

株式会社オープンハウス  
**BUSINESS REPORT**

2020年9月期 | 2019年10月1日～2020年9月30日



## オープンハウスグループは、2023年9月期売上高1兆円を目指してまいります。

### 2020年9月期の業績について

#### 8期連続、過去最高の売上高、利益を更新

2020年9月期の当社グループの業績は、売上高は前期比6.6%増の5,759億円、経常利益は同40.8%増の773億円と、いずれも2020年5月に修正した業績予想数値を上回って着地し、8期連続して過去最高の売上高、利益を更新いたしました。

戸建関連事業の売上高が、前期比11.5%増の3,796億円となり業績を牽引したことが、好業績の主な要因であります。世帯数の増加が続く都心部の戸建住宅の取得需要が旺盛な環境のもと、新築マンション価格の高額化ならびに販売戸数の減少により、都心部における新築戸建の価格優位性と物件の選択肢の豊富さが、住宅の購入を検討されるお客様に浸透してきております。

加えて、新型コロナウイルス感染症の拡大による環境の変化をきっかけとして、家族が揃って自宅で過ごす時間が増えたことに加え、テレワークの機会が増えたことにより、ワークスペースを確保したいなどの住まいに対する新たなニーズに対応しやすい戸建が注目されることとなり、当社グループにおいて戸建等の仲介契約件数は、2020年5月以降、前期実績を大きく上回って推移いたしました。

また、2020年5月に株式会社プレサンスコーポレーション（以下、「プレサンスコーポレーション」という）の総議決権数に対して31.9%の株式を取得したことにより、同社を持分法適用関連会社としたことに伴い、持分法による投資利益177億円を営業外収益に計上したことも、経常利益以下の増益に寄与いたしました。

### 中期経営計画

#### 「Hop Step 5000」から「行こうぜ1兆！2023」へ

当社グループは、2017年11月に中期経営計画「Hop Step 5000」を策定し、最終年度となる2020年9月期の売上高5,000億円を目標として計画に取り組みでまいりました。スタートして2年目となる2019年9月期の売上高は5,403億円と1年前倒しで目標値を達成し、2020年9月期には5,759億円と、目標値を大きく上回って着地いたしました。これは、戸建関連事業を主力とする既存事業が着実に成長を続けるとともに、株式会社ホーク・ワン（以下、「ホーク・ワン」という）の連結子会社化等により、収益が拡大したことによるものです。

一方、財務面につきましても、2020年9月末の総資産は5,690億円と、中期経営計画開始時（2017年9月末2,567億円）と比較して拡大しているものの、自己資本比率は41.0%（2017年9月末 32.3%）と強固な財務基盤を堅持しております。これは、業容拡大時においても健全な財務水準の維持を前提としてきたことに加え、2020年7月および8月に実施した総額446億円となる公募増資等によるものです。本件増資に伴い8.2%の希薄化が生じたものの、当社グループの、戸建関連事業を中心とした更なる成長およびM&Aを活用した更なる事業拡大に向け、資金力を強化するとともに、財務体質の健全性および柔軟性を確保するために必要と判断したものであります。その結果、強固な財務基盤を堅持しつつ、更なる事業拡大に向けた成長資金を確保することができております。

次なるステージとして、2020年11月に中期経営計画「行こうぜ1兆！2023」※を策定いたしました。最終年度となる2023年9月期の売上高1兆円を目指して着実に成長を続けてまいります。

※ 詳細は、3ページ「新中期経営計画を策定「行こうぜ1兆！2023」をご参照ください。



### 2021年9月期の取り組みについて

売上高6,340億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事業を拡大し、2021年9月期は売上高6,340億円を目指してまいります。

戸建関連事業は、首都圏、名古屋圏、福岡圏においてシェアの引き上げおよび営業センターの開設等エリアの拡大を進めるとともに、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）、ホーク・ワンとの連携を深めつつ、当社グループの強みである製販一体型の体制を活かして事業の成長を目指してまいります。

マンション事業は、都心部の利便性が高い立地において、単身者ならびに二人世帯を対象とするコンパクトタイプの間取りのマンションを中心に開発および販売を強化してまいります。

