

**OPEN
HOUSE**

2016年9月期 決算説明資料

株式会社オープンハウス

証券コード 3288



2016年9月期 決算トピックス

事業進捗

■ 4期連続して過去最高の売上高、利益を更新

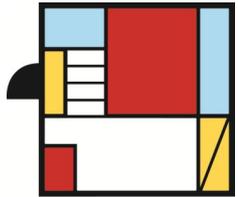
売上高	2,472億円 (前期比:37.9%増)
営業利益	313億円 (" :47.0%増)
親会社株主に帰属する	
当期純利益	187億円 (" :48.1%増)

- 戸建事業は、マンションの価格上昇に伴う戸建の価格優位性もあり、業績は堅調
- 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、都心部での物件販売、用地取得ともに順調
- アサカワホームは、物件引渡、請負契約ともに計画通りに進捗

業績予想

■ 売上高3,000億円、5期連続過去最高の売上高、利益の更新を目指す

売上高	3,000億円 (前期比:21.4%増)
営業利益	350億円 (" :11.7%増)
親会社株主に帰属する	
当期純利益	220億円 (" :17.6%増)



**OPEN
HOUSE**

1. 2016年9月期 連結決算概要

連結損益計算書概要

- 4期連続して過去最高の売上高、利益を更新
- 上場した2013年9月期からの年平均成長率:36.6%と高い成長性を持続

(単位：百万円)

	2015.9期		2016.9期		増減
	実績	売上対比	実績	売上対比	
売上高	179,317	-	247,210	-	37.9%
売上総利益	33,316	18.6%	46,382	18.8%	39.2%
販売費及び一般管理費	12,015	6.7%	15,062	6.1%	25.4%
営業利益	21,300	11.9%	31,320	12.7%	47.0%
営業外収益	310	0.2%	191	0.1%	△38.1%
営業外費用	1,315	0.7%	2,357	1.0%	79.2%
経常利益	20,294	11.3%	29,154	11.8%	43.7%
親会社株主に帰属する 当期純利益	12,637	7.0%	18,709	7.6%	48.1%
<収益性指標>	2015.9期		2016.9期		増減
ROE	29.9%		33.7%		3.8%

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期よりセグメントを変更

- 売上高は、仲介及び戸建事業が堅調、流動化事業は大幅に伸長
- 営業利益では、戸建事業、アサカワホーム、マンション事業の営業利益率が上昇

(単位：百万円)

	2015.9期		2016.9期		増減
	実績	構成比	実績	構成比	
売上高					
	179,317	100.0%	247,210	100.0%	37.9%
仲介事業	7,255	4.0%	8,528	3.4%	17.5%
戸建事業	91,644	51.1%	119,563	48.4%	30.5%
アサカワホーム	23,122	12.9%	37,625	15.2%	-
マンション事業	20,095	11.2%	19,059	7.7%	△5.2%
流動化事業	41,719	23.3%	72,801	29.4%	74.5%
その他	825	0.5%	455	0.2%	△44.9%
調整額	△5,344	-	△10,822	-	-
営業利益					
	21,300	11.9%	31,320	12.7%	47.0%
仲介事業	2,492	34.4%	2,882	33.8%	15.6%
戸建事業	8,289	9.0%	12,833	10.7%	54.8%
アサカワホーム	564	2.4%	2,050	5.4%	-
マンション事業	3,176	15.8%	3,085	16.2%	△2.9%
流動化事業	6,799	16.3%	10,583	14.5%	55.6%
その他	143	17.3%	138	30.5%	△3.2%
調整額	△165	-	△253	-	-

*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

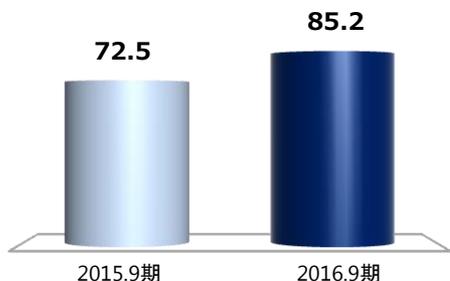
*2 株式会社アサカワホーム（以下、「アサカワホーム」という）は、2015年1月より連結子会社となったため、増減は記載せず

*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

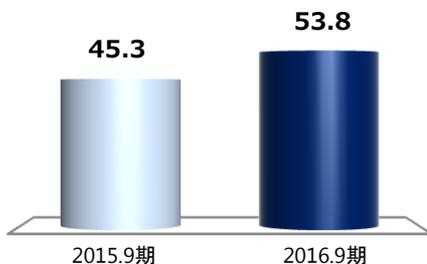
仲介事業

- 2016年4月に開設した練馬営業センターを含め18センターにて仲介事業を展開
- 四半期毎仲介件数は、引き続き前年同期比の実績を上回って推移

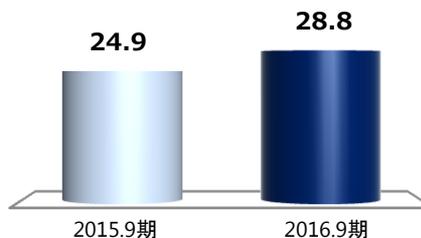
売上高 (億円)



