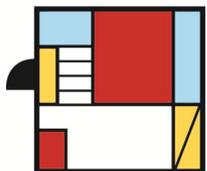


東京に、
家を持つ。



**OPEN
HOUSE**

2016年9月期 第2四半期 決算説明会資料

株式会社オープンハウス

証券コード：3288

2016年9月期 第2四半期 決算トピックス

第2四半期 事業進捗

■ 第2四半期として過去最高の売上高、利益を更新

売上高	1,171億円 (前年同期比:49.1%増)
営業利益	151億円 (" :77.2%増)
親会社株主に帰属する 四半期純利益	94億円 (" :85.4%増)

- 戸建事業は、マンション価格上昇による価格優位性もあり、業績は堅調に推移
- 流動化事業は、金融緩和政策を背景に、業績は大幅に伸長
- マンション事業は、都心を中心とする立地が評価され、販売契約は順調
- アサカワホームは、請負契約が好調

業績予想 修正

■ 4期連続 過去最高の売上高、利益の更新を目指す

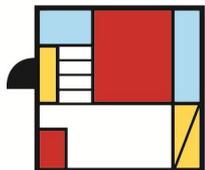
売上高	2,400億円から2,450億円 (前期比:36.6%増) に修正
営業利益	250億円から 290億円 (" :36.1%増) "
親会社株主に帰属する 当期純利益	155億円から 180億円 (" :42.4%増) "

配当予想 修正

■ 上記修正に伴い、配当金を増額

期末配当金 1株当たり40.00円から50.00円 (前期比:20.00円増) に修正

東京に、
家を持つ。



**OPEN
HOUSE**

1. 2016年9月期 第2四半期 連結決算概要

OPEN HOUSE CO.,LTD.

連結損益計算書概要

- 第2四半期として過去最高の売上高、利益を更新
- 売上高 前年同期比49.1%増、営業利益 前年同期比77.2%増

(単位：百万円)

	2015.9期 2Q		2016.9期 2Q		増減
	実績	売上対比	実績	売上対比	
売上高	78,588	—	117,163	—	49.1%
売上総利益	13,829	17.6%	22,372	19.1%	61.8%
販売費及び一般管理費	5,271	6.7%	7,212	6.2%	36.8%
営業利益	8,557	10.9%	15,160	12.9%	77.2%
営業外収益	163	0.2%	116	0.1%	△28.5%
営業外費用	587	0.7%	579	0.5%	△1.2%
経常利益	8,134	10.4%	14,697	12.5%	80.7%
親会社株主に帰属する 四半期純利益	5,084	6.5%	9,424	8.0%	85.4%

セグメント情報（売上高・営業利益）

*1 戸建以外の事業規模の拡大に鑑み、2016.9期 1Qよりセグメントを変更

- マンション事業を除くセグメントにおいて増収、増益を達成
- 流動化事業は 売上高前年同期比80.8%増、戸建事業は 同 32.8%増と伸長

(単位：百万円)

	2015.9期 2Q		2016.9期 2Q		増減
	実績	構成比	実績	構成比	
売上高					
	78,588	100.0%	117,163	100.0%	49.1%
仲介事業	3,395	4.3%	3,879	3.3%	14.3%
戸建事業	44,512	56.6%	59,132	50.5%	32.8%
アサカワホーム	7,468	9.5%	17,292	14.8%	*2 -
マンション事業	3,926	5.0%	2,398	2.0%	△38.9%
流動化事業	21,283	27.1%	38,478	32.8%	80.8%
その他	220	0.3%	234	0.2%	6.6%
調整額	△2,219	△2.8%	△ 4,253	△3.6%	-
営業利益					
	8,557	10.9%	15,160	12.9%	77.2%
仲介事業	1,171	34.5%	1,327	34.2%	13.3%
戸建事業	3,841	8.6%	6,988	11.8%	81.9%
アサカワホーム	*3 175	2.3%	*3 729	4.2%	*2 -
マンション事業	79	2.0%	△ 321	-	-
流動化事業	3,308	15.5%	6,459	16.8%	95.2%
その他	66	30.1%	74	31.8%	12.6%
調整額	△85	-	△ 97	-	-

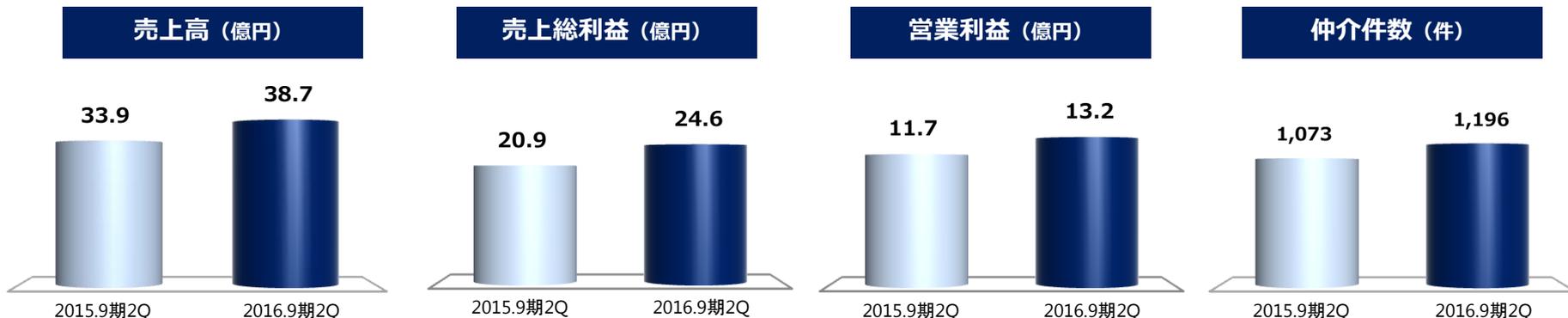
*1 2016.9期1Qからのセグメント変更に伴い、2015.9期2Qの実績は変更後のセグメントに組み替えた数値を記載

*2 アサカワホームは、2015年1月より連結子会社となったため、前年同期比増減率は記載せず

*3 アサカワホームの営業利益は、アサカワホームの株式取得時に計上したのれんの償却額控除後の数値を記載

仲介事業

- 2015年10月に新横浜営業センターを開設し、17センターにて仲介事業を展開
- 四半期毎仲介件数は、継続して前年実績を上回って推移



	2015.9期2Q	2016.9期2Q	増減
売上高 (百万円)	3,395	3,879	14.3%
売上総利益 (百万円)	2,096	2,460	17.3%
売上総利益率 (%)	61.8	63.4	1.7%
営業利益 (百万円)	1,171	1,327	13.3%
営業利益率 (%)	34.5	34.2	△0.3%
仲介件数 (件)	1,073	1,196	+123

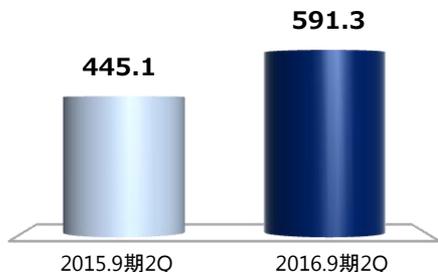


*2 OHD：株式会社オープンハウス・ディベロップメント

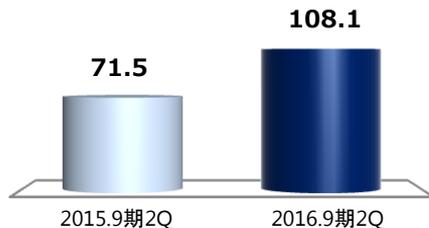
戸建事業

- 新築マンション価格の上昇による戸建の価格優位性もあり、業績は堅調に推移
- 売上高の増加に加え、売上総利益率の上昇等により、営業利益は大幅増益

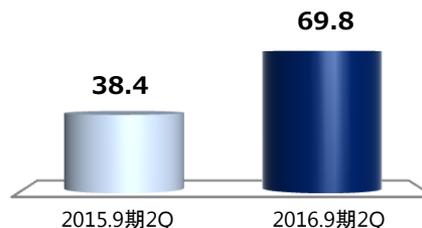
売上高 (億円)



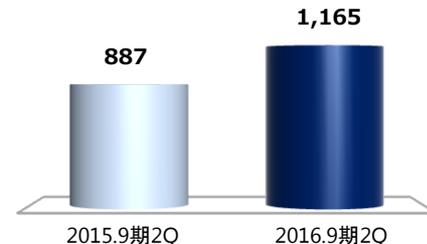
売上総利益 (億円)



営業利益 (億円)