収益不動産事業は、金融緩和政策の継続を背景として、収益不動産に対する高い需要が見込まれるものの、今後の金融環境の変化を注視しつつ、堅実に事業を運営してまいります。

その他セグメントにおけるアメリカ不動産事業では、国内富裕層および法人に対して、アメリカの中古戸建住宅等を、資産分散を目的とする純投資商品として販売してまいります。

以上の取り組みを通じて、2021年9月期は9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。

### 株主還元について

2020年9月期の期末配当金は40円といたします。

2020年9月期の1株当たりの通期配当金は80円（内、中間配当40円）といたしました。2019年9月期の1株当たりの通期配当金は126円でしたが、2019年10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ており、当該株式分割後の基準で換算した配当金は63円となるため、2020年9月期の1株当たりの通期配当金80円は、前期と比較して実質17円の増配となります。

また、配当性向は、15.2%となりますが、2020年9月期の親会社株主に帰属する当期純利益には、プレサンスコーポレーションの持分法適用関連会社化に伴う持分法による投資利益177億円を含んでいるため、その影響を除いた実質の配当性向は21.7%（前期比3.8ポイント上昇）となります。

なお、2021年9月期の1株当たりの通期配当金は、8円増配の88円（内、中間配当44円）を予定しております。

株主の皆様におかれましては、今後とも、更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。

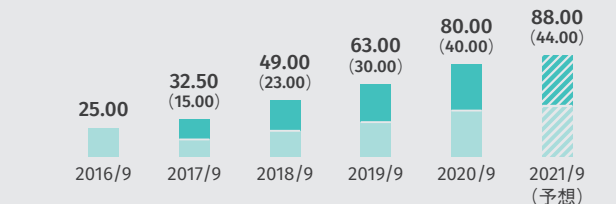
株式会社オープンハウス 代表取締役社長 **荒井正昭**

### 当期実績・次期予想(億円)

	2020/9 [実績]	2021/9 予想	前期比
売上高	5,759	6,340	10.1%増
営業利益	621	690	11.1%増
経常利益	773	700	9.5%減
親会社株主に帰属する当期純利益	594	500	16.0%減
1株当たり当期純利益(円)	525.36	397.40	—
1株当たり年間配当金(円) (内、中間配当)	80.00 (40.00)	88.00 (44.00)	8.00増 (4.00増)

※ 2021年9月期の業績予想は、プレサンスコーポレーションが現状の持分法適用関連会社であることを前提としております。同社が当社の連結子会社となる場合には、現状の業績予想が大きく変動することが想定されることから、適時に業績予想に関する情報開示を行ってまいります。

