



平成26年9月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成26年11月13日

上場取引所 東

上場会社名 オープンハウス
コード番号 3288 URL <http://openhouse-group.com/>

代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 荒井正昭

問合せ先責任者 (役職名) 執行役員企画部長 (氏名) 若旅孝太郎

定時株主総会開催予定日 平成26年12月25日 担当支払開始予定日 平成26年12月26日

有価証券報告書提出予定日 平成26年12月26日

決算補足説明資料作成の有無 : 有

決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

TEL 03-6213-0776
平成26年12月26日

(百万円未満切捨て)

1. 平成26年9月期の連結業績(平成25年10月1日～平成26年9月30日)

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
26年9月期	112,145	15.6	13,746	35.0	12,882	40.3	7,763	37.1
25年9月期	96,999	55.7	10,185	82.0	9,179	103.3	5,661	124.3

(注) 包括利益 26年9月期 7,763百万円 (38.1%) 25年9月期 5,623百万円 (123.0%)

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり 当期純利益	自己資本当期純利益 率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
26年9月期	275.50	270.57	23.2	14.4	12.3
25年9月期	287.82	245.56	25.2	13.6	10.5

(参考) 持分法投資損益 26年9月期 ー百万円 25年9月期 ー百万円

(注) 当社は、平成25年6月28日付で普通株式1株につき1,000株の株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益を算定しております。

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
26年9月期	100,577	37,047	36.8	1,290.84
25年9月期	78,069	29,963	38.4	1,069.17

(参考) 自己資本 26年9月期 37,047百万円 25年9月期 29,963百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
26年9月期	△11,382	△2,620	12,495	24,426
25年9月期	4,219	△463	12,696	25,850

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭			
25年9月期	—	0.00	—	25.00	25.00	700	8.7	2.7
26年9月期	—	0.00	—	40.00	40.00	1,148	14.5	3.4
27年9月期(予想)	—	0.00	—	40.00	40.00		12.6	

(注) 26年9月期 配当金の内訳 普通配当 35円00銭 記念配当 5円00銭
27年9月期(予想) 配当金の内訳 普通配当 40円00銭

3. 平成27年9月期の連結業績予想(平成26年10月1日～平成27年9月30日)

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり当期 純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期(累計)	64,000	16.4	6,200	△18.0	5,600	△20.8	3,500	△16.7	121.95
通期	145,000	29.3	15,700	14.2	14,500	12.6	9,100	17.2	317.07

※ 注記事項

(1) 期中における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) : 無

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(3) 発行済株式数(普通株式)

	26年9月期	28,700,000 株	25年9月期	28,025,000 株
① 期末発行済株式数(自己株式を含む)	26年9月期	— 株	25年9月期	— 株
② 期末自己株式数	26年9月期	— 株	25年9月期	— 株
③ 期中平均株式数	26年9月期	28,180,000 株	25年9月期	19,668,562 株

(注) 当社は、平成25年6月28日付で普通株式1株につき1,000株の株式分割を行っております。前連結会計年度年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、発行済株式数(普通株式)を算定しております。

(参考)個別業績の概要

平成26年9月期の個別業績(平成25年10月1日～平成26年9月30日)

(1) 個別経営成績 (％表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
26年9月期	5,728	21.7	1,817	38.3	2,186	52.7	1,371	55.5
25年9月期	4,704	12.2	1,314	20.2	1,432	△18.5	882	△26.5

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
26年9月期	48.68	47.81
25年9月期	44.86	38.46

(2) 個別財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率		1株当たり純資産	
	百万円	百万円	百万円	百万円	%	円 銭	円 銭	
26年9月期	15,941	14,260	14,260	89.5	89.5	496.87	496.87	
25年9月期	15,223	13,562	13,562	89.1	89.1	483.93	483.93	

(参考) 自己資本 26年9月期 14,260百万円 25年9月期 13,562百万円

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述等についてのご注意)

