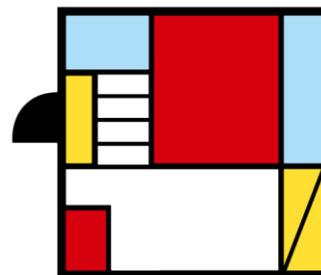


東京に、家を持とう。



**OPEN  
HOUSE**

# 2014年9月期 第1四半期決算説明資料

株式会社オープンハウス

証券コード：3288

## 全 体

- 売上高は概ね計画通りに推移
- 売上総利益は計画をやや上回る水準で推移

## セグメント

## 業 務

不動産  
仲介

仲介

- ・売上総利益は計画をやや上回る水準で推移  
消費税の駆け込み需要による反動は軽微。

不動産  
販売

戸建

マンション

- ・計画通りに推移。販売契約が順調に推移  
今期引渡物件の14物件中11物件が完売済み。  
※残り3物件中2物件は2014年2月から販売開始。

流動化

- ・売上総利益は計画をやや上回る水準で推移  
市場に品薄感が広がっており、販売価格が上昇傾向。

不動産  
金融

金融

## P/L - 連結 - 損益計算書サマリー

単位：百万円

	2013年9月期 1Q ※	2014年9月期 1Q	前年 同期比	2014年9月期 上期見通し	2014年9月期 通期見通し
売上高	18,584	18,224	98.1%	55,000	115,000
売上総利益	2,921	3,342	114.4%	-	-
(売上総利益率)	15.7%	18.3%	-	-	-
販管費	1,667	1,556	93.4%	-	-
営業利益	1,254	1,785	142.3%	6,000	12,200
営業外損益	▲ 186	▲ 197	-	-	-
経常利益	1,068	1,588	148.7%	5,400	11,000
(経常利益率)	5.7%	8.7%	-	-	-
当期純利益	686	942	137.2%	3,200	6,700

※-本資料に関わるご注意-

当社は2013年9月期第1四半期の連結決算数値を記載した四半期決算短信、四半期報告書を作成しておりません。  
そのため本資料における2013年9月期第1四半期の連結決算数値は参考としてご参照ください。

## セグメント/業務別売上高

単位：百万円

	セグメント	業務別	2013年9月期 1Q	2014年9月期 1Q	前年 同期比	2014年9月期 上期見通し	2014年9月期 通期見通し
売上高	不動産仲介事業		1,055	1,251	118.6%	2,670	5,730
	不動産販売事業	戸建	13,747	14,776	107.5%	31,920	69,720
		マンション	1,702	879	51.6%	14,700	25,000
		流動化	2,145	1,771	82.6%	6,600	16,220
		その他	302	33	11.0%	200	700
	不動産金融事業		91	94	102.6%	180	360
	調整額		▲ 462	▲ 581	-	▲ 1,270	▲ 2,730
			18,584	18,224	98.1%	55,000	115,000

# 不動産仲介事業 不動産販売事業 - 戸建業務 -

## 仲介 / 戸建

### 売上総利益は計画をやや上回る水準で推移

#### 仲介

- ・消費税の駆け込み需要による反動は軽微。

#### 【仲介契約件数】

2013年9月期4Q(7-9月) 380件

2014年9月期1Q(10-12月) 402件

- ・西葛西店(2013年10月)、北千住店(2014年3月出店予定)と順調に新規出店を進める。

#### 戸建

- ・建築費の上昇は限定的で、売上総利益率が計画を上回る水準で推移。
- ・用地仕入が順調に進捗。下期の販売物件が積み上がる。
- ・新規店舗展開に合わせて城北・城東エリアの用地仕入を強化。

# 不動産販売事業 - マンション業務・流動化業務 -

## マンション

### 販売契約進捗が順調に推移

- ・今期引渡物件の14物件中、11物件が完売済み。  
残りの3物件についても計画通り進行中 ※
- ・2Q引渡物件の販売契約率100%（6物件 204戸）
- ・今期引渡物件の販売契約率91.4%（371戸/406戸）※