### 1株当たり配当金(円)



※ 株式分割(2019年10月1日付で1株につき2株の割合)が、2016年9月期の期首に行われたと仮定して算定  
( )内は中間配当

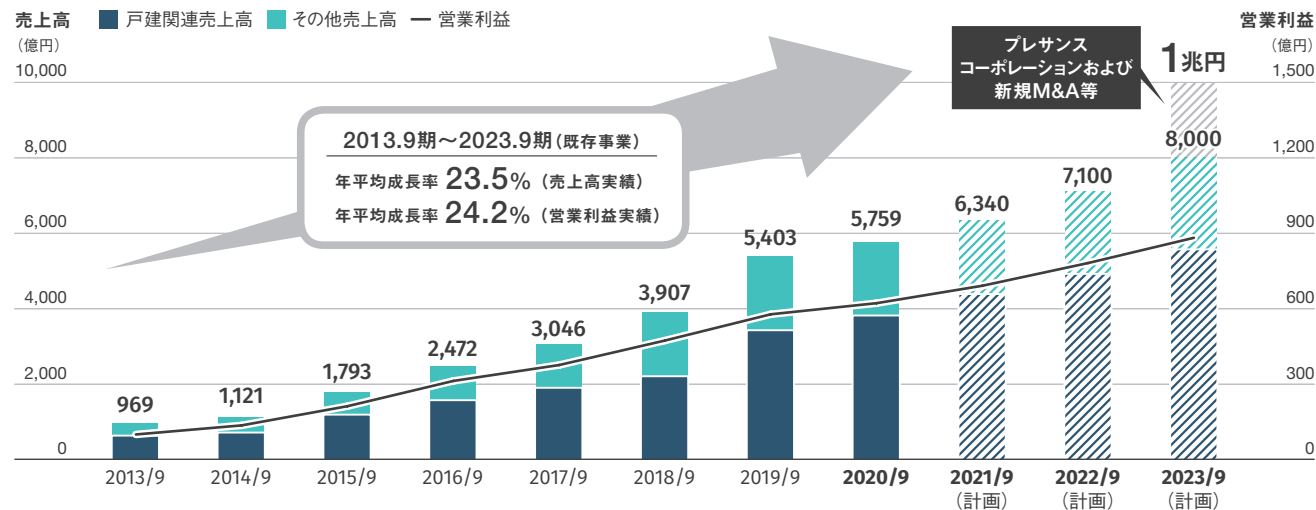
新中期経営計画を策定 「行こうぜ1兆! 2023」

「行こうぜ1兆! 2023」につきましては、最終年度となる2023年9月期の売上高1兆円の達成に向け、当社グループの主力事業である戸建関連事業中心の継続的な成長を目指し、首都圏、名古屋圏、福岡圏からなる既存エリアにおいて更なるシェア拡大ならびに戸建関連事業の関西圏への進出を図ってまいります。その他の事業領域におきましては、プレサンスコーポレーションとのシナジーを実現するべく、首都圏において新築投資用マンション事業の展開に向けて、当社グループの首都圏における強い仕入れ力とプレサンスコーポレーションの企画力および販売力との融合を図るほか、積極的なM&Aおよび戦略投資の実施ならびに、新規の取り組みとして住居系を中心とする不動産ファンドビジネス事業の展開を実施してまいります。

中期経営計画における主要な取り組み

戦略	主要な取り組み
・戸建関連事業中心の継続的な成長	・既存エリアにおける更なるシェア拡大 ・戸建関連事業の関西圏への進出
・プレサンスコーポレーションとのシナジー	・首都圏での新築投資用マンション事業の展開
・M&A戦略投資	・積極的なM&Aおよび戦略投資
・新規取り組み	・住居系を中心とする不動産ファンドビジネス事業の展開

中期経営計画 行こうぜ1兆! 2023



TOPICS  
プレサンスコーポレーションとの  
資本関係を強化

当社は、2020年11月13日、プレサンスコーポレーション株式会社に対する公開買付および第三者割当増資を引受けることを発表いたしました。これら一連の取引が完了する2021年1月をめどに、プレサンスコーポレーションは当社の連結子会社となる予定です。なお、プレサンスコーポレーションは本件公開買付に賛同する意見を表明しているほか、当社の連結子会社となった以降も、東京証券取引所市場第1部への上場は維持される見込みです。

プレサンスコーポレーションは、より価値の高いマンションの創造を通じて地域社会の活性化を目指し、また、当社は社会に必要とされる住まいの提供を追求するなど、両社の理念および事業成長の方向性は一致しているところ、この度の資本関係の強化による信用補完と、上場を維持することによる独自の企業



文化および自主的な経営を尊重する両社の連携は、より早期に事業シナジーを実現させ、両社の企業価値向上に有用であると考えております。

項目	プレサンスコーポレーション	オープンハウス
展開地域	・近畿圏、東海・中京圏に強み (首都圏から九州・沖縄まで展開)	・首都圏に強み (首都、大阪、名古屋、福岡圏に展開)
主力商品	・マンション (投資用、ファミリー用) (および賃貸管理、建物管理等)	・一戸建 (およびマンション、収益不動産等)
引渡件数	・マンション 7,120戸 ・ホテル、その他住宅等 1,041戸 (2020年3月期実績)	・一戸建 9,126棟 ・マンション 1,224戸 (2020年9月期実績)

会社概要

商号	株式会社プレサンスコーポレーション
本社所在地	大阪府大阪市中央区城見一丁目2番27号
代表者	代表取締役社長 土井 豊
事業内容	投資用マンションおよびファミリー用マンションの企画開発および販売業
設立	1997年10月1日
資本金	4,380百万円 (2020年9月30日)
売上高	連結 2,240億円 (2020年3月期)
従業員数	連結 665名 (2020年3月31日)
上場市場	東京証券取引所市場第1部 (証券コード:3254)
URL	<a href="https://www.pressance.co.jp/">https://www.pressance.co.jp/</a>