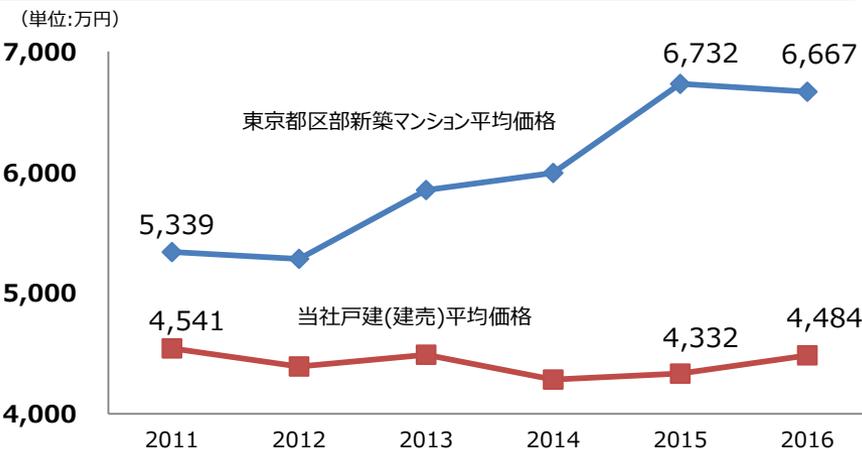


引渡件数 (棟)



(販売形態別)	2015.9期2Q	2016.9期2Q	増減
建 売上高 (百万円)	18,079	25,161	39.2%
売 引渡件数 (棟)	428	561	+133
土 売上高	22,048	28,126	27.6%
地 引渡件数	459	604	+145
請 売上高	4,292	5,743	33.8%
負 引渡件数	290	375	+85
その他 売上高	90	101	11.8%
売上高 (百万円)	44,512	59,132	32.8%
売上総利益 (百万円)	7,158	10,817	51.1%
合 売上総利益率 (%)	16.1	18.3	2.2%
計 営業利益 (百万円)	3,841	6,988	81.9%
営業利益率 (%)	8.6	11.8	3.2%
引渡件数(建売+土地)	887	1,165	+278

東京都区部新築マンションと当社戸建(建売)の平均価格推移

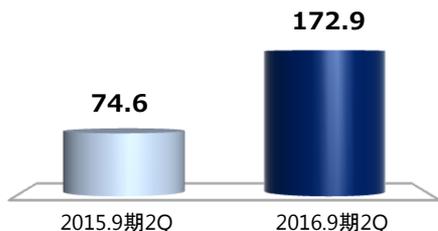


出所：国土交通省・土地総合ライブラリー 「不動産市場動向マンスリーレポート」
 年度：マンションは暦年、当社戸建は前年10月～当年9月
 * 2016年のマンションは1-3月、2016年の当社は2015年10-2016年3月

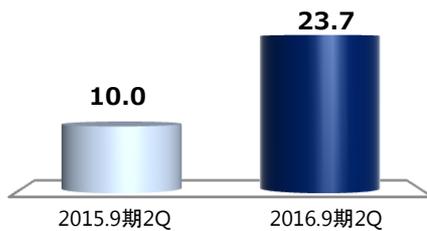
アサカワホーム

- OHD向け建築請負契約件数は大幅に増加し、グループの建築機能の強化に寄与
- 首都圏の建売事業者を対象とする建築請負の物件引渡は順調、業績は堅調に推移

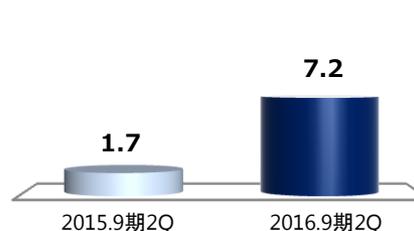
売上高 (億円)



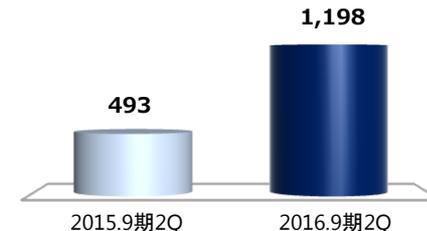
売上総利益 (億円)



営業利益 (億円)

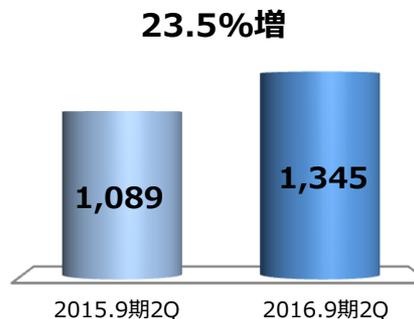


引渡件数 (件) *3

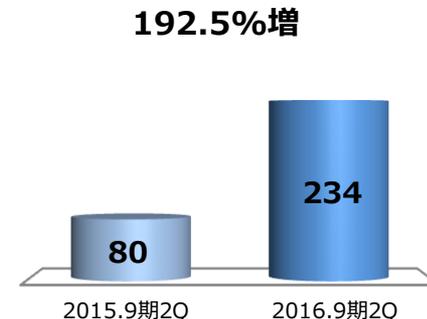


	2015.9期2Q *1	2016.9期2Q
売上高 (百万円)	7,468	17,292
売上総利益 (百万円)	1,004	2,373
売上総利益率 (%)	13.4	13.7
営業利益 (百万円) *2	175	729
営業利益率 (%)	2.3	4.2
引渡件数 (件) *3	493	1,198

全社契約件数 (棟) *4



内、OHD向契約件数 (棟) *4



*1 アサカワホームは、2015年1月より連結子会社となったため、前年同期比較欄は省略

*2 営業利益は、アサカワホームののれん償却額控除後の数値を記載

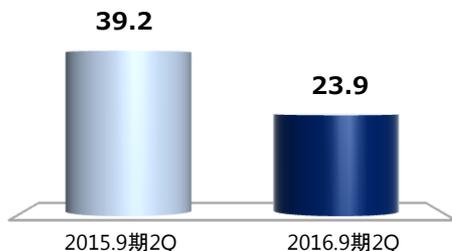
*3 引渡件数は、戸建の建築請負において引渡した件数

*4 各期、2Q累計期間 (10月～翌年3月) に受注した建築請負の契約件数を集計

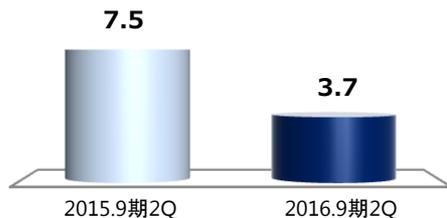
マンション事業

- 都心部の好立地のマンションに対する需要は強く、販売は順調に推移
- 2016年9月期引渡予定物件(300戸)は契約済み (2016年4月末日現在)

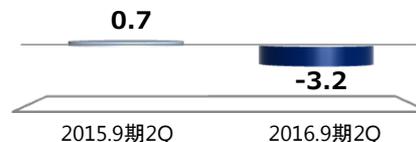
売上高 (億円)



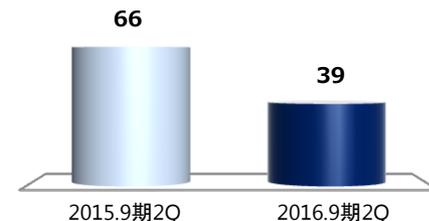
売上総利益 (億円)



営業利益 (億円)



引渡件数 (戸)



	2015.9期2Q	2016.9期2Q	増減
売上高 (百万円)	3,926	2,398	△38.9%
売上総利益 (百万円)	757	377	△50.1%
売上総利益率 (%)	19.3	15.8	△3.5%
営業利益 (百万円)	79	△ 321	-
営業利益率 (%)	2.0	-	-
引渡件数 (戸)	66	39	△27

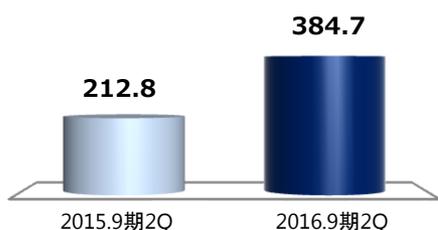
2016年9月期の主な引渡物件

名称	戸数	平均価格
オープンレジデンス中目黒別所坂	15	7,000万円台
オープンレジデンス恵比寿ザ・ハウス	25	9,000 "
オープンレジデンス日本橋三越前	19	5,000 "
オープンレジデンス池尻大橋	45	4,000 "