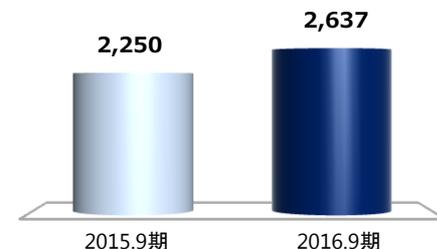
売上総利益 (億円)



営業利益 (億円)



仲介件数 (件)



	2015.9期	2016.9期	増減
売上高 (百万円)	7,255	8,528	17.5%
売上総利益 (百万円)	4,536	5,388	18.8%
売上総利益率 (%)	62.5%	63.2%	0.7%
営業利益 (百万円)	2,492	2,882	15.6%
営業利益率 (%)	34.4%	33.8%	△0.6%
仲介件数 (件)	2,250	2,637	387

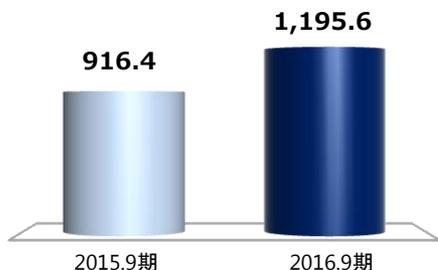
四半期毎仲介件数・前年同期比の推移 (件)



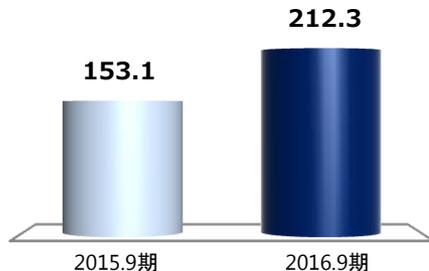
戸建事業

- 新築マンション価格の上昇に伴う戸建の価格優位性もあり、業績は堅調に推移
- アサカワホームとの協業等建設機能の強化策が奏功し、建売の引渡件数が大幅に増加

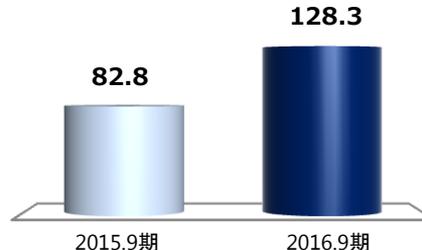
売上高 (億円)



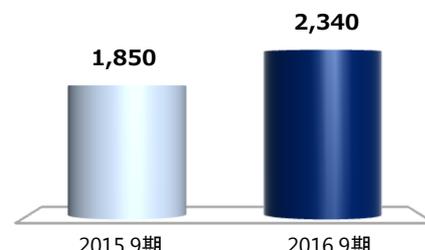
売上総利益 (億円)



営業利益 (億円)

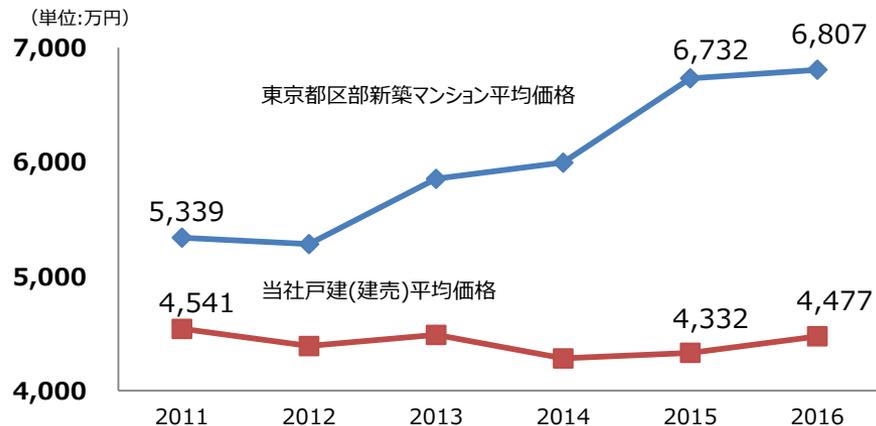


引渡件数 (棟)



(販売形態別)	2015.9期	2016.9期	増減
建 売上高 (百万円)	38,382	55,655	45.0%
売 引渡件数 (棟)	886	1,243	357
土 売上高	44,529	52,141	17.1%
地 引渡件数	964	1,097	133
請 売上高	8,554	11,547	35.0%
負 引渡件数	581	747	166
その他 売上高	178	218	22.8%
売上高 (百万円)	91,644	119,563	30.5%
売上総利益 (百万円)	15,318	21,232	38.6%
合 売上総利益率 (%)	16.7%	17.8%	1.0%
計 営業利益 (百万円)	8,289	12,833	54.8%
営業利益率 (%)	9.0%	10.7%	1.7%
引渡件数(建売+土地)	1,850	2,340	490

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

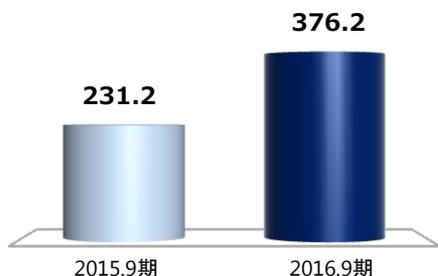


出所：国土交通省・土地総合ライブラリー 「不動産市場動向マンスリーレポート」
 年度：マンションは暦年、当社戸建は前年10月～当年9月
 * 2016年のマンションは 1-9月、2016年の当社は 2015年10-2016年9月