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料2ページ「1.(1)経営成績に関する分析」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績・財政状態に関する分析	2
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	3
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	4
2. 企業集団の状況	5
3. 経営方針	6
(1) 会社の経営の基本方針	6
(2) 目標とする経営指標	6
(3) 中長期的な会社の経営戦略	6
(4) 会社の対処すべき課題	6
(5) その他、会社の経営上重要な事項	7
4. 連結財務諸表	8
(1) 連結貸借対照表	8
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	10
連結損益計算書	10
連結包括利益計算書	11
(3) 連結株主資本等変動計算書	12
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	14
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	16
(継続企業の前提に関する注記)	16
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	16
(表示方法の変更)	17
(連結貸借対照表関係)	18
(連結損益計算書関係)	19
(連結包括利益計算書関係)	20
(連結株主資本等変動計算書関係)	21
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	23
(セグメント情報等)	24
(1株当たり情報)	27
(重要な後発事象)	28
5. 個別財務諸表	30
(1) 貸借対照表	30
(2) 損益計算書	32
(3) 株主資本等変動計算書	33
6. その他	35
(1) 役員の変動	35

1. 経営成績・財政状態に関する分析

(1) 経営成績に関する分析

当連結会計年度におけるわが国経済は、政府の経済政策および日本銀行による金融政策により、企業収益の改善、設備投資の増加ならびに雇用環境の改善がみられ、景気は緩やかな回復基調を示してまいりました。平成26年4月の消費税率引上げに伴う駆け込み需要の反動の影響等もあり、このところ景気に弱さがみられるものの、先行きについては雇用・所得環境の改善が続くなかで、各種政策の効果もあり緩やかに回復していくことが期待されています。ただし、駆け込み需要の反動の長期化ならびに海外景気の下振れなど、我が国の景気を下押しするリスクには留意する必要があります。

当社グループが属する不動産業界においても、直近の持家・借家の着工戸数や首都圏のマンション総販売戸数が緩やかに減少しているものの、分譲住宅の着工戸数については底堅い動きを示しています。また、中国の不動産市場の悪化を背景として、台湾・香港の個人投資家による日本国内の収益不動産への投資が存在感を増すなど、不動産投資市場への資金流入は続いております。

このような状況下、当社グループは、不動産仲介事業におきましては、新たに西葛西、北千住、綱島、笹塚の4営業センターを出店し販売力を強化してまいりました。また、不動産販売事業におきましては、都心部の希少な住宅用地を仕入れ、良質な住宅をリーズナブルな価格で販売する戸建業務を着実に成長させるとともに、小規模なオフィスビルあるいは賃貸マンション等の収益不動産を当社グループが仕入れ、その価値を高めた後、個人富裕層等の不動産投資家に販売する不動産流動化業務も拡大してまいりました。

これらの結果、当連結会計年度における業績は、売上高112,145百万円（前連結会計年度比15.6%増）、営業利益13,746百万円（同35.0%増）、経常利益12,882百万円（同40.3%増）、当期純利益7,763百万円（同37.1%増）となりました。

セグメント別の業績は次のとおりであります。

(不動産仲介事業)

不動産仲介事業につきましては、売上高は3,007百万円（前連結会計年度比17.9%増）、営業利益は1,987百万円（同35.7%増）となりました。

(不動産販売事業)

不動産販売事業につきましては、売上高は108,760百万円（前連結会計年度比15.6%増）、営業利益11,718百万円（同35.0%増）となりました。

販売形態別の状況は次のとおりです。

販売形態	棟数・戸数	売上高 (百万円)	前連結会計年度比 (%)
新築一戸建て住宅分譲	550	23,556	△2.8
土地分譲	817	36,047	25.6
建築請負	426	6,497	14.2
マンション分譲	405	25,661	△5.4
不動産流動化	—	16,528	137.2
その他	—	469	△65.2
合計	—	108,760	15.6

(不動産金融事業)

不動産金融事業につきましては、売上高は376百万円（前連結会計年度比3.1%増）、営業利益168百万円（同5.0%増）となりました。

(次期の業績の見通し)

