

東京に、家を持つ。



**OPEN
HOUSE**

株式会社オープンハウス

Business Report

ビジネスレポート

2014年9月期

2013年10月1日～2014年9月30日

新たな成長ステージに向けて さらなる業容拡大を目指します。

株主の皆様におかれましては、平素より格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。
2014年9月期のビジネスレポートをお届けするにあたり、一言ご挨拶申し上げます。



Q 当期の業績について

**A 売上高が1,000億円を超え、
利益ともに過去最高を更新いたしました。**

当社グループの連結売上高は初めて1,000億円を超え、過去最高の1,121億円となりました。また、利益も前期に引き続き、過去最高を更新いたしました。

主力となる戸建業務においては、住宅需要の強い東京23区、神奈川県川崎市・横浜市を中心にエリア特性を活かした展開に注力し、着実に成長しております。

なお当期で立ち上げから3年目を迎えた不動産流動化業務においては、引き続き投資用不動産の取引が活発に行われる市場環境を背景として、業績は大幅に伸びております。

また来期に向けた用地・物件仕入の順調な進

捗により、総資産は1,005億円となりましたが、自己資本比率は36.8%と安定した財務体質を維持しております。

Q 今後の取り組みについて

**A 戸建業務を中心に売上高2,000億円の
早期達成を目指してまいります。**

2014年11月4日に株式会社アサカワホームの株式取得に関して発表いたしました。2015年1月15日に株式を取得し、当社の連結子会社とすることを予定しております。

株式会社アサカワホームは建設請負・設計施工を主な事業とし、東京多摩地区を中心にローコスト・ハイクオリティの住宅を提供している企業です。当社グループの戸建業務においては、用地仕入から設計・施工、お客様への販売まで一貫して行う製販一体型を特徴としており、株式会社

アサカワホームが加わることにより、多くのシナジー効果を生みだすことが見込めますので、当社グループの強みである仕入や仲介事業における営業力を最大限に活かして、さらなる事業の拡大を目指してまいります。

マンション業務においては、用地取得競争の激化、人手不足による労務費の高騰や建築費の上昇など厳しい状況が続く中、需要の高い都心立地を中心に市場動向を踏まえた販売戦略を展開してまいります。

当社グループの第3の柱として着実に成長を続けている不動産流動化業務においては、引き続き小規模物件を中心として、短い保有期間にリノベーションならびにテナントリーシング等を通じた商品力の向上にも取り組み、事業の拡大を図ってまいります。また、2015年1月に大阪に拠点を開設し、事業展開エリアを大阪・名古屋へも拡大する予定です。

当面の経営目標といたしましては、現状の経営資源を有効活用し、戸建業務を成長ドライバーと位置付けるとともに、マンション業務および不動産流動化業務は経済・金融環境の変化に適応したポートフォリオ経営を行うことにより、売上高2,000億円の早期達成を目指してまいります。

Q 株主還元について

**A 当期は、前期より15円増配の
年間配当金40円とさせていただきます。**

当社グループでは将来の事業展開や財務体質の強化を考慮しつつ、継続的かつ安定的に配当することを基本方針としています。

経営環境や業績の見通しを踏まえ、当期の期末配当は、期初に1株当たり5円の上場記念配当金を含む年間配当金35円を予定しておりましたが、期中に5円増配し、1株当たり年間配当金を40円とさせていただきます。

Q 株主の皆様へのメッセージをお願いします

**A 「お客様に選んでいただける」企業で
あり続けるよう努めてまいります。**

当社グループは、直面するあらゆる変化にスピード感を持って対応し、新たな成長ステージに向けた取り組みを積極的に行ってまいります。

株主・投資家の皆様ならびにすべてのステークホルダーのご期待にお応えできますよう、全力を尽くし、「お客様に選んでいただける」企業であり続けるよう努めてまいります。今後ともご理解とご支援のほど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