戸建関連事業

当社グループは、都心部の戸建住宅を手の届く価格で、安定的かつ効率的に供給し続けるために、用地の仕入、建設、販売までの全ての機能を当社グループ内で完結できるよう、住宅業界においては他に類をみない製販一体型の事業運営を行っています。

利便性の高い都心部においては、住宅取得に対する高い需要が続いております。そのような環境のもと、新築マンション価格の高額化および販売戸数の減少を背景として、価格がリーズナブルかつ物件の選択肢も多い新築戸建に対する需要は高まってきております。

戸建関連事業は、①仲介（オープンハウス）、②都心部戸建分譲（オープン

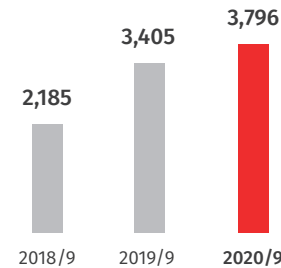
ハウス・ディベロップメント）、③建築請負（オープンハウス・アーキテクト）、④準都心部戸建分譲（ホーク・ワン）の4つのサブセグメントにより構成されており、業績は総じて順調に推移いたしました。

また、新型コロナウイルス感染症の拡大を受け、新しい生活様式のもと、自宅で過ごす時間が長くなったために、「在宅勤務のできる書斎が欲しい」、「家族で過ごせるゆったりしたスペースが欲しい」などの住宅に対する新たなニーズが増えております。これらのニーズに対して柔軟に対応できる戸建に対する需要が高まってきたことにより、販売契約も好調に推移いたしました。

売上高(億円)

3,796億円

前期比 11.5%増



※ 2019年9月期より、戸建関連事業セグメントにホーク・ワンの損益を含めております。

新しい生活様式のもとでの住まいのご提案 (注.オプションを含む施工例、全ての住戸に備えているものではありません。)



廊下の突き当たりなどの、ちょっとした空間を有効活用して、書斎を設置



屋上バルコニーで、「stay home」を快適に！在宅勤務時の気分転換、家族団らんが可能



玄関から居室に入るまでの動線に洗面台を設置、帰宅時の手洗いに対応

マンション事業

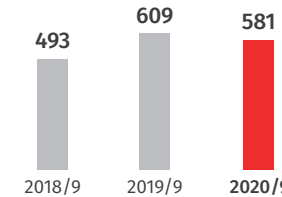
都心部を中心に、新築マンションの開発および販売を行っています。単身者ならびに二世帯等を対象に、コンパクトタイプの間取りを中心に展開しております。

東京、名古屋圏に加えて、新たに福岡圏での引き渡しを実施し、売上高は計画通りに推移いたしました。

売上高(億円)

581億円

前期比 4.6%減



収益不動産事業

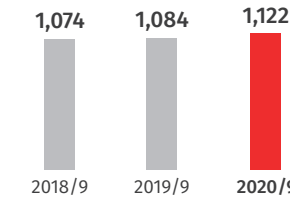
稼働しているオフィスビル・賃貸マンション等の収益不動産を取得し、リノベーション等により資産価値を高め、事業会社ならびに富裕層等に販売しております。

新型コロナウイルス感染症の影響下にあっても、賃貸マンション、オフィスビルに対する需要は継続し、売上高は増加いたしました。

売上高(億円)

1,122億円

前期比 3.5%増



その他(アメリカ不動産事業等)

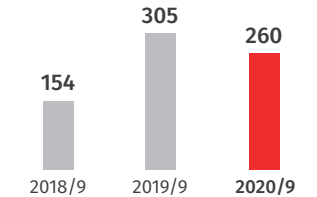
国内の富裕層等に対して、純投資を目的とするアメリカの中古戸建住宅等の取得に関して、物件販売、融資、管理等のワンストップサービスを提供しております。

税制改正、新型コロナウイルス感染症の影響等により、売上高は一時的に減少しましたが、需要は回復傾向を示しております。

売上高(億円)