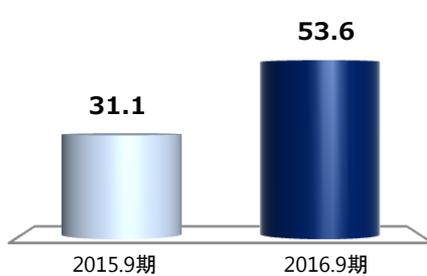
アサカワホーム

- グループ会社となる以前も含め、過去最高の売上高、利益を更新
- グループトータルの戸建の引渡棟数は、4,000棟

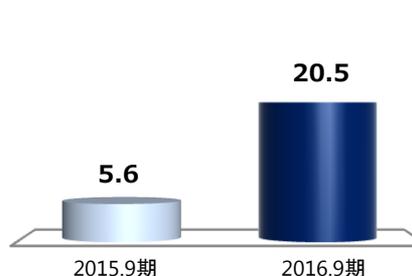
売上高 (億円)



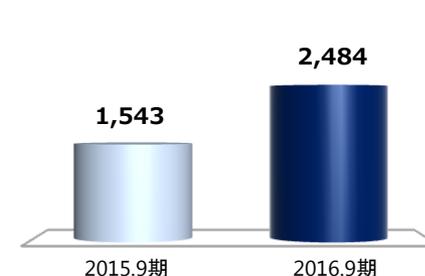
売上総利益 (億円)



営業利益 (億円)

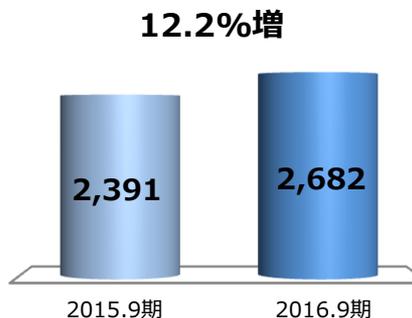


引渡件数 (棟) *3

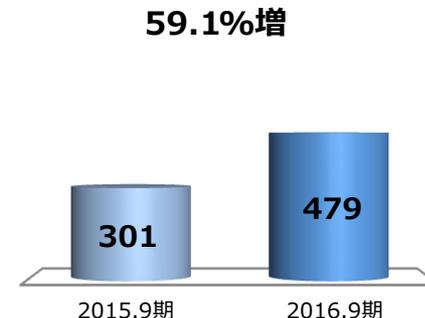


	2015.9期 *1	2016.9期
売上高 (百万円)	23,122	37,625
売上総利益 (百万円)	3,119	5,368
売上総利益率 (%)	13.5%	14.3%
営業利益 (百万円) *2	564	2,050
営業利益率 (%)	2.4%	5.4%
引渡件数 (棟) *3	1,543	2,484

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

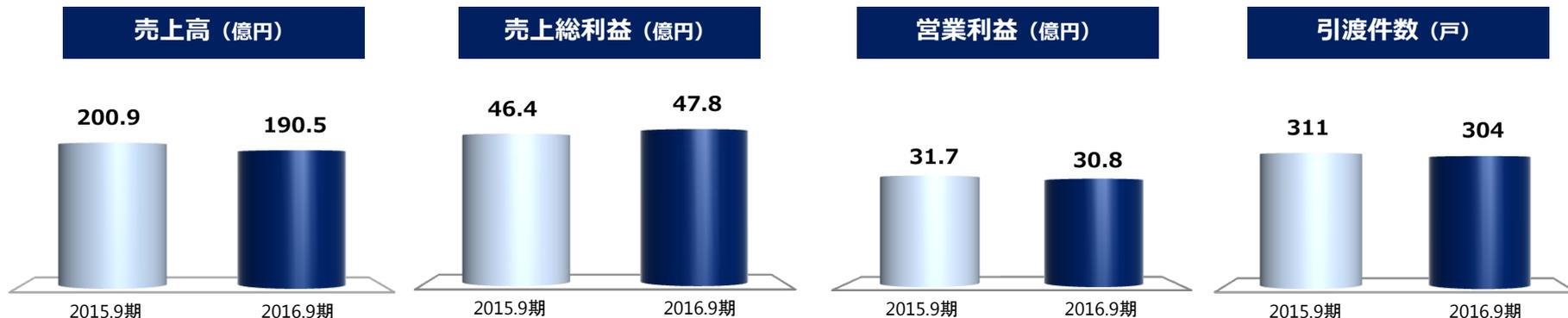
*2 営業利益は、アサカワホームののれん償却額控除後の数値を記載

*3 引渡棟数は、戸建の建築請負において引渡した件数 (グループ内取引:474棟を含む)