※2014年2月13日時点

## 流動化

### 売上高、売上総利益ともに計画を上回る推移

- ・収益不動産マーケットは活況で、販売価格が上昇傾向。
- ・2Q以降に、引渡物件が増加し、本格的なP/L寄与を見込む。

## 販売管理費・営業外損益

単位：百万円

項 目		2013年9月期 1Q累計	2014年9月期 1Q累計	前年同期比
販管費		1,667	1,556	93.4%
営業外収益	為替差益	100	75	74.8%
	その他営業外収益	22	16	73.3%
		123	91	74.5%
営業外費用	支払利息	215	207	96.1%
	支払手数料	77	49	63.6%
	その他営業外費用	17	32	192.0%
		309	289	93.3%

- テレビスポットCMの実施時期の変更により、販管費が低減。
- 上場により金融機関に対する信用力が上がり、資金調達コストが低減。

## B/S - 連結 - 貸借対照表サマリー

単位：百万円

	項目	2013年9月期 期末		2014年9月期 1Q末		
		金額	総資産比率	金額	総資産比率	増減
借方	現金及び預金	26,077	33.4%	20,446	24.3%	▲ 5,631
	棚卸資産	42,730	54.7%	54,238	64.6%	+11,507
	その他資産	9,261	11.9%	9,294	11.1%	+33
	資産合計	78,069	100.0%	83,978	100.0%	+5,909
貸方	流動負債	35,655	45.7%	39,890	47.5%	+4,234
	固定負債	12,450	15.9%	13,884	16.5%	+1,434
	純資産	29,963	38.4%	30,203	36.0%	+240
	負債・純資産合計	78,069	100.0%	83,978	100.0%	+5,909

- 用地仕入が順調に推移したことにより、棚卸資産が115億円増加。
- 引き続き、自己資本比率30%以上の健全な財務体質を維持。

## 2014年9月期 通期計画・配当見込み

単位：百万円

	2013年9月期	2014年9月期		
	通期実績	上期見込み	通期見込み	前期比
売上高	96,999	55,000	115,000	118.6%
営業利益	10,185	6,000	12,200	119.8%
経常利益	9,179	5,400	11,000	119.8%
当期純利益	5,661	3,200	6,700	118.4%
一株あたり配当金	25.00円	-	35.00円	

- 2014年9月期、期初計画からの変更はなく、順調に推移。
- 2014年9月期、期末配当は5円の増配と上場記念配当5円を実施し、1株あたり35円を見込んでおります。

## 2014年9月期1Q セグメント別営業利益

単位：百万円

	セグメント	業務別	2013年9月期	2014年9月期			
			1Q	1Q	前期比	上期見通し	進捗率
売上高	不動産仲介事業		1,055	1,251	118.6%	2,670	46.9%
	不動産販売事業	戸建	13,747	14,776	107.5%	31,920	46.3%
		マンション	1,702	879	51.6%	14,700	6.0%
		流動化	2,145	1,771	82.6%	6,600	26.8%
		その他	302	33	11.0%	200	16.5%
	不動産金融事業		91	94	102.6%	180	52.2%
	調整額		▲ 462	▲ 581	-	▲ 1,270	-
			18,584	18,224	98.1%	55,000	33.1%
営業利益	不動産仲介事業		281	443	157.6%		
	不動産販売事業		958	1,338	139.6%		
	不動産金融事業		44	33	76.0%		
	調整額		▲ 29	▲ 29	-		
			1,254	1,785	142.3%		
経常利益			1,068	1,588	148.7%		
当期純利益			686	942	137.2%		