112,145 百万円

前期比

15.6%増



■経常利益

12,882 百万円

前期比

40.3%増



■総資産

100,577 百万円

前期比

28.8%増



■純資産

37,047 百万円

前期比

23.6%増



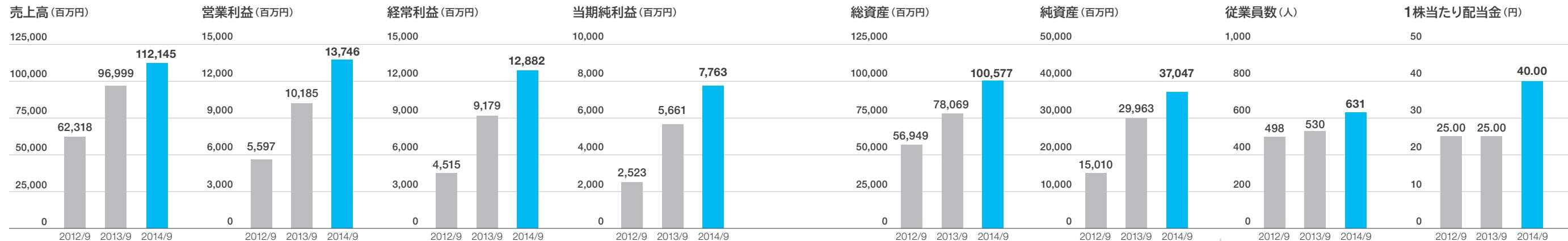
2015年9月期連結業績予想

	2014年9月期実績	2015年9月期予想	前期比
売上高 (百万円)	112,145	145,000	29.3%増
営業利益 (百万円)	13,746	15,700	14.2%増
経常利益 (百万円)	12,882	14,500	12.6%増
当期純利益 (百万円)	7,763	9,100	17.2%増
1株当たり 当期純利益 (円)	275.50	317.07	15.1%増
1株当たり 配当金 (円)	40.00 普通配当35.00+ 記念配当5.00	40.00 普通配当40.00	—

今後の経済環境におきましては、震災からの復興ならびにデフレからの脱却の実現に向け、引き続き政府の経済政策および日本銀行の金融政策の継続が見込まれております。一方で、円安の進行に伴う物価上昇による家計への影響が懸念されるなど、景気の先行き不透明感は依然残るものと思われま

当社グループにおきましては、引き続きお客様に満足度の高い戸建およびマンションの提供を続けるとともに、不動産投資家に対する収益不動産の販売にも注力し、さらなる収益の拡大に努めてまいります。

2015年9月期の業績につきましては、売上高は145,000百万円(前期比29.3%増)、営業利益は15,700百万円(同14.2%増)、経常利益は14,500百万円(同12.6%増)、当期純利益は9,100百万円(同17.2%増)を見込んでおります。



不動産仲介事業

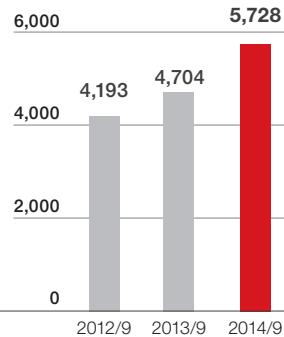


東京に家を求め、当社の物件情報サイトを訪れる方は月間20万人、更に詳しい情報を求めWEB会員に登録された方が14万人いらっしゃいます。営業センターではこれらの住宅購入希望者に当社グループの物件を中心にご紹介し、年間1,800組以上のお客様の住宅購入をサポートしております。

■売上高(百万円)

5,728百万円

前期比：21.7%増



■営業状況

2014年4月の消費税率引き上げ以降も当社の営業センターを訪れるお客様は多く、仲介件数は年間を通じて堅調に推移いたしました。

不動産販売事業

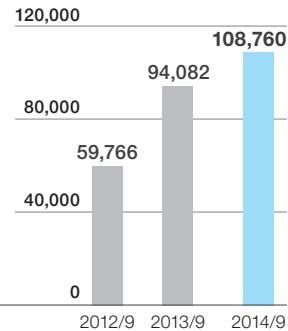


職住に便利な都会での暮らしを希望されるお客様に、東京23区、神奈川県川崎市・横浜市において新築戸建住宅およびマンションの分譲・販売を行っております。また、投資用不動産をお探しの個人投資家に収益不動産を提供しております。

■売上高(百万円)

108,760百万円

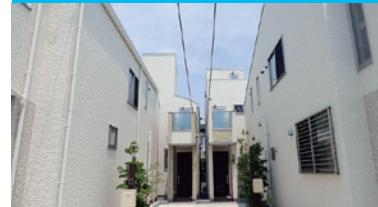
前期比：15.6%増



■不動産販売事業の内訳

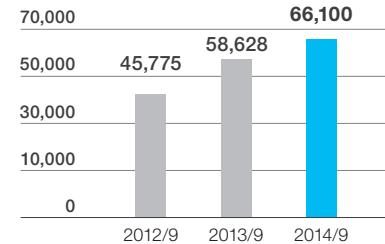


戸建業務



都市部で人気の住宅地で希少な用地を仕入れ、良質な住宅をリーズナブルな価格で販売し、着実に成長を続けております。当期は、営業センターの新設による販売拠点の増加と共に、用地仕入れも順調に進み安定的に物件を提供することができました。