*4 各期とも、通期に受注した建築請負の契約件数を集計

マンション事業

- 都心部のマンションへの需要は高く、販売は順調に推移
- 当社グループに集まる豊富な都心部の不動産情報を活用し、マンション開発を加速



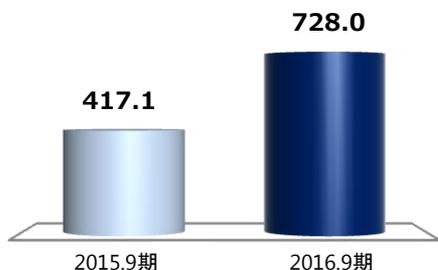
	2015.9期	2016.9期	増減
売上高 (百万円)	20,095	19,059	△5.2%
売上総利益 (百万円)	4,647	4,783	2.9%
売上総利益率 (%)	23.1%	25.1%	2.0%
営業利益 (百万円)	3,176	3,085	△2.9%
営業利益率 (%)	15.8%	16.2%	0.4%
引渡件数 (戸)	311	304	△7

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恵比寿ザ・ハウス	25	9,000万円台	
オープンレジデンス中目黒別所坂	15	7,000 "	
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 "	

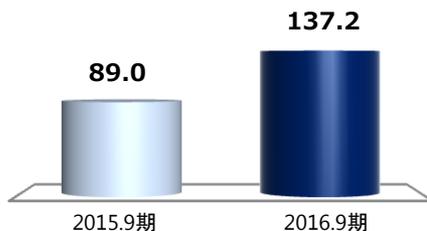
流動化事業

- 金融緩和政策を背景に、収益不動産に対する需要は高く、業績は大幅に伸長
- 開始から5年で、売上高700億円、営業利益100億円を超える事業に成長

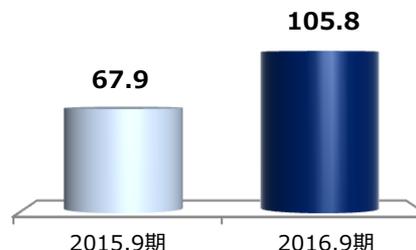
売上高 (億円)



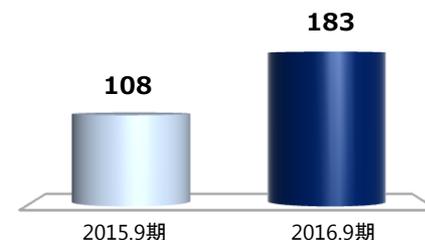
売上総利益 (億円)



営業利益 (億円)

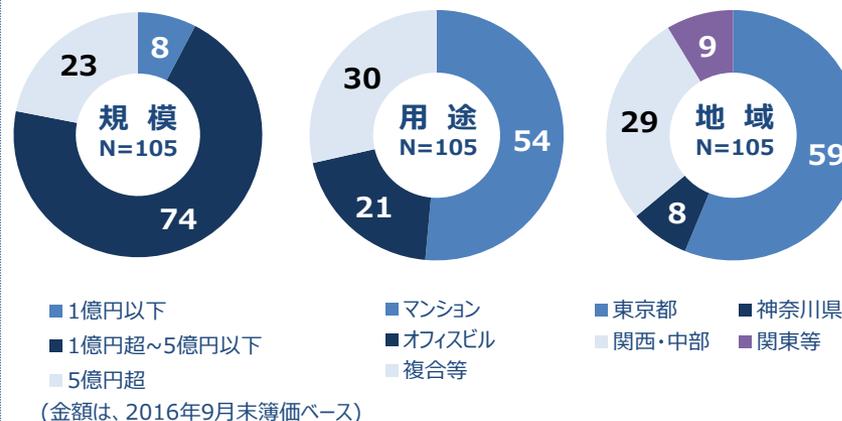


引渡件数 (件)



	2015.9期	2016.9期	増減
売上高 (百万円)	41,719	72,801	74.5%
売上総利益 (百万円)	8,901	13,725	54.2%
売上総利益率 (%)	21.3%	18.9%	△2.5%
営業利益 (百万円)	6,799	10,583	55.6%
営業利益率 (%)	16.3%	14.5%	△1.8%
引渡件数 (件)	108	183	75

保有物件内訳 (件) (2016年9月末)



販売費及び一般管理費、営業外収益・費用

(単位：百万円)

	2015.9期		2016.9期		増減		2015.9期		2016.9期		増減
	実績	売上対比	実績	売上対比			実績	売上対比	実績	売上対比	
販売費及び一般管理費	12,015	6.7%	15,062	6.1%	3,046	営業外収益	310	0.2%	191	0.1%	△118
人件費	3,526	2.0%	4,311	1.7%	785	為替差益	106	0.1%	-	-	△106
販売手数料	1,565	0.9%	2,394	1.0%	828	その他	203	0.1%	191	0.1%	△11
事務所維持費	1,549	0.9%	1,868	0.8%	318	営業外費用	1,315	0.7%	2,357	1.0%	1,042
広告宣伝費	1,131	0.6%	1,361	0.6%	229	支払利息	908	0.5%	795	0.3%	△113
販売促進費	467	0.3%	707	0.3%	240	支払手数料	174	0.1%	988	0.4%	814
その他	3,775	2.1%	4,419	1.8%	643	為替差損	-	-	251	0.1%	251
						その他	233	0.1%	322	0.1%	89

連結貸借対照表

(単位：百万円)

	2015.9期末	2016.9期末	増減
流動資産	156,535	196,792	40,256
現金及び預金	43,330	67,508	24,178
たな卸資産	102,614	117,546	14,932
その他	10,590	11,737	1,146
固定資産	5,834	8,013	2,178
有形固定資産	2,799	2,651	△148
無形固定資産	1,490	1,389	△100
投資その他の資産	1,544	3,972	2,428
繰延資産	76	62	△13
資産合計	162,447	204,868	42,421