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、更なる消費税率の引き上げが検討されており、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、引き続き顧客に満足度の高い戸建及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。

平成27年9月期の業績につきましては、売上高は145,000百万円（前連結会計年度比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。

(2) 財政状態に関する分析

①資産、負債及び純資産の状況

当社グループの当連結会計年度末における総資産は100,577百万円となり、前連結会計年度末と比較して22,508百万円増加しました。

流動資産は98,196百万円となり、前連結会計年度末と比較して21,909百万円増加しました。これは主として、不動産販売事業における物件用地取得により仕掛販売用不動産が18,024百万円増加したことによるものであります。

固定資産は2,358百万円となり、前連結会計年度末と比較して609百万円増加しました。これは主として、有形固定資産が405百万円増加したことによるものであります。

負債は63,530百万円となり、前連結会計年度末と比較して15,424百万円増加しました。このうち、流動負債は46,269百万円となり、前連結会計年度末と比較して10,613百万円増加しました。固定負債は17,261百万円となり、前連結会計年度末と比較して4,810百万円増加しました。

純資産は37,047百万円となり、前連結会計年度末と比較して7,083百万円増加しました。これは主として、利益剰余金が7,062百万円増加したことによるものであります。

②キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」という）は、前連結会計年度末に比べて1,424百万円減少し、24,426百万円となりました。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動の結果使用した資金は、11,382百万円（前連結会計年度は4,219百万円の獲得）となりました。これは主として、税金等調整前当期純利益12,882百万円を計上した一方、たな卸資産の増加20,595百万円があったことによるものであります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動の結果使用した資金は、2,620百万円（前連結会計年度は463百万円の使用）となりました。これは主として、定期預金の預入による支出2,000百万円、有形固定資産の取得による支出493百万円によるものであります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動の結果獲得した資金は、12,495百万円（前連結会計年度は12,696百万円の獲得）となりました。これは主として、短期借入による収入45,944百万円のうち、短期借入の返済による支出36,477百万円があったことによるものであります。

（参考）キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成24年9月期	平成25年9月期	平成26年9月期
自己資本比率（％）	26.4	38.4	36.8
時価ベースの自己資本比率（％）	—	84.1	58.3
キャッシュ・フロー対有利子負債比率（年）	—	8.66	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ（倍）	—	4.53	—

自己資本比率：自己資本/総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額/総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率（％）：有利子負債/営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ（倍）：営業キャッシュ・フロー/利払い

（注1）各指標はいずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

（注2）株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株式数により算出しております。

（注3）平成24年9月期の時価ベースの自己資本比率については、当社株式が、非上場であったため記載しておりません。

（注4）営業キャッシュ・フローは、連結キャッシュ・フロー計算書の「営業活動によるキャッシュ・フロー」を使用しております。有利子負債は、連結貸借対照表に計上されている負債のうち、利子を支払っているすべての負債を対象としております。また、利払いについては、連結キャッシュ・フロー計算書の「利息の支払額」を使用しております。

（注5）平成24年9月期及び平成26年9月期のキャッシュ・フロー対有利子負債比率及びインタレスト・カバレッジ・レシオについては、営業キャッシュ・フローがマイナスのため表示しておりません。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、株主に対する利益還元を経営の重要課題として認識し、将来の事業展開と財務体質の強化等を考慮しながら、安定した配当を継続実地していくことを基本方針としております。内部留保資金につきましては、今後の事業拡大に活用していく所存であります。

また、当社は剰余金の配当につきましては、会社法第454条第5項の規定に基づき、取締役会の決議により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が、事務コストの軽減の観点から期末配当への一本化を行っております。期末配当につきましては株主総会の決議により行うことができる旨定款に定めております。

平成26年9月期の配当につきましては、期初に1株当たり5円の上場記念配当を含む年間配当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40円の年間配当を予定しております。