260億円

前期比 14.8%減



サステナビリティへの取り組みに関する考え方

当社グループは、事業活動を通じて持続可能な社会の実現に貢献するとともに、企業の持続的成長を目指す「サステナビリティ」を推進しております。

当社グループが企業理念で掲げる「お客様が求める住まいを愚直に追求し、普通に働く人が都心部で住宅を持てるように、都心部の戸建住宅を手頃な価格で提供することにより、社会価値と事業価値の両立を意味する共有価値の創造を実践しております。

また、当社グループはステークホルダーの関心度と当社グループとしての優先度の観点より、マテリアリティ（重要課題）を特定し、課題解決に向けた取り組みを推進しております。

ESG	マテリアリティ	関連するSDGs
Environment 環境	環境保全	7 再生可能エネルギー、7.2 持続可能なエネルギー、15 陸域生態系保護
	製品の安心安全・顧客満足度	11 持続可能な都市とコミュニティ、12 持続可能な消費と生産
Social 社会	人材育成	4 質の高い教育をみんなに、8 豊かになり、持続可能な成長を
	働き方改革	3 健全な働き場をみんなに、5 ジェンダー平等を実現しよう
	サプライチェーンマネジメント	12 持続可能な消費と生産、17 パートナーシップを世界に
Governance ガバナンス	コンプライアンス	10 人や国ごとの公平な社会を、16 平和と公正な社会を

コーポレートガバナンスの充実

2020年12月23日開催の当社第24回定時株主総会において、定款一部変更ならびに取締役および監査役の選任にかかる決議を受け、経営体制の強化およびコーポレートガバナンスの充実を進めてまいります。

定款一部変更においては、取締役の任期を2年から1年に短縮することにより、取締役の経営責任をより明確にし、株主の皆様への信頼機会を増やすとともに、経営環境の変化に迅速に対応できる経営体制の構築を目指しております。

また、取締役および監査役の選任においては、取締役8名のうち社外取締役が3名と3分の1以上を占めることに加えて、監査役3名は社外監査役により構成されます。なお、取締役のうち2名、監査役のうち1名は女性であり、取締役会における透明性および多様性の確保を目的としております。

取締役

役職名	氏名
代表取締役社長	荒井 正昭
取締役副社長	鎌田 和彦
専務取締役	今村 仁司
取締役	福岡 良介
取締役	若旅 孝太郎
(社外)取締役	石村 等
(社外)取締役 <b>新任</b>	大前 由子
(社外)取締役 <b>新任</b>	小谷 真生子

監査役

役職名	氏名
(社外)監査役	松本 耕一
(社外)監査役	遠山 雄三
(社外)監査役 <b>新任</b>	保坂 美江子



TOPICS

1

女性活躍を支援する制度の充実

当社グループは、多様な人材が各自の能力を最大限に発揮し、活気ある職場の実現に向け、ダイバーシティを推進しており、2020年10月より女性活躍を支援する制度を充実いたしました。

女性社員が、子育てしながらキャリア形成を目指すことができるよう、働き方を一時的に変更できるキャリア専門職制度を導入いたしました。同制度を利用する女性社員は、資格職位をそのままに、フレックスタイムに近い就労環境が適用されます。加えて、保育所に限らずベビーシッターを含む保育料の一部についても、補助を受けることができます。

また、女性活躍推進部署を新設し、子育て経験者の女性スタッフを配置、より親身な立場で、女性活躍を推進してまいります。



TOPICS

2

働き方改革をサポートするIT部門が受賞

当社のIT部門が、公益社団法人企業情報化協会が主催する2020年度第38回IT賞（マネジメント領域）を受賞いたしました。エンジニアが貢献感を持って働ける、DX（Developers' eXperience）のための内製IT組織の構築が評価されたものです。

当社は、「IT内製化・全員がエンジニアであり、自走できるIT部門を目指す」方針のもと、社内で開発体制を整備し、業務効率改善に寄与するシステムを企画・開発・導入し、働き方改革を推進してまいります。