	2015.9期末	2016.9期末	増減
負債	114,837	140,784	25,946
流動負債	67,037	74,288	7,251
固定負債	47,799	66,495	18,695
純資産	47,609	64,084	16,474
株主資本	47,505	63,736	16,231
評価・換算差額等	104	347	242
負債純資産合計	162,447	204,868	42,421

<安全性指標>	2015.9期末	2016.9期末	増減
手元流動性 *1	2.9カ月	3.3カ月	0.4カ月
ネットD/ELシオ *2	1.0倍	0.7倍	△0.3倍

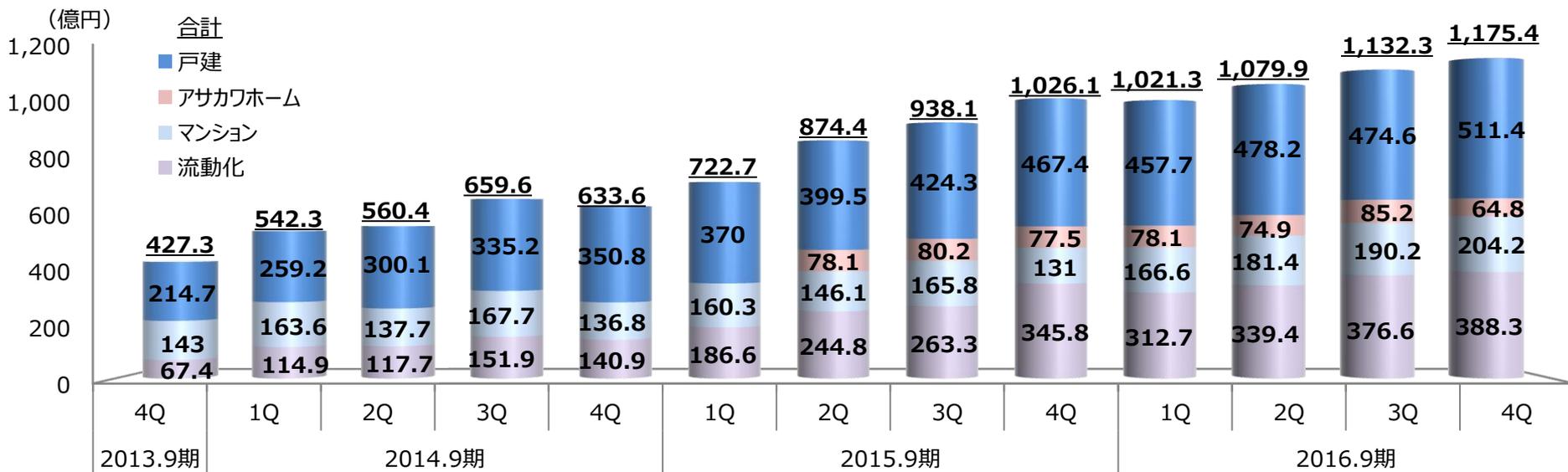
	2015.9期末	2016.9期末	増減
自己資本比率	29.2%	31.1%	1.9%
D/ELシオ *3	1.9倍	1.7倍	△0.2倍

*1 手元流動性：現金及び預金／月平均売上高 *2 ネットD/ELシオ：（借入金＋社債－現金及び預金）／純資産） *3 D/ELシオ：（借入金＋社債）／純資産）

たな卸資産の状況

(単位：百万円)

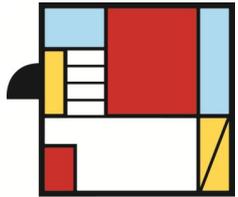
	2013.9期末	2014.9期末	2015.9期末	2016.9期末	(構成比)	増減
戸建	21,476	35,080	46,741	51,146	43.5%	4,404
アサカワホーム	—	—	7,756	6,486	5.5%	△1,269
マンション	14,309	13,683	13,101	20,422	17.4%	7,321
流動化	6,741	14,090	34,586	38,838	33.0%	4,252
その他	203	513	428	651	0.6%	222
合計	42,730	63,368	102,614	117,546	100.0%	14,932



連結キャッシュフロー計算書

(単位：百万円)

	2015.9期	2016.9期	主な要因等
営業活動によるキャッシュ・フロー	△15,216	9,817	<ul style="list-style-type: none"> ・税金等調整前当期純利益の計上 ・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	1,769	△2,672	<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	32,290	17,332	<ul style="list-style-type: none"> ・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	55	△293	
現金及び現金同等物の増減額	18,899	24,183	
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期末残高	43,325	67,508	



**OPEN
HOUSE**

2. 2017年9月期 連結業績予想

連結業績予想

- 売上高は、前期2,000億円を超過し、今期は3,000億円を計画
- 5期連続過去最高の売上高、利益の更新を目指す

(単位：百万円)

	2015.9期	2016.9期		2017.9期	
	実績	実績	増減	予想	増減
売上高	179,317	247,210	37.9%	300,000	21.4%
営業利益	21,300	31,320	47.0%	35,000	11.7%
経常利益	20,294	29,154	43.7%	34,000	16.6%
親会社株主に帰属する 当期純利益	12,637	18,709	48.1%	22,000	17.6%

