANEI FUND, L.P. | 893,300 | 1.60 |
| オープンハウス従業員持株会 | 807,000 | 1.45 |
| THE BANK OF NEW YORK MELLON 140040 | 798,000 | 1.43 |
| STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505019 | 739,716 | 1.33 |
| 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口9) | 661,200 | 1.19 |
| NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE IEDU UCITS CLIENTS NON LENDING 15 PCT TREATY ACCOUNT | 625,800 | 1.12 |

(注) 1.当社は自己株式を1,673,194株保有しておりますが、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。



※単元未満株主除く ※「個人その他」に自己株式含む

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 | 40億3,246万円 |
| 従業員数 | 連結 1,522名 |
| 株式上市 | 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(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 新東京郵便局私書箱第29号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 電話 0120-232-711(通話料無料) URL 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 | 57,463,600株 |
| 株主数 | 16,227名 |

株主優待制度について

当社では株主の皆様の日頃のご支援に感謝し、年に一度、株主様ご優待制度を実施しております。

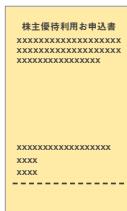
ご優待内容

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」の送付

| | |
|-------------|----------|
| 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 |



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 |

※継続保有期間3年以上

1単元(100株)以上の株主として、同一株主番号にて、9月30日および3月31日の株主名簿に記載されていること
(2015年9月30日以前からの株主様は、株主優待を開始した2015年9月30日から連続7回以上記録されていること)

対象となる株主様

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

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 企画本部企画部内 株主優待事務局
電話番号 **03-6213-0776** (平日10時~18時)



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/>



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/>