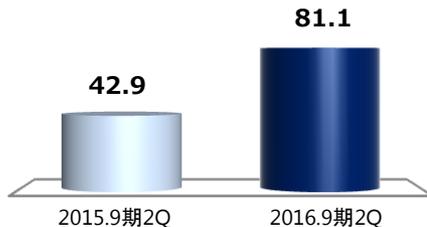
流動化事業

- 金融緩和政策を背景に、収益不動産の取引は活発化し、業績は大幅に伸長
- 2015年10月 名古屋オフィスを開設し、東京・大阪を合わせた3拠点で事業を展開

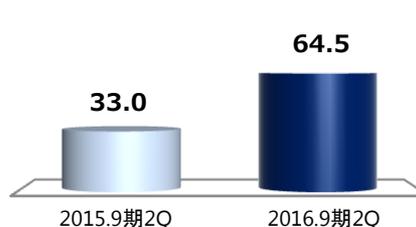
売上高 (億円)



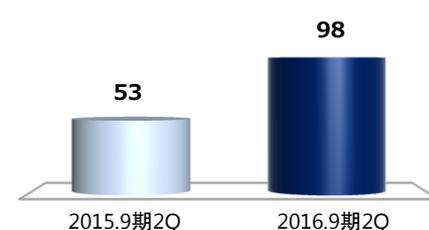
売上総利益 (億円)



営業利益 (億円)

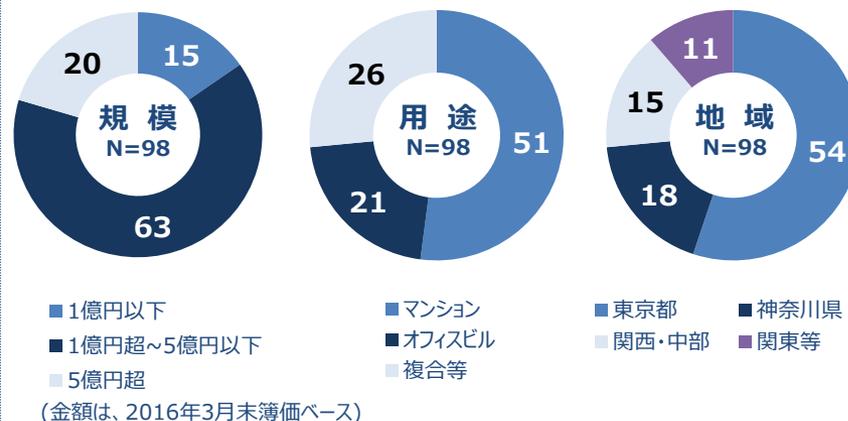


引渡件数 (件)



	2015.9期2Q	2016.9期2Q	増減
売上高 (百万円)	21,283	38,478	80.8%
売上総利益 (百万円)	4,297	8,118	88.9%
売上総利益率 (%)	20.2	21.1	0.9%
営業利益 (百万円)	3,308	6,459	95.2%
営業利益率 (%)	15.5	16.8	1.2%
引渡件数 (件)	53	98	+45

保有物件内訳 (件) (2016年3月末)



販売費及び一般管理費、営業外収益・費用

販売費及び一般管理費の状況

- 流動化事業の販売物件数増により、販売手数料は増加
- その他科目は、経費コントロールにより売上対比率が低下

営業外収益・費用の状況

- 有利子負債の増加に対して、当社の信用力の向上及び市場金利の低下により、支払利息の増加を抑制

(単位：百万円)

	2015.9期 2Q		2016.9期 2Q		増減
	実績	売上対比	実績	売上対比	
販売費及び一般管理費	5,271	6.7%	7,212	6.2%	1,940
人件費	1,526	1.9%	2,108	1.8%	581
販売手数料	736	0.9%	1,282	1.1%	545
事務所維持費	699	0.9%	885	0.8%	185
広告宣伝費	441	0.6%	544	0.5%	103
販売促進費	188	0.2%	269	0.2%	81
その他	1,678	2.1%	2,122	1.8%	443

	2015.9期 2Q		2016.9期 2Q		増減
	実績	売上対比	実績	売上対比	
営業外収益	163	0.2%	116	0.1%	△46
為替差益	105	0.1%	—	—	△105
その他	58	0.1%	116	0.1%	58
営業外費用	587	0.7%	579	0.5%	△7
支払利息	437	0.6%	401	0.3%	△35
支払手数料	107	0.1%	15	0.0%	△91
その他	42	0.1%	162	0.1%	119

連結貸借対照表

- 土地及び物件の仕入を積極的に進めたことによるたな卸資産の増加のほか、現金及び預金、投資その他の資産の増加等による資産の増加

- 短期借入金増加等による負債の増加
- 親会社株主に帰属する四半期純利益計上による利益剰余金の積み上がり等による株主資本の増加

(単位：百万円)

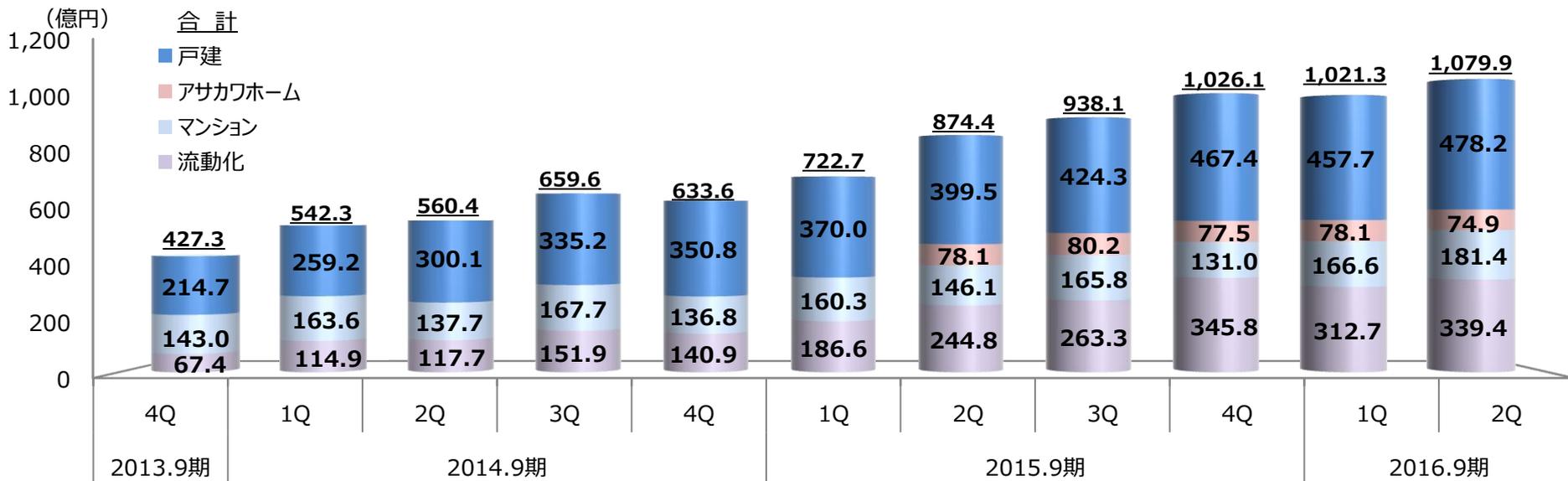
	2015.9期末	2016.9期2Q末	増減
流動資産	156,535	166,218	9,682
現金及び預金	43,330	47,002	3,672
たな卸資産	102,614	107,992	5,377
その他	10,590	11,223	632
固定資産	5,834	7,589	1,754
有形固定資産	2,799	2,778	△21
無形固定資産	1,490	1,383	△107
投資その他の資産	1,544	3,427	1,883
繰延資産	76	69	△7
資産合計	162,447	173,877	11,429

	2015.9期末	2016.9期2Q末	増減
負債	114,837	119,205	4,368
流動負債	67,037	75,697	8,659
固定負債	47,799	43,508	△4,291
純資産	47,609	54,671	7,061
株主資本	47,505	54,451	6,946
評価・換算差額等	104	219	114
負債純資産合計	162,447	173,877	11,429

たな卸資産の状況

(単位：百万円)

	2013.9期末	2014.9期末	2015.9期末	2016.9期 2Q末	(構成比)	増減
戸建	21,476	35,080	46,741	47,824	44.3%	1,082
アサカワホーム	—	—	7,756	7,490	6.9%	△266
マンション	14,309	13,683	13,101	18,145	16.8%	5,044
流動化	6,741	14,090	34,586	33,947	31.4%	△639
その他	203	513	428	584	0.5%	155
合計	42,730	63,368	102,614	107,992	100.0%	5,377

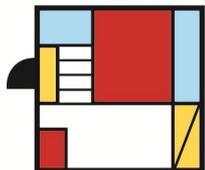


連結キャッシュフロー計算書

(単位：百万円)

	2015.9期 2Q	2016.9期 2Q	主な要因等
営業活動によるキャッシュ・フロー	△11,457	4,895	<ul style="list-style-type: none"> ・税金等調整前四半期純利益の計上 ・たな卸資産の増加 ・法人税等の支払額 等
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,992	△2,124	<ul style="list-style-type: none"> ・投資有価証券の取得による支出 等
財務活動によるキャッシュ・フロー	22,190	907	<ul style="list-style-type: none"> ・短期借入金の増加 ・自己株式の取得による支出 ・配当金の支払額 等
現金及び現金同等物に係る換算差額	53	△35	
現金及び現金同等物の増減額	12,778	3,642	
現金及び現金同等物の期首残高	24,426	43,325	
現金及び現金同等物の四半期末残高	37,204	46,967	

東京に、
家を持つ。



**OPEN
HOUSE**

2. 2016年9月期 連結業績予想

OPEN HOUSE CO.,LTD.