■売上高(百万円)



66,100百万円

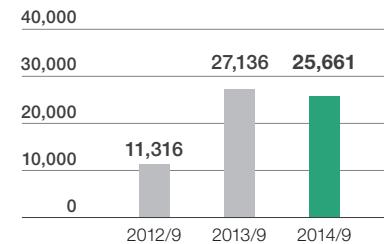
前期比：12.7%増

マンション業務



都心や東京城南エリアなどの便利な立地にこだわった都市型マンションを開発・分譲しております。開発段階においてマンション用地および建設コストの上昇等を考慮し物件を厳選してきたことから、当期の売上高は前期に比べ微減となりました。

■売上高(百万円)



25,661百万円

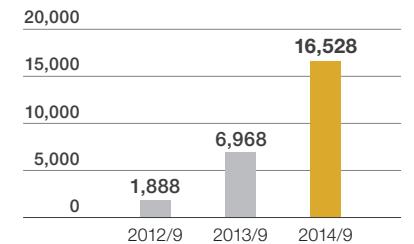
前期比：5.4%減

不動産流動化業務



小規模なオフィスビルや賃貸マンション等の収益不動産を仕入れ、リノベーション等によりその価値を高めた後、富裕層等の個人投資家に提供しております。当期は、金融緩和政策を受け、不動産投資市場に資金流入が続く環境のもと、積極的に事業を拡大してまいりました。

■売上高(百万円)



16,528百万円

前期比：137.2%増

ご存知ですか？オープンハウス

成長を続けるオープンハウスについてお答えします。

チャレンジ
2014!



Q オープンハウスの営業センターはどこにありますか。

当期は新たに4店舗（西葛西、北千住、綱島、笹塚）を開業、2014年10月には川崎営業センターを開業しましたので、現在は東京23区に10店舗、川崎市に2店舗、横浜市に2店舗の合計14店舗での営業展開をしています。（2014年11月30日現在）

オープンハウスグループでは新築戸建住宅・マンション※ともに東京23区、神奈川県川崎市・横浜市に特化したエリア展開をしています。

オープンハウスの営業センターでは、新築戸建住宅と土地をお客様にご紹介、ご提供しています。ショールームは桜新町、西葛西、横浜の営業センターに併設しておりますので、お近くにお越しの際は気軽にお立ち寄りください。また2015年9月期の取り組みとして、人気エリアの一つである中央線沿線に新たな営業センターの開設を計画しております。

※マンションは株式会社オープンハウス・ディベロップメントが販売しています。



Q 人材採用について積極的な活動を行っているのですか。

オープンハウスグループは「独立系総合不動産企業グループNo.1」を目指して成長し続けています。その原動力となっているのが従業員です。

設立当初より積極的に新卒採用を行っており、今年も新卒74名が入社しました。

そのほか事業の拡大に伴い、また将来の展開を見据えて、中途採用にも力を入れ、やる気のある人材や経験豊富な即戦力となる人材など幅広く採用しています。

またオープンハウスグループでは、年齢性別に関係なく、志の高い従業員に可能性の場を提供することで、従業員が能力を発揮しやすい環境づくりに心がけ、人材育成にも注力しています。



Q オープンハウスの戸建業務の特徴は何でしょうか。

オープンハウスは東京城南エリアで仲介事業を行うことから始まりました。お客様に向き合う販売から始まったオープンハウスは「お客様の視点に立つ」という基本姿勢が成長していく上での源泉です。

戸建業務の特徴は、仕入から販売までグループ内で行う製販一体型※のビジネスモデルにあります。仲介事業において、お客様のご要望やニーズ、市場の変化を捉え、それを用地仕入や企画、設計、施工に反映させ、活かしていきます。

※一部の施工を除く。



当期の販売戸数は、建売（建物の完成後にお引き渡しする形態）による新築戸建住宅分譲が550戸、売建（土地のお引き渡し後に建物の建築を請け負う形態）による土地分譲が817物件、また建築請負は426戸でした。