なお、次期の配当につきましては、1株当たり40円の年間配当を予定しております。

2. 企業集団の状況

当社グループは、当社と当社の100%子会社である株式会社オープンハウス・ディベロップメント（以下「OHD」という）、及び株式会社アイビーネット（以下「IBN」という）、OHDの子会社である株式会社OHリアルエステート・マネジメント（以下「OHREM」という）、Open House Realty & Investments, Inc.（以下「OHR」という）、旺佳建築設計諮詢（上海）有限公司、Open House Realty & Investments, LLC.、IMA FUND 1, LLC.の8社により構成されております。当社は不動産仲介事業（不動産物件を売主から買主に仲介する事業）を、OHD及びその子会社5社は不動産販売事業（自ら不動産物件を取得し、仲介業者に委託して買主に売り渡す事業とそれに関連する事業）を、IBNは不動産金融事業をそれぞれ営んでおります。

当社グループ各社の事業内容は、当社が不動産仲介事業、OHD及びその子会社5社が不動産販売事業、IBNが不動産金融事業であり、セグメントにおける事業区分と同一であります。

当社グループは、不動産仲介事業及び不動産販売事業が一体となった「製販一体型」の事業形態をとっております。具体的には、当社が不動産仲介事業を行うことによりマーケットの地域特性及び顧客ニーズを把握し、OHDがそれを反映させた新築一戸建住宅及びマンションを開発・分譲する不動産販売事業を行っております。そのため、当社グループは、施工の一部を除き、事業用地の取得から企画、設計、販売、アフターフォローまで、仲介も含めて当社グループ内で完結できる事業運営体制となっており、外部に販売を委託している企業とは事業運営体制が異なっております。

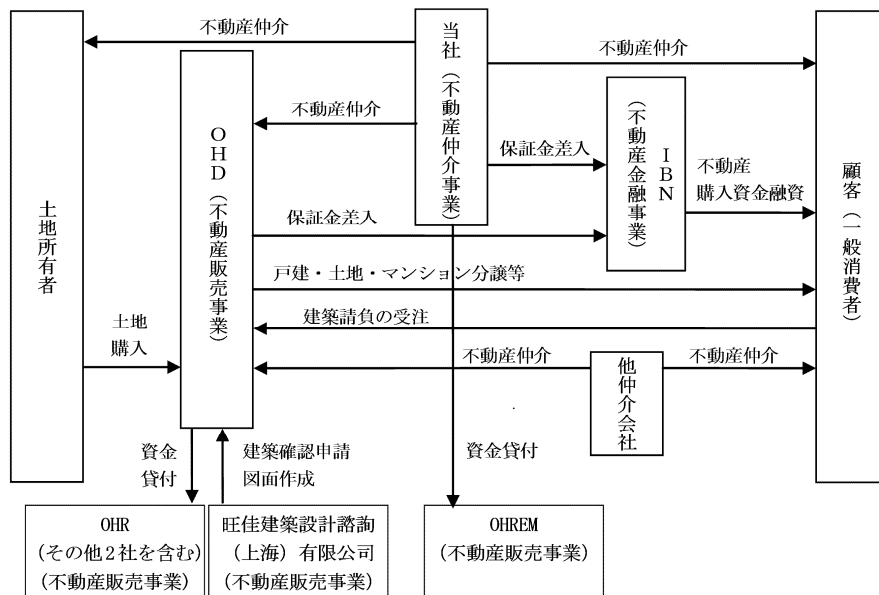
また、当社グループは不動産仲介事業から事業を開始していることから、常にお客様が住みたい住宅とは何かを追求し、「販売」の精神に基づき事業展開をしております。

平成24年10月より「東京に、家を持つ。」をキャッチコピーとしてブランド知名度の向上を目的とした活動を行い、東京23区並びに神奈川県横浜市及び川崎市を営業エリアとして上記の事業を展開しております。