連結業績予想

- 業績動向等を踏まえ、通期業績予想を修正（4期連続過去最高の売上高、利益の更新を目指す）
- 1株当たり配当金を40.00円から50.00円に修正（前期比20.00円の増配）

（単位：百万円）

	2015.9期	2016.9期			増減
	実績	当初予想	修正予想	修正額	
売上高	179,317	240,000	245,000	+5,000	36.6%
営業利益	21,300	25,000	29,000	+4,000	36.1%
経常利益	20,294	24,000	28,000	+4,000	38.0%
親会社株主に帰属する 当期純利益	12,637	15,500	18,000	+2,500	42.4%

（1株当たり指標、配当性向）

（単位：円 銭）

	実績	当初予想	修正予想	修正額	増減
1株当たり当期純利益	222.07	273.92	318.60	—	—
1株当たり配当金	30.00	40.00	50.00	+10.00	20.00
配当性向	13.5%	14.6%	15.7%	—	—

連結業績予想（セグメント別売上高）

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

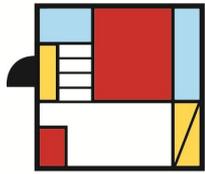
（単位：百万円）

	2015.9期 *1	2016.9期			増減
	実績	当初予想	修正予想	修正額	
売上高	179,317	240,000	245,000	+5,000	36.6%
仲介事業	7,255	9,000	9,000	—	24.0%
戸建事業	91,644	115,000	119,000	+4,000	29.9%
アサカワホーム	23,122	36,000	36,800	+800	*2 —
マンション事業	20,095	18,500	18,400	△100	△8.4%
流動化事業	41,719	71,000	71,000	—	70.2%
その他	825	1,000	700	△300	△15.2%
調整額	△5,344	△10,500	△9,900	+600	—

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

*2 アサカワホームは、2015年1月より連結子会社となったため、前年同期比増減率は記載せず

東京に、
家を持つ。



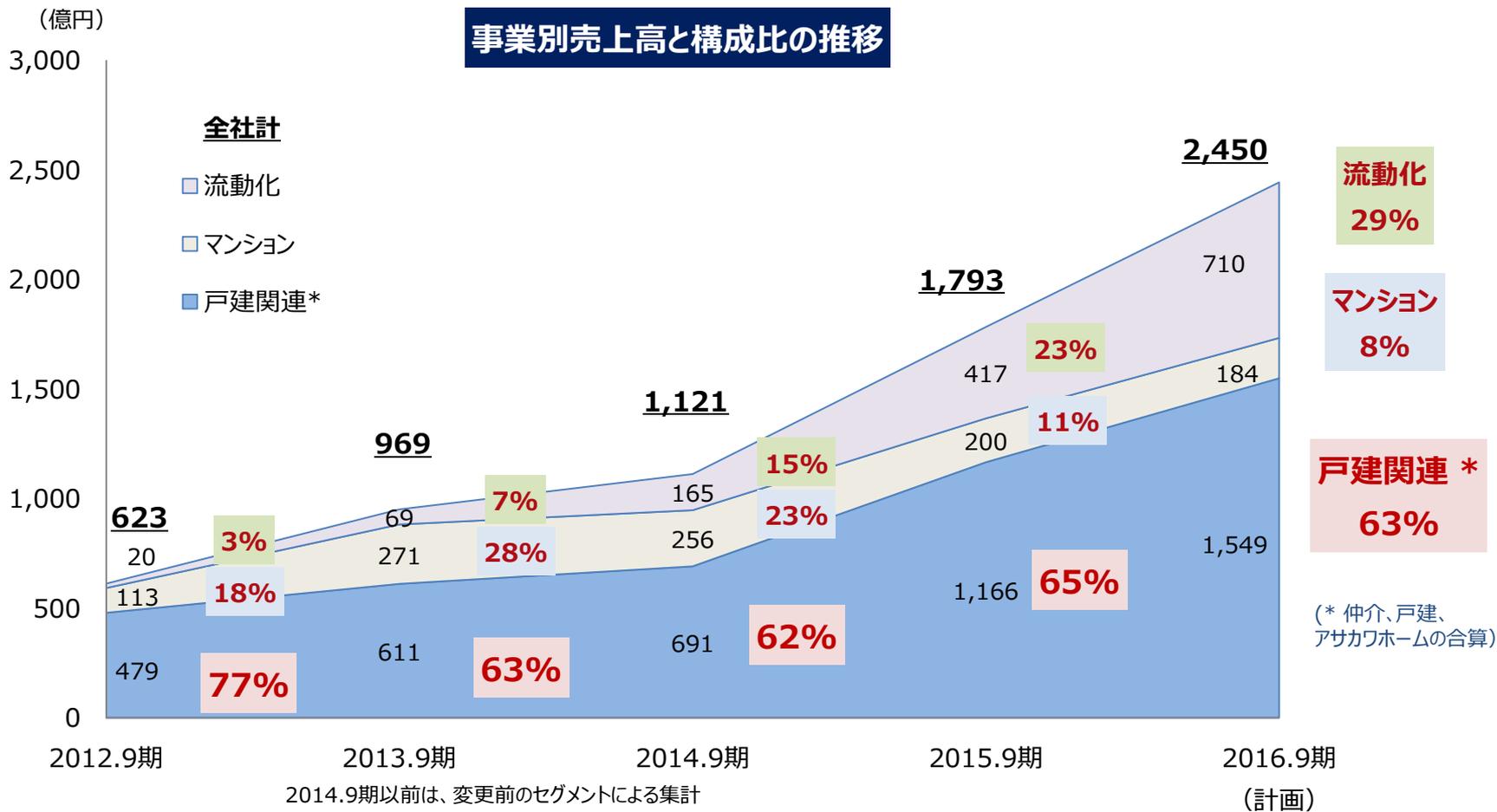
**OPEN
HOUSE**

3. 今後の方向性

OPEN HOUSE CO.,LTD.

ポートフォリオ経営

- 2013年9月の株式公開以降においても、年平均36%の売上高成長を継続中
- 戸建関連事業を収益の柱としつつ、市場環境に応じて経営資源を適切に配分

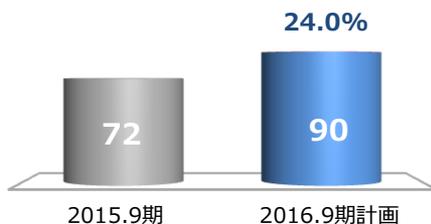


仲介事業

- 2016年4月練馬営業センターを開設し、計18センターにて仲介事業を展開
- 既存営業センターの増員により、商圈内における営業力を更に強化

売上高・増減率

(単位：億円)



2016年9月期オープン

- 2015年10月 新横浜営業センター出店
- 2016年 4月 練馬営業センター出店

営業センター展開状況 (2016年5月現在)

東京都 23区	: 12センター
東京都 市部	: 1 "
神奈川県	: 5 "
合計	: 18 "

営業力の強化

- 既存センターの体制強化 (赤枠センター)
- 定期採用者の配属

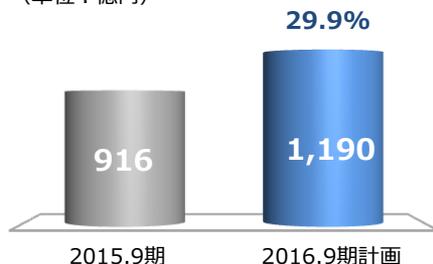


戸建事業

- 利便性の高い都心の戸建に対する需要は高く、引き続き戸建事業の拡大を志向
- 東京都区部新築マンションの価格上昇から、戸建の価格優位性がより際立つ環境

売上高・増減率

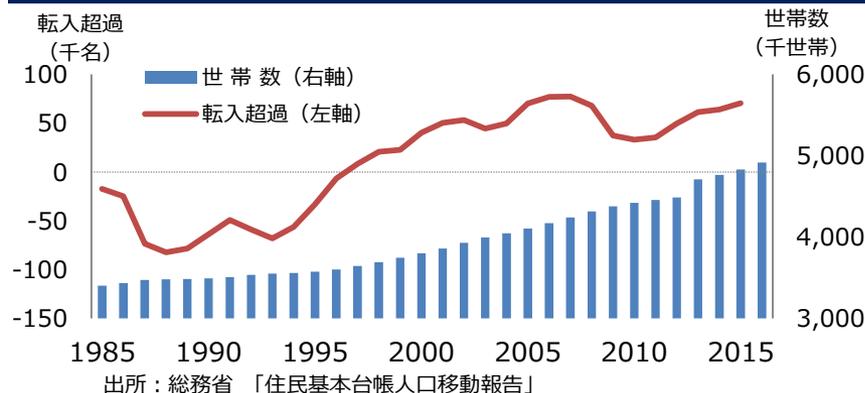
(単位：億円)