(1株当たり指標、配当性向)

(単位：円 銭)

	実績	実績	増減	予想	増減
1株当たり当期純利益	222.07	332.08	—	391.57	-
1株当たり配当金 (1株当たり中間配当金)	30.00	50.00	20.00	60.00 *1(30.00)	10.00
配当性向	13.5%	15.1%	—	15.3%	-

*1 株主還元を増やすことを目的として、中間配当を予定

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%以上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	2016.9期		2017.9期	
	*1 実績	実績	増減	予想	増減
売上高	179,317	247,210	37.9%	300,000	21.4%
仲介事業	7,255	8,528	17.5%	11,000	29.0%
戸建事業	91,644	119,563	30.5%	149,000	24.6%
オープンハウス・アーキテクト *2	23,122	37,625	- *3	40,000	6.3%
マンション事業	20,095	19,059	△5.2%	26,000	36.4%
収益不動産事業 *4	41,719	72,801	74.5%	86,000	18.1%
その他	825	455	△44.9%	1,300	185.5%
調整額	△5,344	△10,822	-	△13,300	-

*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 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（以下、「オープンハウス・アーキテクトという」）に社名を変更したため、セグメント呼称も変更

*3 オープンハウス・アーキテクトは、2015年1月より連結子会社となったため、2016.9期の増減は記載せず

*4 2017.9期より、流動化事業の事業実態に合わせて、流動化事業の呼称を収益不動産事業に変更

仲介事業

- 2016年10月栄営業センターを開設し、計19センターにて仲介事業を展開
- 東京圏においても、引き続きセンターを開設する予定

売上高・増減率

(単位：億円)



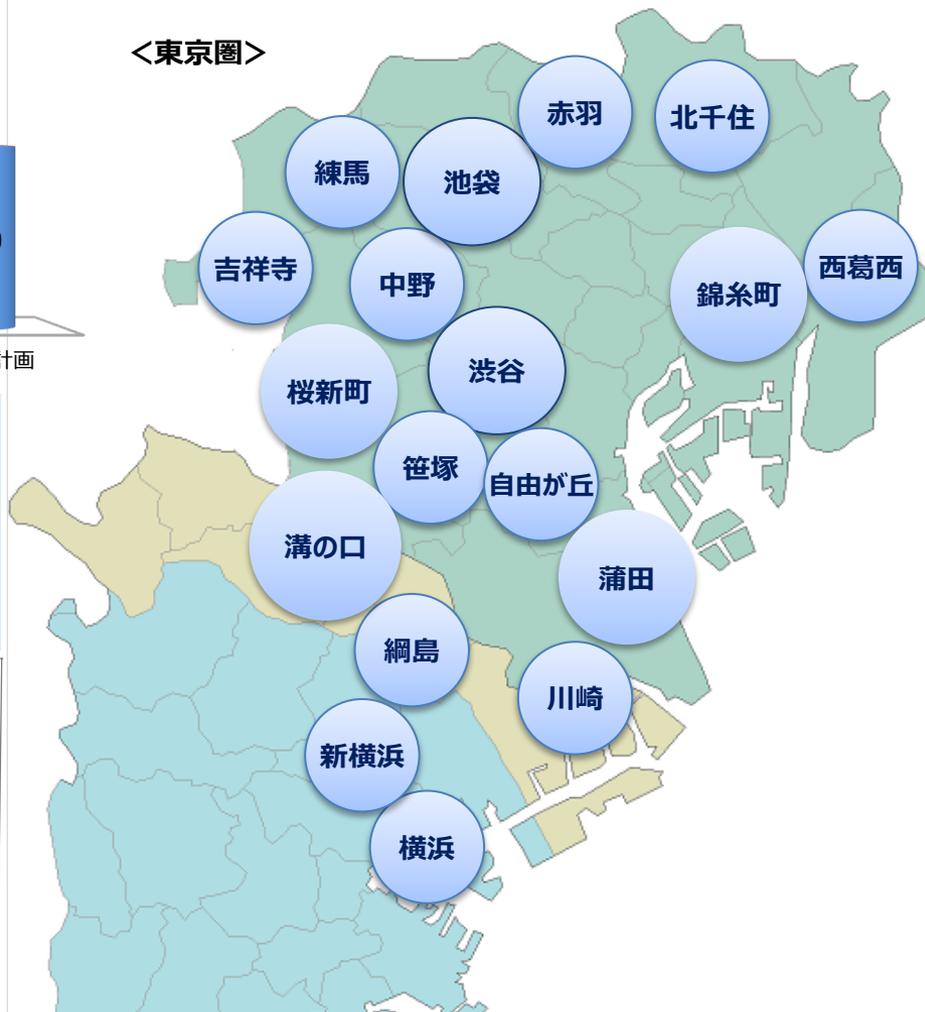
営業センター展開状況 (2016年11月現在)