さらに、収益不動産等の取得・運用・販売等を行うOHREM、米国において不動産販売を行うOHR及びその子会社2社が、不動産販売事業を行っております。

また、顧客に提供する不動産に関連したさまざまなサービスの1つとして、IBNにて不動産金融事業を行っております。

各事業内容と当社グループを系統図によって示すと、次のとおりであります。



3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社グループにおきましては、お客様が求める住まいを愚直に追求し、常に変化するお客様のニーズを的確にとらえた商品提供をするべく製販一体型の事業運営を行っております。今後も不動産仲介事業ならびに不動産販売事業における戸建業務において東京23区内のシェアを高めていくとともに展開エリアの拡大を図ってまいります。また、不動産販売事業におきましては、マンション業務については事業環境の変化に鑑み慎重な事業運営を心掛けるとともに、不動産流動化業務については事業リスクを見極めつつ積極的に事業を拡大することによりグループ全体として総合不動産会社を目指してまいります。

(2) 目標とする経営指標

当社グループは、下記の2点の経営指標を注視しながら、バランスよく事業を拡大していくことを目指しています。

	目標数値	平成25年9月期	平成26年9月期
売上高経常利益率 (%)	10%以上	9.5	11.5
自己資本比率 (%)	30%以上	38.4	36.8

(3) 中長期的な会社の経営戦略

当社グループは、不動産仲介事業を営む会社として創業し、順次、戸建業務、マンション業務、流動化業務といった不動産販売事業、不動産金融事業へと業容を拡大してまいりました。

経営戦略の第一の特徴は、不動産仲介事業における営業活動により顧客ニーズを迅速・的確に掴み、不動産販売事業においてそのニーズにマッチした土地を仕入れ、商品提供を行うマーケットインのビジネスモデルにあります。

第二の特徴として、戸建業務において、土地を引渡した後に建物を建てるため事業期間が短い「売建」と、建物を完成させてから引き渡す「建売」とを、エリア特性に応じて組み合わせることで資金効率（在庫回転率）を高めることを意識した営業を推進していることがあります。

第三の特徴は、マンション業務において、立地とスタイルにこだわりコストパフォーマンスの高い企画を生み出すと同時に、対象エリアを都心の高い資産性を有する場所に限定し、お客様にとっての自分らしさと心地よさの実現を徹底して追求した商品を提供していることにあります。

大手建売住宅会社が、郊外の広い土地で価格競争力を武器にした営業展開をしているのに対して、これまで当社グループは人気のある東京23区ならびに神奈川県横浜市及び川崎市を中心に営業エリアを絞り、大手建売住宅会社では商品提供が難しい狭小な土地で商品提供を行う営業戦略としております。当社グループといたしましては、今後も景気動向を注視し、顧客ニーズを把握しながら、現在のエリアを中心に市場占有率を高めつつ、首都圏に順次エリア展開をしてまいります。また、マンション業務においては中規模の都市型分譲マンションも手掛け、ラインナップを増やし業容の拡大に努めてまいります。

また、不動産販売事業においてはエンドユーザー向けの居住用不動産に加えて、当社グループが取得した収益不動産を個人富裕層等の不動産投資家に提供する不動産流動化業務につきましても、事業リスクを慎重に見極めつつ積極的に事業を推進してまいります。

(4) 会社の対処すべき課題

昨今の厳しい経済情勢の下、当社グループとしましては、独立系の総合不動産会社を目指し、顧客に満足度の高い住環境の提供を行うことにより現在の競争優位を維持しながら、中長期的にはさらなる収益力向上を図る観点から、次の事項を重点施策として取り組む必要があると判断しています。

・自社ブランドによる事業展開

当社は平成9年10月に株式会社センチュリー21・ジャパンとフランチャイズ契約を締結し、「センチュリー21」に加盟しておりましたが、平成24年9月末に同フランチャイズを脱退し、自社ブランドによる事業展開を行っております。