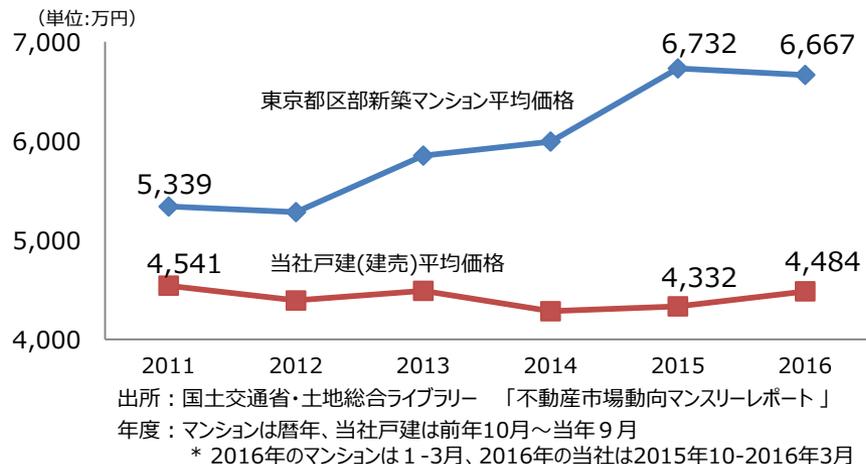
販売形態別引渡件数

	2015.9期	2016.9期計画	増減
建売 (棟)	886	1,280	+394
土地	964	1,100	+136
請負	581	700	+119
建売+土地	1,850	2,380	+530

東京都区部 世帯数と転入(転出)超過の推移



東京都区部 新築マンションと当社戸建(建売)の平均価格推移

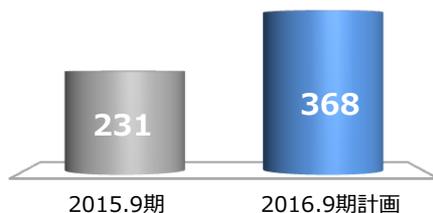


アサカワホーム

- OHD向け請負棟数増により、グループの戸建住宅の安定供給に寄与
- 首都圏の建売事業者向け建築請負を収益基盤に、堅実な事業運営を継続

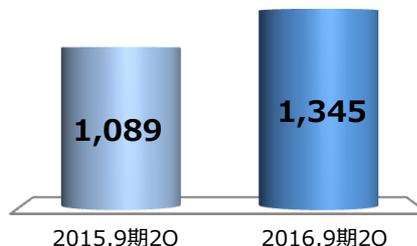
売上高

(単位：億円)



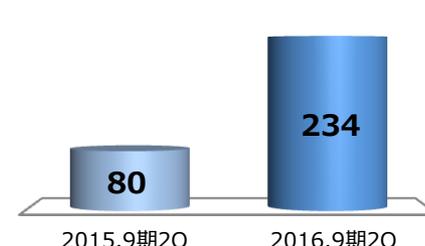
全社契約件数 (棟) *3

23.5%増



内、OHD向契約件数 (棟) *3

192.5%増



*3 各期、2Q累計期間 (10月～翌年3月) に受注した建築請負の契約件数を集計

引渡件数 *1

	2015.9期 *2	2016.9期計画
請負合計 (件)	1,543	2,400
内、OHD向け	136	450

*1 引渡件数は、戸建の建築請負において引渡した件数

*2 2015.9期は、連結子会社化以降の2015年1月～9月実績

木造アパートの建築請負を開始

通期受注目標100棟に対して、71棟契約済 (2016年4月末現在)

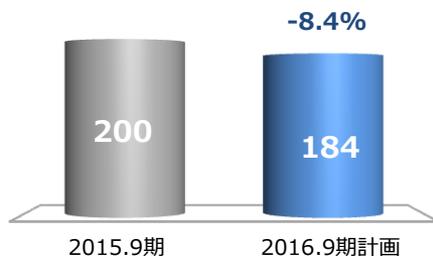


マンション事業

- 都心のプレミアムエリアを中心として、採算性を重視した事業を展開
- ファミリータイプに加えて、コンパクトタイプのマンションへの取り組みも強化

売上高・増減率

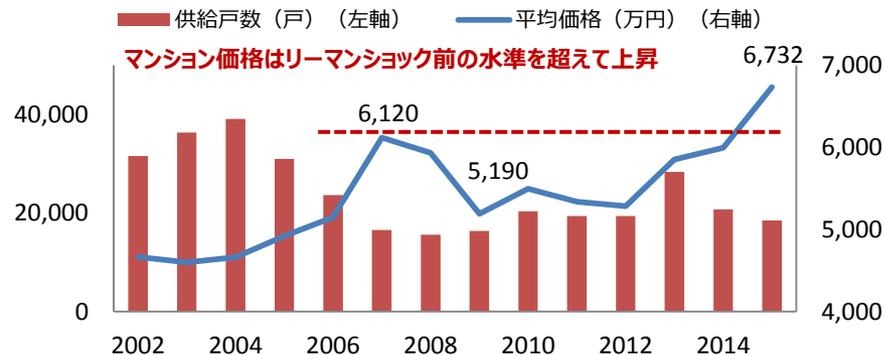
(単位：億円)



引渡件数

	2015.9期	2016.9期計画	増減
引渡件数 (戸)	311	300	△11

東京都区部新築マンション供給戸数と平均価格の推移



出所：国土交通省・土地総合ライブラリー「不動産市場動向マンスリーレポート」

2016年9月期の主な販売物件

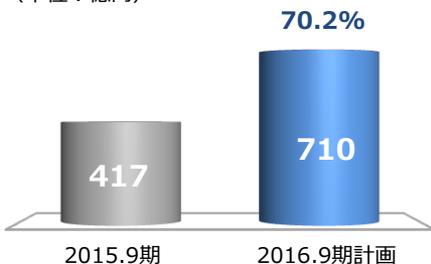
名称	戸数	平均価格
オープンレジデンス銀座二丁目	34	4,000万円台
オープンレジデンスア虎ノ門	24	4,000 "
オープンレジデンスア目黒平町	19	6,000 "
オープンレジデンスア代々木ザ・ハウス	30	8,000 "

流動化事業

- 戸建、マンションと連携して収集する圧倒的多数の物件情報を活用し、流動化事業を拡大
- 金融緩和政策が継続され、投資家等の収益不動産の取得需要は依然として高水準

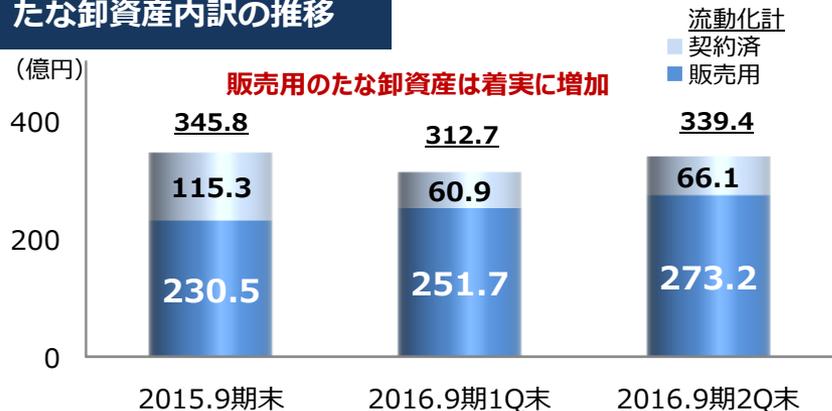
売上高・増減率の推移

(単位：億円)