# 2014年9月期 マンションプロジェクト進捗

プロジェクト名	引渡時期	進捗状況 (2014年2月13日時点)
オープンレジデンス中野新橋	1Q	引渡完了
オープンレジデンシア高輪プレイス	2Q	全戸契約完了
オープンレジデンシア広尾Ⅰ	2Q	全戸契約完了
オープンレジデンシア広尾Ⅱ	2Q	全戸契約完了
オープンレジデンシア武蔵小山	2Q	全戸契約完了
オープンレジデンス中野城山	2Q	全戸契約完了
オープンレジデンシア目白	2Q	全戸契約完了
オープンレジデンシア日本橋水天宮	4Q	全戸契約完了
オープンレジデンシア目白台ヒルトップ	4Q	全戸契約完了
オープンレジデンシア小石川三丁目	4Q	全戸契約完了
オープンレジデンシア本駒込六丁目	4Q	全戸契約完了
オープンレジデンシア表参道est	4Q	販売中
オープンレジデンシア目黒八雲	4Q	販売中(2014年2月販売開始)
オープンレジデンシア池之端上野の森	4Q	販売中(2014年2月販売開始)



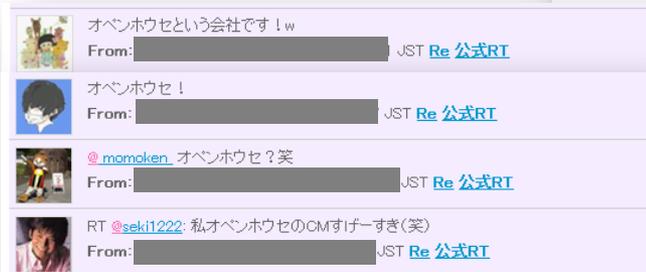
# マスプロモーション展開

織田裕二さんを起用し、話題となったCMが2年目を迎える  
2014年1月16日から、俳優の柄本明さんを新たに起用した新CMを開始

## CM



## twitter



スポットCM期間中  
WEB検索数、WEBサイト流入数、会員登録数が過去最高水準を記録

## Google検索

[オープンハウスという会社で家を買いたいですか? - Yahoo!知恵袋](#)

[detail.chiebukuro.yahoo.co.jp](http://detail.chiebukuro.yahoo.co.jp) > 暮らしと生活ガイド > 住宅 > 不動産

2014/01/28 - denkousekka8000さん. はい、買いたいです。

14/02/04にこのページにアクセスしました。

[オープンハウス | Maron Glace' - Ameba](#)

[ameblo.jp/sunny-catty/entry-11751079016.html](http://ameblo.jp/sunny-catty/entry-11751079016.html)

2014/01/16 - オープンハウス-朝ごはん食べながら、見たのだが 織田裕二が犬の着ぐるみを着ている、OPEN HOUSEのテレビコマーシャル、、、新しいやつ、他の犬が出てきて、オープンハウスです。

このページに 2 回アクセスしています。前回のアクセス: 14/02/04

[オープンハウス TVCM 犬のジョンシリーズ「引越」篇 30sec - YouTube](#)

[www.youtube.com/watch?v=1wpk866Gqfk](http://www.youtube.com/watch?v=1wpk866Gqfk)

2014/01/15 - アップロード元: OpenHouseInc

と尋ねつつも、その瞬間に目に飛び込むオープンハウスの看板。よもやと思いジョンが指差した先を見て、老犬は一点の曇りもなく言い切ります。「そう！オープンハウスです」と...。「オープンハウス」と読むことを知っているジョンは、先輩への遠慮 ...