戸建住宅については、木造三階建てを強みとしており、完工ベースで木造三階建てが全体の約8割を占めています。オープンハウスは引き続き、より多くのお客様に満足いただける住まいと、憧れの街に家を持つ喜びをご提供してまいります。

単位:百万円

連結貸借対照表(要約)		
	前期末 2013年9月30日	当期末 2014年9月30日
資産の部		
流動資産	76,286	98,196
固定資産	1,748	2,358
総資産	78,069	100,577
負債の部		
流動負債	35,655	46,269
固定負債	12,450	17,261
負債	48,105	63,530
純資産の部		
株主資本	30,005	37,088
その他の包括利益累計額	△41	△41
純資産	29,963	37,047
負債純資産合計	78,069	100,577

単位:百万円

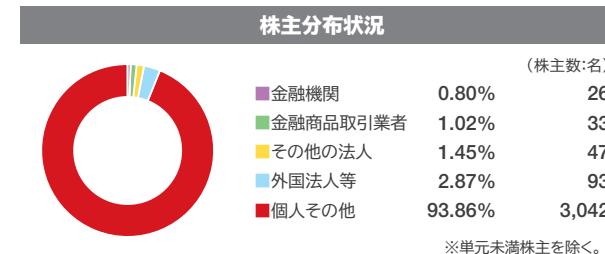
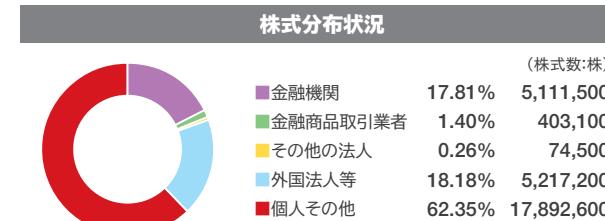
連結キャッシュ・フロー計算書(要約)		
	前期 2012年10月1日~ 2013年9月30日	当期 2013年10月1日~ 2014年9月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,219	△11,382
投資活動によるキャッシュ・フロー	△463	△2,620
財務活動によるキャッシュ・フロー	12,696	12,495
現金及び現金同等物に係る換算差額	118	83
現金及び現金同等物の増減額	16,570	△1,424
現金及び現金同等物の期首残高	9,279	25,850
現金及び現金同等物の期末残高	25,850	24,426

単位:百万円

連結損益計算書(要約)		
	前期 2012年10月1日~ 2013年9月30日	当期 2013年10月1日~ 2014年9月30日
売上高	96,999	112,145
売上原価	79,997	91,150
売上総利益	17,001	20,994
販売費及び一般管理費	6,816	7,248
営業利益	10,185	13,746
営業外収益	318	180
営業外費用	1,324	1,044
経常利益	9,179	12,882
特別利益	0	-
税金等調整前当期純利益	9,180	12,882
法人税等合計	3,518	5,118
少数株主損益調整前当期純利益	5,661	7,763
当期純利益	5,661	7,763

大株主の状況		
株主名	株式数(株)	持株比率(%)
荒井正昭	13,450,000	46.86
NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE 15PCT TREATY ACCOUNT	2,180,900	7.60
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	1,723,700	6.01
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	1,227,200	4.28
オープンハウス従業員持株会	876,400	3.05
今村仁司	501,000	1.75
野村信託銀行株式会社(投信口)	491,600	1.71
ビーエヌワイエム エスエーエヌブイ ビーエ ヌワイエム クライアント アカウント エム ピーシーエス ジャパン	433,800	1.51
バンク オブ ニューヨーク ジーシーエム クライアント アカウント ジェイビーアール デイ アイエスジー エフイーエイシー	280,894	0.98
ビーエヌワイエムエル ノン トリーティー アカウント	246,100	0.86

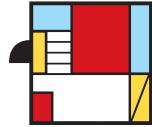
(注) 自己株式は所有していません。



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 631名
株式上場	東京証券取引所 市場第1部(証券コード 3288)
事業内容(グループ)	1.不動産仲介事業 2.不動産販売事業 ・戸建業務 ・マンション業務 ・不動産流動化業務 3.不動産金融事業
許認可	宅地建物取引業免許 国土交通大臣(2)第7349号

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	期末配当金 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
郵便物送付先 電話照会先	〒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/

株式の状況	
発行可能株式総数	81,300,000株
発行済み株式総数	28,700,000株
株主数	3,286名



**OPEN
HOUSE**

〒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

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



UD
FONT
by MORISAWA