たな卸資産内訳の推移

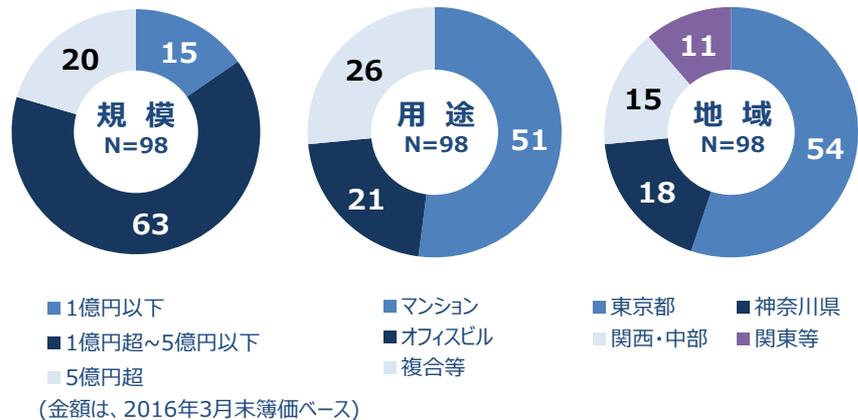
(億円)



(単位：億円)

収益構造		2015.9期	2016.9期計画	増減
流動化	売上高	417	710	+293
売却収益 (フロー)	売却額	401	689	+287
		+		
賃貸収益 (ストック)	家賃収入等	15	21	+5
	たな卸資産 (期中平均)	249	-	

保有物件内訳 (件) (2016年3月末)



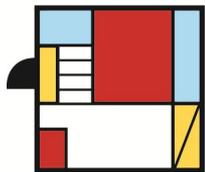
目標とする指標

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

(単位：百万円)

	2014.9期	2015.9期	2016.9期
	実績	実績	予想
売上高	112,145	179,317	245,000
経常利益	12,882	20,294	28,000
親会社株主に帰属する 当期純利益	7,763	12,637	18,000
総資産	100,577	162,447	-
自己資本	37,047	47,453	-
経常利益率	11.5%	11.3%	11.4%
ROE	23.2%	29.9%	-
自己資本比率	36.8%	29.2%	-