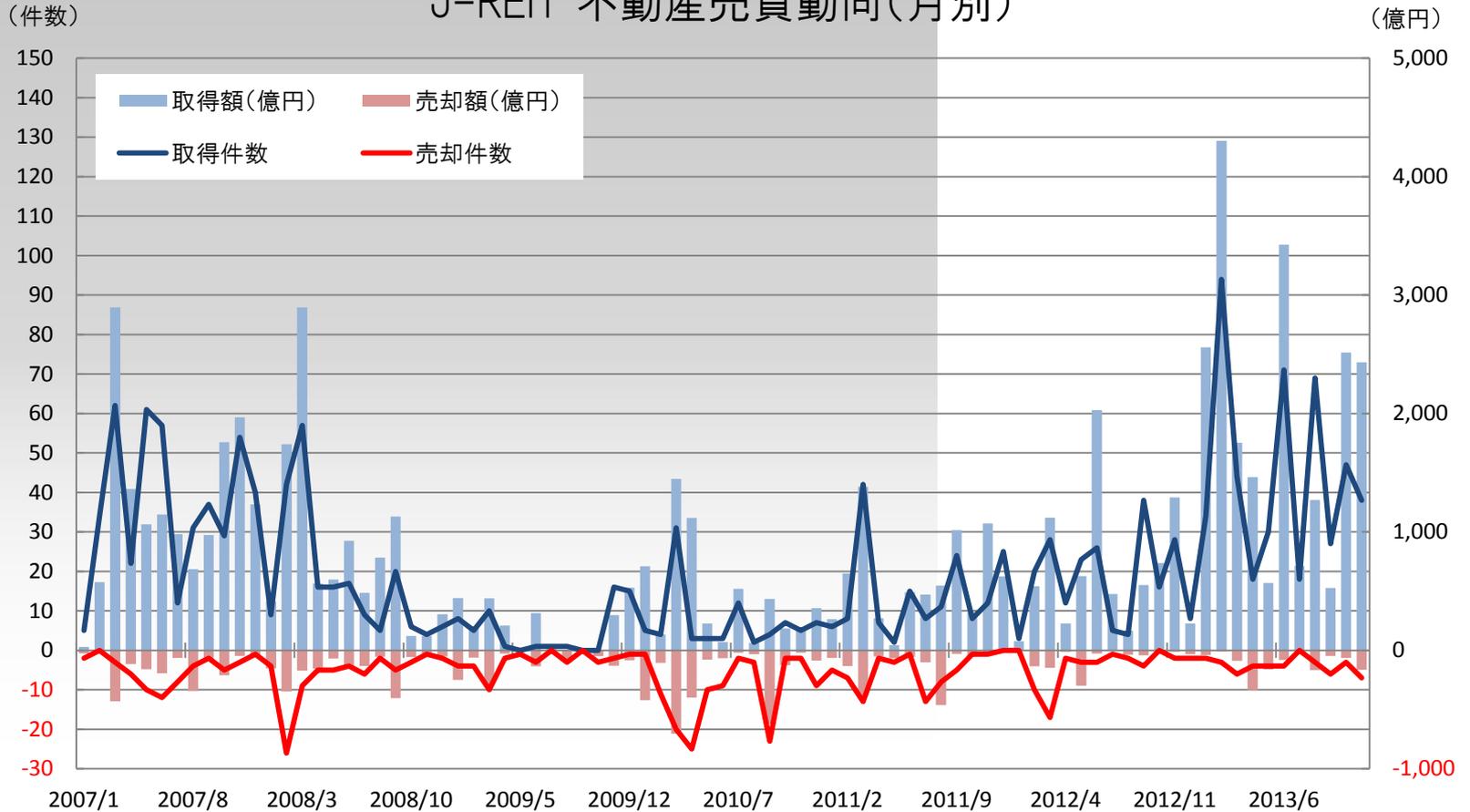
[ウセ - てえくの娘 - のブログ](#)

[blog.net/blog/g/11552810.html](http://blog.net/blog/g/11552810.html)

- 織田雄二さんの、犬の着ぐるみのCMが好きで、流れると、飽きずに見ている。単では、柄本明さんの老犬が出てきて、こちらも何度見ても、凝視してしまう。「そハウスです」ドイツ語分からないけど、発音から、ドイツ犬の ...

# 流動化業務の外部環境

## J-REIT 不動産売買動向(月別)



出所:一般社団法人不動産証券化協会

J-REITはリーマンショック時を超える買い越し。収益物件の品薄感が強まっており、取引価格が上昇傾向。仕入競争が過熱する一方、販売は高値追求が可能な環境。

- 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。