業務効率改善事例:スキャンシステム

不動産取引にかかる資料を、整理・分類・保管する作業に、これまでは1物件当たり60分要していたものを、QRコードの台紙に、資料を挟んで読み込むだけのスキャンシステムの導入により、わずか5分で完了できるようになり、年間8,000時間もの業務時間短縮を可能としました。



QRコードの台紙に、資料を挟んでスキャンするだけで、整理・分類・保管が完了

※「QRコード」は株式会社デンソーウェーブの登録商標です。



営業センターの展開状況

営業センターは、住宅の購入を検討されるお客様に対して、当社グループが開発および分譲する新築戸建住宅等を中心に、当社の営業担当者が仲介業務を行う拠点として展開しております。

2020年9月期は、7拠点を開設いたしました。開設時期および名称は、2019年10月本陣営業センター（以下略）、2020年1月大橋、4月大曾根、荻窪、亀有、5月浦安、7月六本松となります。

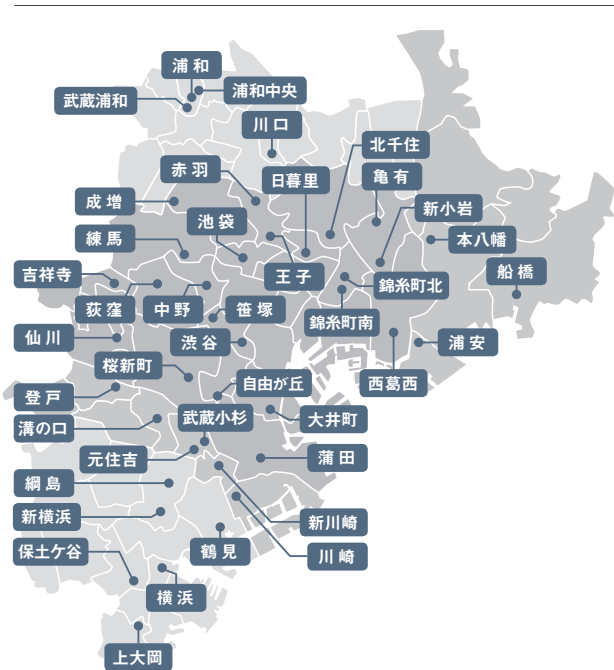
2021年9月期には、2020年10月成増、船橋を開設いたしました。その結果、2020年11月末現在の営業センターは51拠点となっております。

引き続き、営業センターの開設により、営業基盤を強化するとともに、事業展開エリアの拡大を図ってまいります。

エリア別営業センター数

	2018/9期 (2018/9)	2019/9期 (2019/9)	2020/9期 (2020/9)	2021/9期 (2020/11現在)
東京都	17	19	21	22
神奈川県	10	12	12	12
埼玉県	2	4	4	4
千葉県	—	1	2	3
愛知県	3	5	7	7
福岡県	—	1	3	3
合計	32	42	49	51

首都圏



福岡圏



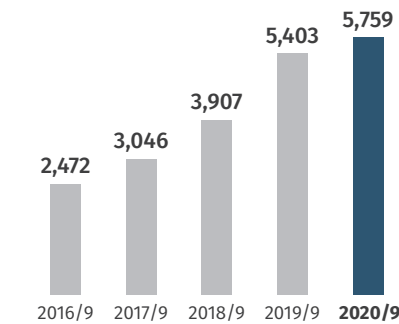
名古屋圏



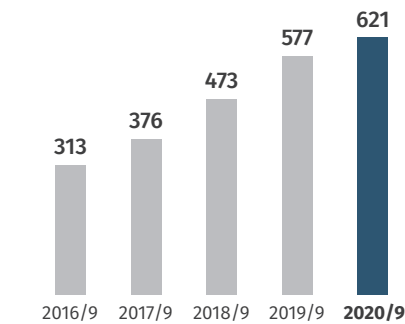
2020年9月期

売上高	営業利益	親会社株主に 帰属する当期純利益	純資産
<b>5,759</b> 億円	<b>621</b> 億円	<b>594</b> 億円	<b>2,336</b> 億円
前期比 <b>6.6%</b> ↑	前期比 <b>7.5%</b> ↑	前期比 <b>51.0%</b> ↑	前期差 <b>956</b> 億円 ↑