東京に、
家を持つ。

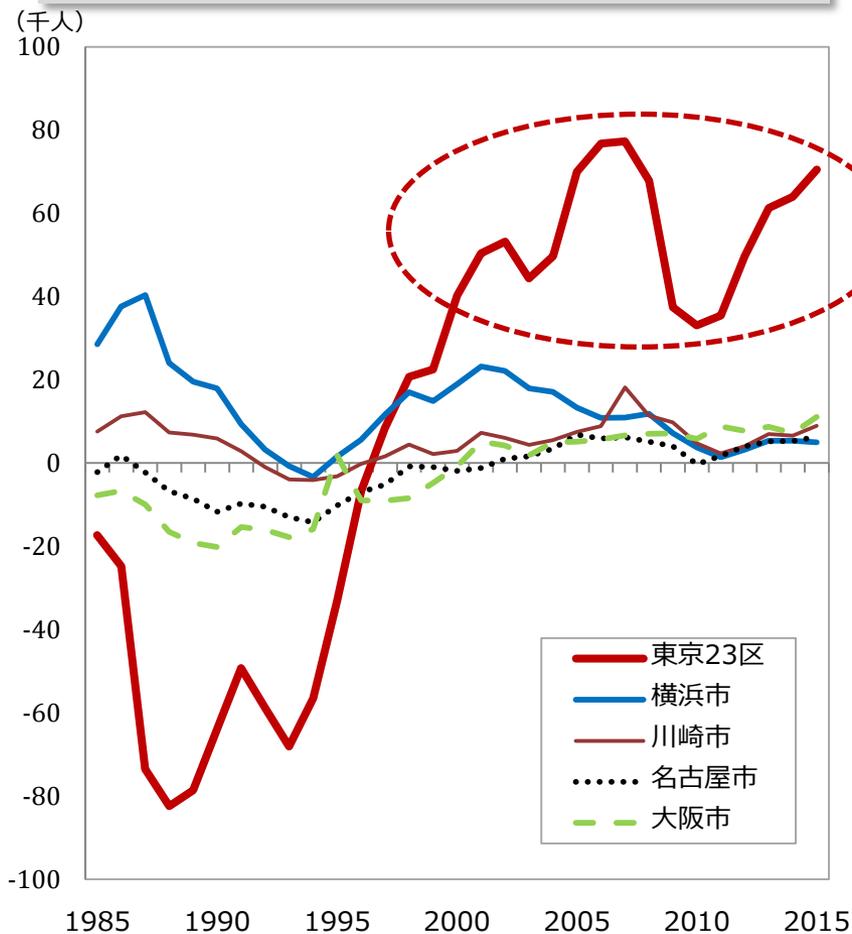


**OPEN
HOUSE**

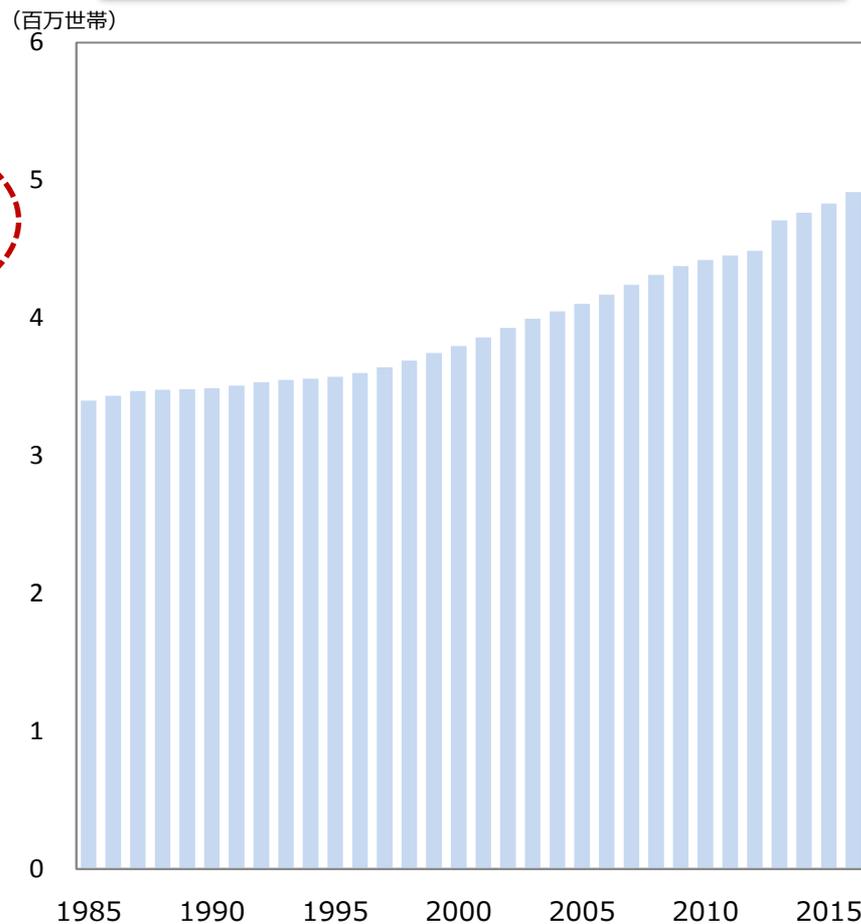
4. <参考資料> 市場動向

加速する東京23区への人口集中

大都市における転入超過数の推移



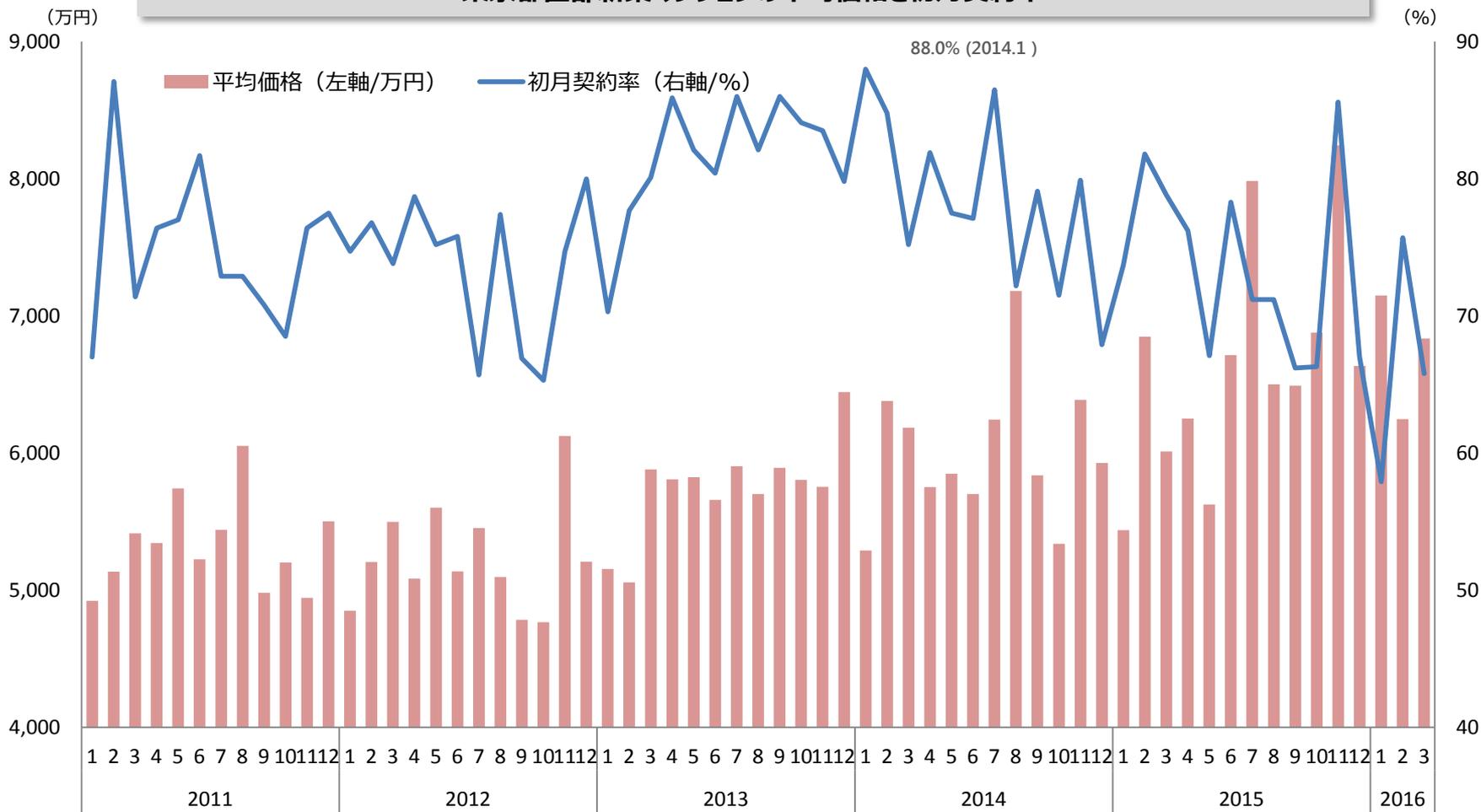
東京23区における世帯数の推移



出所：総務省「住民基本台帳人口移動報告」

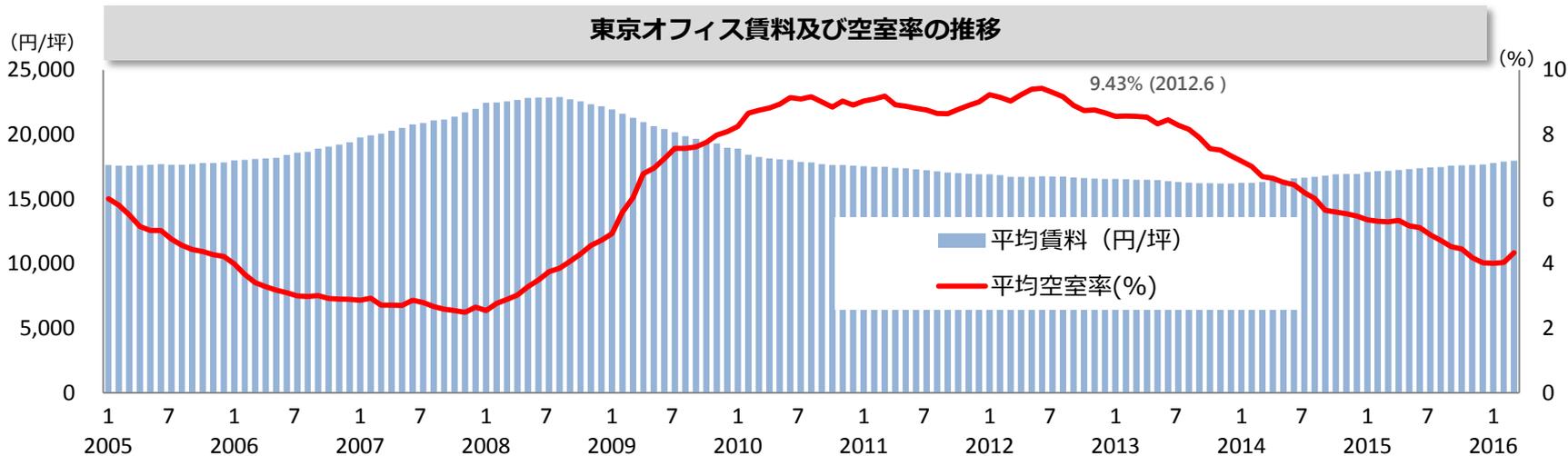
新築マンション市場の動向

東京都区部新築マンションの平均価格と初月契約率

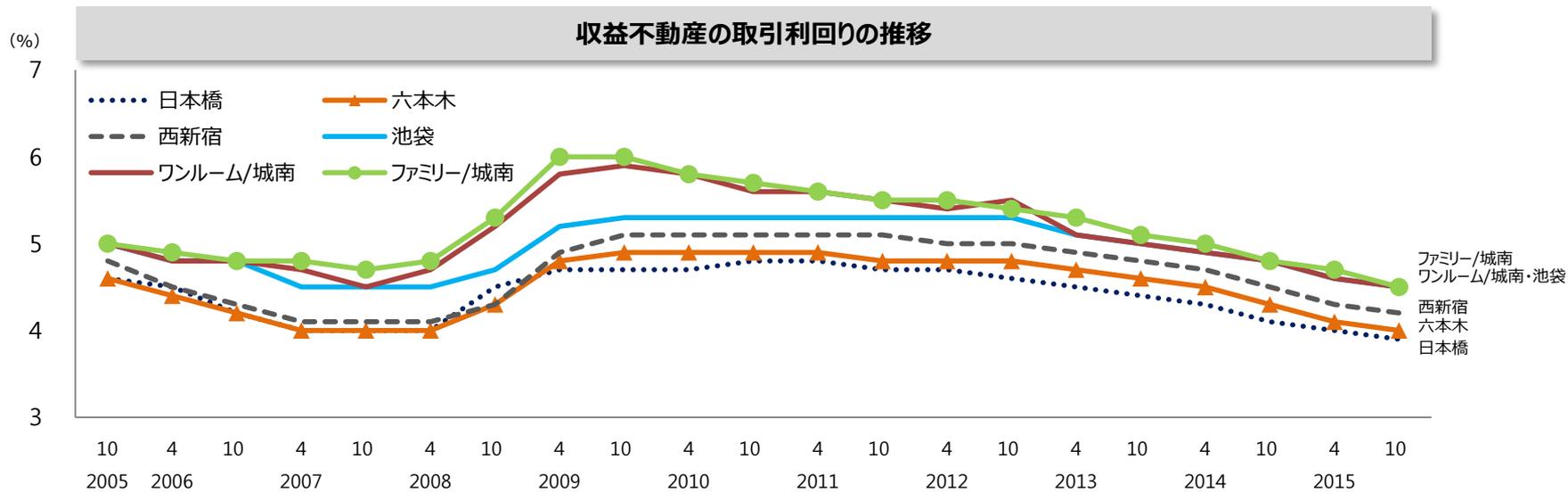


出所：国土交通省・土地総合ライブラリー「不動産市場動向マンスリーレポート」

収益不動産マーケット環境



出所：三鬼商事「東京(都心5区)の最新オフィスビル市況」



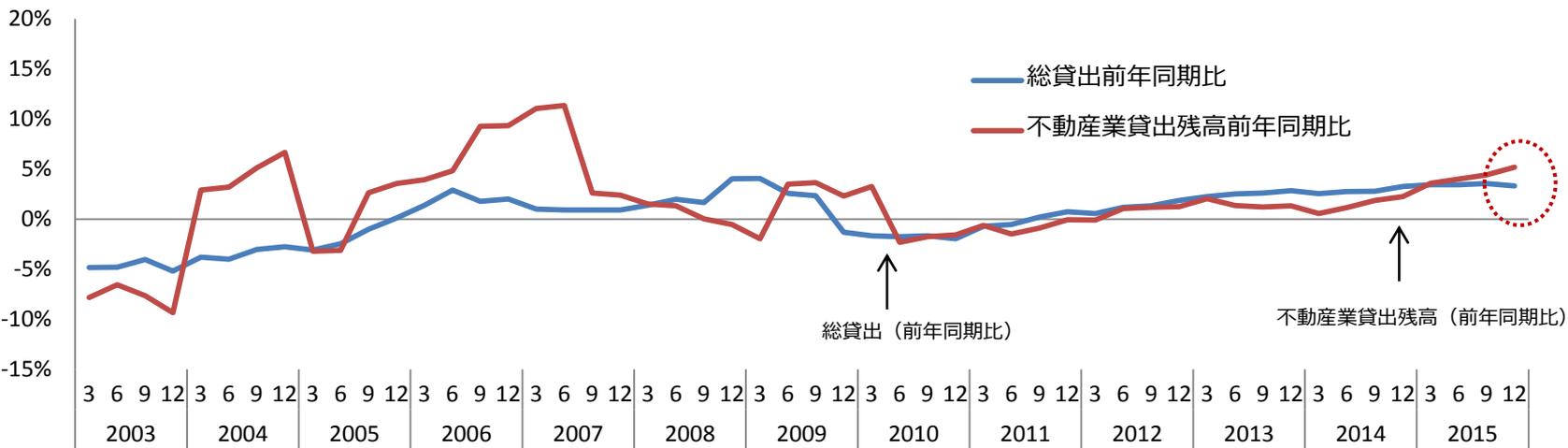
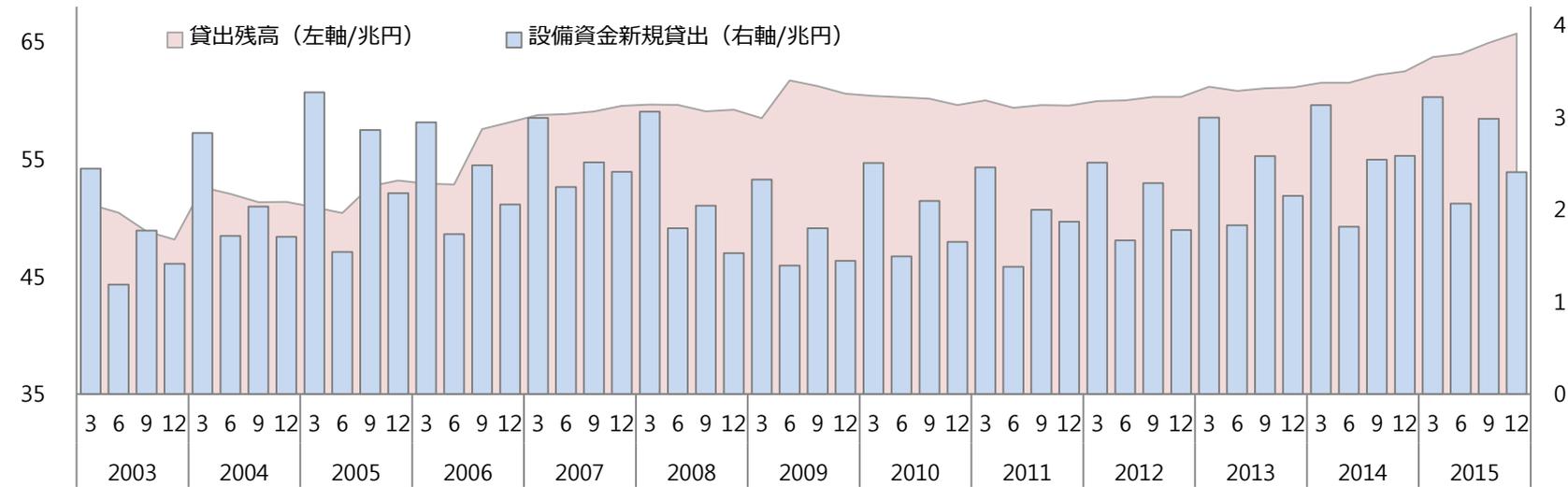