東京都 23区	: 12センター
東京都 市部	: 1 //
神奈川県	: 5 //
愛知県	: 1 //
合計	: 19 //

<名古屋圏>



<東京圏>



戸建事業

- 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、供給数減少により、戸建が注目される環境

売上高・増減率

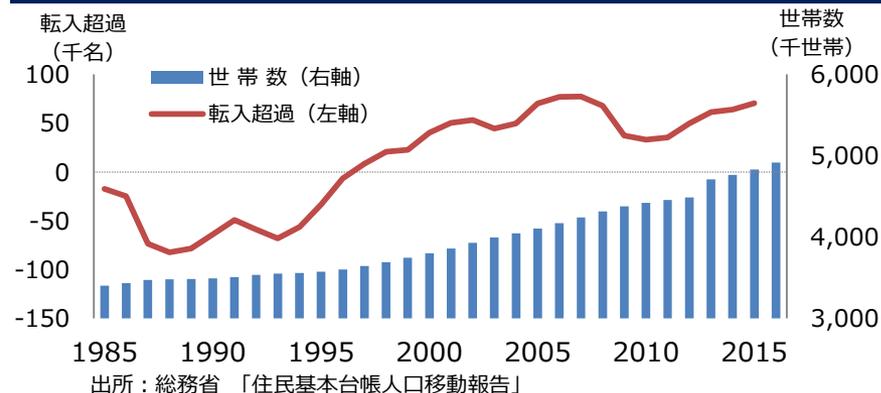
(単位：億円)



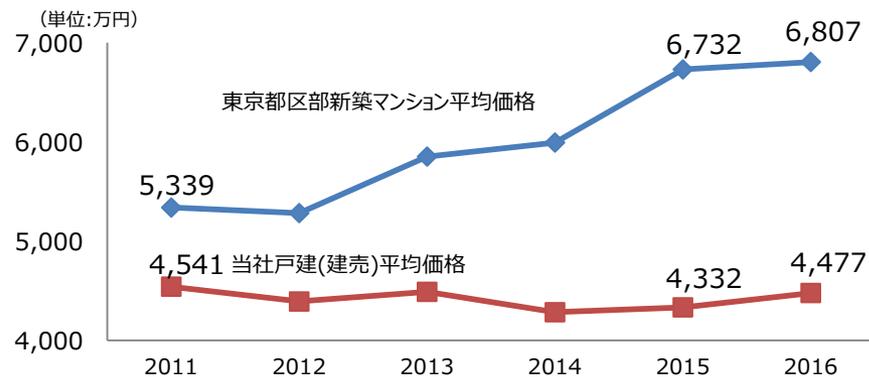
販売形態別引渡件数

	2015.9期	2016.9期	2017.9期 計画	増減
建売 (棟)	886	1,243	1,650	+407
土地	964	1,097	1,350	+253
請負	581	747	770	+23
建売+土地	1,850	2,340	3,000	+660

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



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1-9月、2016年の当社は2015年10-2016年9月

オープンハウス・アーキテクト

- 2016年10月 株式会社オープンハウス・アーキテクトに社名を変更
オープンハウスグループとしての位置付けを明確にするとともに、認知度の向上を図るため
- グループトータルの戸建の引渡棟数は、4,600棟を目指す

売上高

(単位：億円)



*1 2015.9期中に連結子会社となったため、2016.9期の増減率は記載せず

グループの住宅供給規模

2015年度木造住宅ランキング
(株式会社日刊木材新聞社調べ)



関東ビルダー木造戸建て供給ランキング第1位

前提：関東を中心に展開する住宅各社を対象とする調査

引渡件数 *2

	2015.9期 *3	2016.9期	2017.9期 計画	増減
請負合計 (棟)	1,543	2,484	2,750	266
内、OHD *4 向け (棟)	136	474	530	56

*2 引渡件数は、戸建の建築請負における引渡件数

*3 2015.9期は、連結子会社化以降の2015年1月～9月実績

*4 OHD:株式会社オープンハウス・ディベロップメント

木造アパート建築請負

2016.9期、受注目標100棟に対して、123棟の契約を受注
2017.9期、更に契約数の拡大を目指す

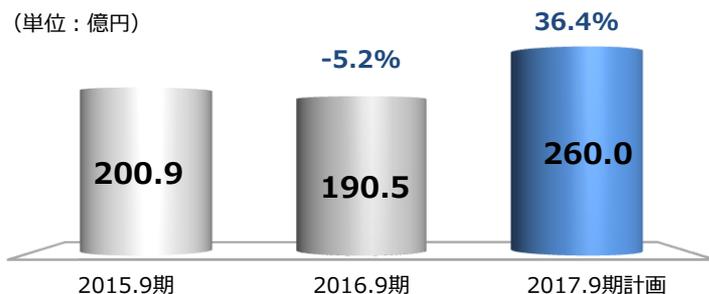


マンション事業

- 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マンションへの取り組みを強化
- 都心部におけるマンションの需要は高く、当社のマンションの販売は好調

売上高・増減率

(単位：億円)



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」

引渡件数

	2015.9期	2016.9期	2017.9期 計画	増減
引渡件数 (戸)	311	304	480	176
販売契約数 (戸)	348	463	-	

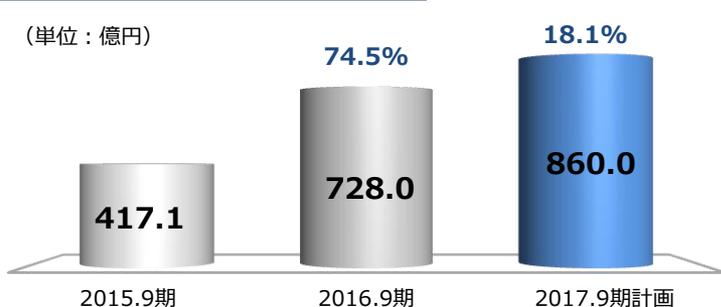
2017年9月期の主な販売物件

名称	戸数	平均価格
オープンレジデンス目白avenue	18	5,000万円台
オープンレジデンス銀座二丁目	34	4,000 "
オープンレジデンス虎ノ門	24	4,000 "
オープンレジデンス綾瀬	48	3,000 "