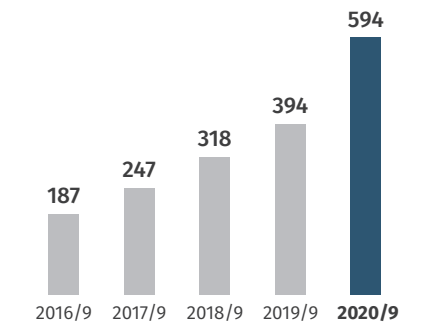
売上高 (億円)



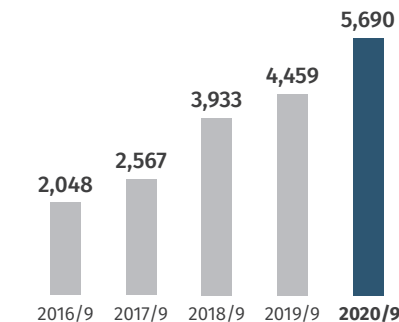
営業利益 (億円)



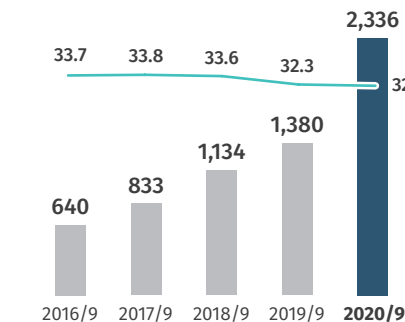
親会社株主に帰属する当期純利益 (億円)



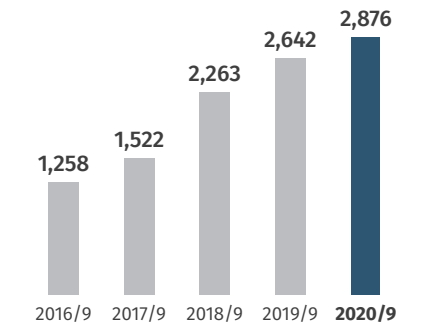
総資産 (億円)



純資産 (億円) / ROE (%)



従業員数 (名)



## 大株主の状況

株主名	株式数 (株)	持株比率 (%)
荒井正昭	48,000,000	38.15
いちごトラスト・ピーティーイー・リミテッド	9,011,100	7.16
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	6,861,400	5.45
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	5,455,300	4.33
モルガン・スタンレーMUFJ証券株式会社	2,366,891	1.88
TAIYO FUND, L.P.	2,038,500	1.62
今村 仁司	2,004,000	1.59
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	1,993,714	1.58
株式会社日本カストディ銀行(信託口5)	1,294,100	1.02
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	1,237,306	0.98

## 会社概要

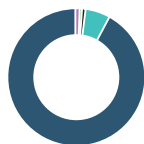
商号	株式会社オープンハウス Open House Co., Ltd.
本社所在地	〒100-6312 東京都千代田区丸の内二丁目4番1号 丸の内ビルディング 12階(総合受付 13階)
創業	1997年9月
資本金	197億4,158万円
従業員数	連結 2,876名
上場市場	東京証券取引所 市場第1部(証券コード 3288)
許可	宅地建物取引業免許 国土交通大臣(3)第7349号
オープンハウスグループの 主な事業内容	居住用不動産の販売・仲介 戸建住宅の開発 注文住宅の建築請負 マンションの開発 投資用不動産の販売

## 株式分布状況



		(株数:株)
金融機関	15.1%	19,017,300
金融商品取引業者	3.5%	4,427,300
その他の法人	0.1%	86,600
外国法人等	31.1%	39,090,800
個人その他	50.2%	63,185,500

## 株主分布状況



		(株主数:名)
金融機関	0.6%	32
金融商品取引業者	0.6%	33
その他の法	1.1%	60
外国法人等	5.8%	331
個人その他	92.0%	5,235

※ 単元未満株主除く ※ 「個人その他」に自己株式含む

## 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 <a href="https://www.tr.mufj.jp/daikou/">https://www.tr.mufj.jp/daikou/</a>

※ 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	325,200,000株
発行済株式総数	125,819,100株
株主数	7,429名



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)

<https://openhouse-group.co.jp/>