出所：日本不動産研究所「不動産投資家調査」

不動産業向け融資状況

不動産業向け貸出残高と新規貸出額の推移

貸出残高
(兆円)

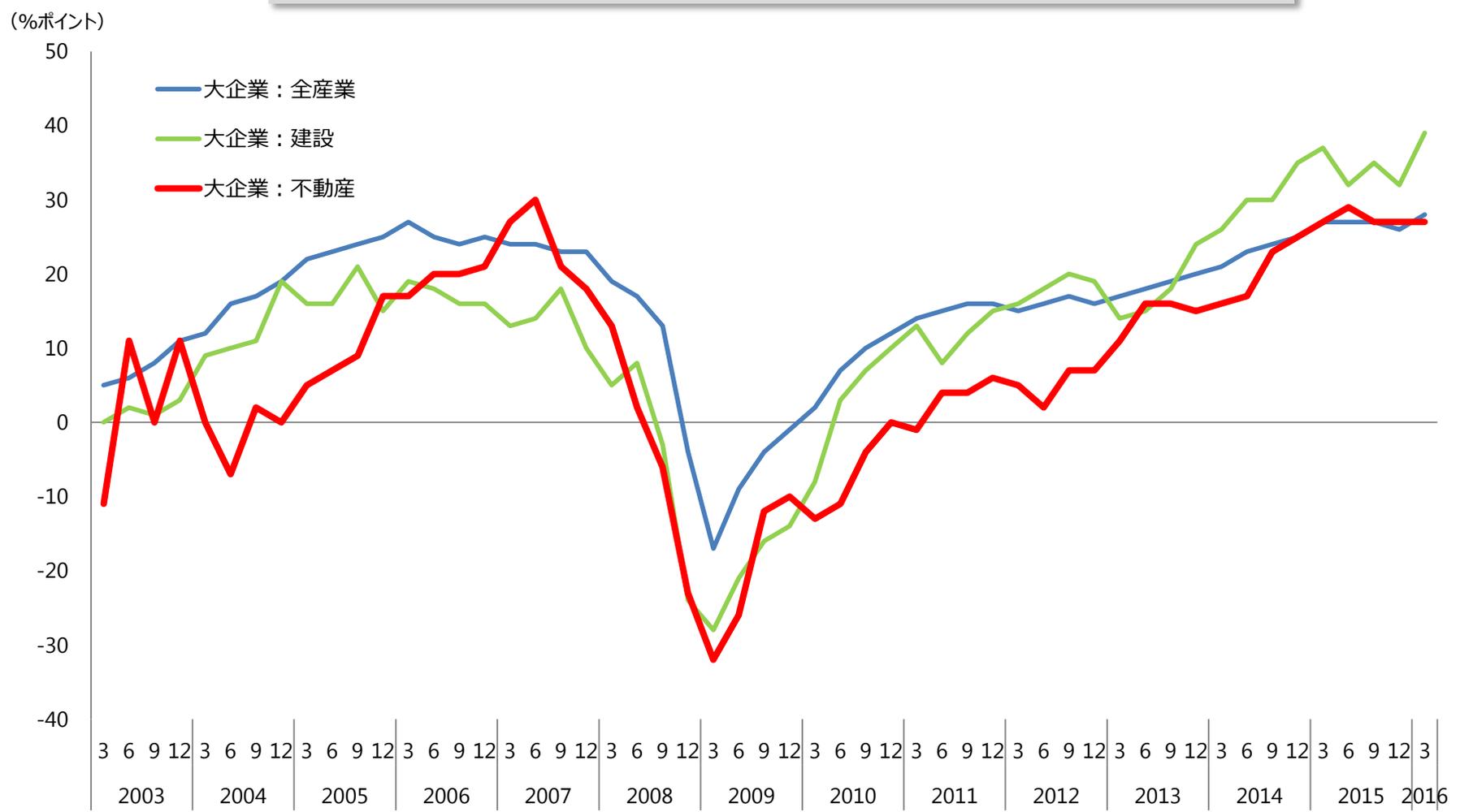
新規貸出額
(兆円)



出所：日本銀行「貸出先別貸出金」

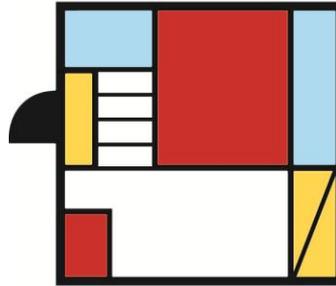
不動産業向け融資動向

金融機関の貸出態度判断（貸出態度 緩い－厳しい）



出所：日銀銀行「全国企業短期経済観測調査」

東京に、
家を持つ。



**OPEN
HOUSE**

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

— 免責事項 —

本資料には、将来の業績に関する記述が含まれています。こうした記述は、発表時点における情報に基づく当社の予想を含み、さらに潜在的なリスクや不確実性を内包するものであり、将来の業績を保証するものではありません。また、本資料で提供している情報に関しては、その情報の正確性及び安全性を保証するものではなく、予告なしに変更されることがございます。

なお、本資料は情報提供を目的としており、投資勧誘を目的としたものではありません。