収益不動産事業

- 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
- 金融緩和政策は継続され、投資家等の収益不動産の取得需要は高水準

売上高・増減率の推移



たな卸資産内訳の推移

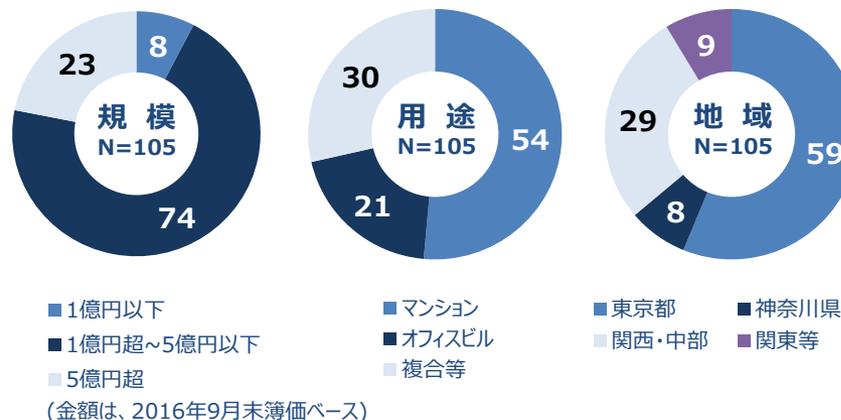


売却売上と賃料収入の内訳

(単位：億円)

	2015.9期	2016.9期	2017.9期計画	増減
収益不動産計	417	728	860	132
売却売上	401	702	835	132
+				
賃料収入	15	25	25	0
収益物件平残	249	325	-	-

保有物件内訳 (件) (2016年9月末)



目標とする指標

- 経常利益率：10%、R O E：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)

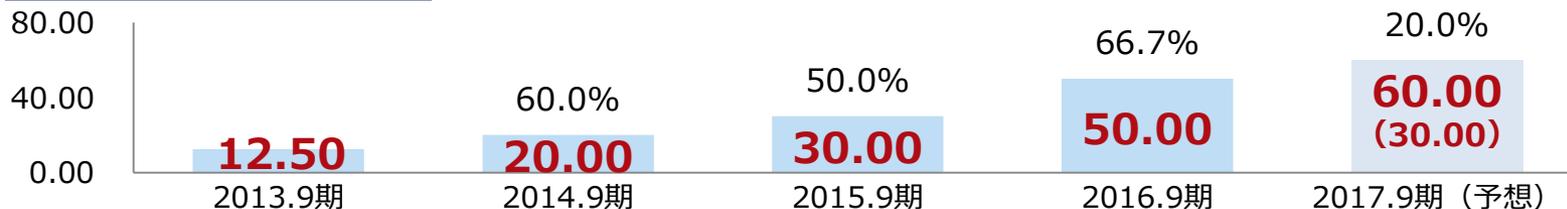
	2015.9期	2016.9期	2017.9期
	実績	実績	予想
売上高	179,317	247,210	300,000
経常利益	20,294	29,154	34,000
親会社株主に帰属する 当期純利益	12,637	18,709	22,000
総資産	162,447	204,868	—
自己資本	47,453	63,708	—
経常利益率	11.3%	11.8%	11.3%
R O E	29.9%	33.7%	—
自己資本比率	29.2%	31.1%	—

株主還元

- 2017年9月期の配当予想は、1株当たり60.00円（内、中間配当30.00円）
- 2015年9月より導入した株主優待制度の継続実施
- 自己株式の取得に係る事項を決定

一株当たり配当金・増加率

（単位：円 銭）



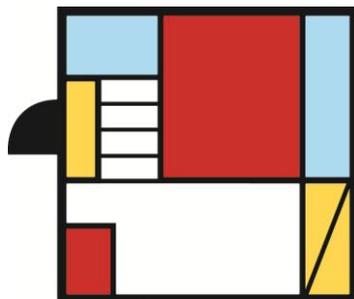
株主優待制度

優待の内容	継続保有3年未満	継続保有3年以上
当社仲介または当社グループが販売する住宅購入時の優待	100,000円 キャッシュバック	300,000円 キャッシュバック
クオカードの進呈	3,000円分	5,000円分

対象 毎年9月30日を基準日として、当社普通株式1単元（100株）以上をお持ちの株主様
 継続保有は、2015年9月30日を起算日として、当社普通株式1単元（100株）以上かつ3年以上継続保有の株主様

自己株式の取得

- ◆ 取得しうる株式の総数 500,000株（上限）（発行済株式総数（自己株式を除く）に対する割合0.89%）
- ◆ 株式の取得価額の総額 1,250百万円（上限）
- ◆ 取得期間 2016年11月15日から2017年3月31日



**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。