当社グループはこの自社ブランドによる事業展開を「第二創業」として捉え、同ネットワークに依拠せず、自社ブランドによる業容拡大に邁進してまいります。

・営業店舗の新規開設

当社の営業基盤を拡大するため、東京23区又は神奈川に営業店舗を年間1~2店舗、新規に開設する計画としております。

新規店舗の開設に際しては、マーケット特性と顧客特性について十分に検討・把握し、開設時から組織的な営業力を持って攻勢をかけることにより早期に業績に貢献するべく取り組んでまいります。具体的には、マーケット特性と顧客特性について十分に把握した既存展開エリアに注力することで、組織的な営業力の維持を可能とし、地域シェアのNo.1を目指してまいります。既存展開エリアでの足元固めを行い、今後周辺エリアへ事業拡大を行っていくことや、小規模店舗を複数展開することで、各店舗がそのエリアに根付き、顧客との密接な関係構築を可能にすることで、顧客満足度の向上を図ってまいります。

・事業用地取得の強化

当社グループの事業拡大のため主要な事業である不動産販売事業を推進していくうえで、事業用地の取得が必要不可欠であり、これまでOHDでは、当社が把握している顧客の潜在ニーズを反映させた好立地の事業用地を適正価格で取得していると考えております。

当社グループは、今後もこの戦略を継続し、適正な価格での事業用地取得に取り組んでまいります。

また、これまでどおり地場不動産会社や大手不動産仲介会社との関係強化により、仕入れルートの多角化と安定化を図ってまいります。

・建築コストの削減

良質な住宅をリーズナブルな価格で顧客に提供するとともに、健全な事業展開を可能とする利益確保のため、標準化による工期短縮とコスト削減、加えてスケールメリットによるコスト削減を進めてまいります。

・マンション業務の強化

不動産販売事業で培ったノウハウと外部から実績を積んだ優秀な人的リソースを得て、マンション業務にも取り組んでまいりました。これまで、当社はタウンハウス型の小規模マンションを中心に分譲販売してまいりましたが、現在は中規模の都市型分譲マンションも積極的に手掛けております。今後も立地特性を最大限に生かした魅力ある都市型分譲マンションの分譲販売を進めてまいります。

・品揃えの強化

既存事業を大きな基盤としながらも、さらに収益基盤を拡充するため、不動産販売事業における業務の多角化を推進します。総合不動産会社を目指し、既存の新築一戸建て住宅やマンションに限らず、収益不動産等、商品の品揃えを強化してまいります。

・有利子負債の削減

当社グループは、これまで事業用地の取得及び運転資金を主として金融機関からの借入れによって賄ってきておりますが、当社株式の上場に伴う資金調達手段の多様化により、事業用地の仕入れを従来の金融機関からの借入金だけではなく、直接金融での資金調達により有利子負債の削減を行うとともに、財務体質の強化を図ってまいります。

・コーポレート・ガバナンスのさらなる強化

当社グループは、企業価値の最大化を図るためには、経営の健全性、透明性及び客観性を高めることが必要と考えており、最も重要な経営課題の一つとして、コーポレート・ガバナンスの強化に取り組んでおります。

当社グループにおきましては、コーポレート・ガバナンスの強化の一環として内部統制基本方針を制定しており、同基本方針の着実な運用に加えて、経営トップからのメッセージ発信やコンプライアンス教育の強化、通報制度の拡充等によりコーポレート・ガバナンスのさらなる強化に努めてまいります。

・能力の高い人材の採用と教育研修の実施

当社グループが手掛ける不動産の各事業を拡大する上で人的サービスの占める割合は高く、当社グループは人材を最も重要な経営資源として位置付け、他社との差別化を図っていく考えであります。

こうした観点から潜在能力の高い新卒の採用と、早期に戦力化を図るために効果的な教育研修を実施してまいります。さらに、当社グループの成長速度を促進するために、新卒だけでなく、能力が高く即戦力となる中途採用も積極的に増やしてまいります。

(5) その他、会社の経営上重要な事項

該当事項はありません。

4. 連結財務諸表

(1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年9月30日)	当連結会計年度 (平成26年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	26,077	26,426
営業未収入金	276	256
販売用不動産	※2 6,928	※2 9,541
仕掛販売用不動産	※2 35,802	※2 53,826
営業貸付金	※2 4,700	※2 5,076
繰延税金資産	674	906
その他	1,916	2,248
貸倒引当金	△89	△86
流動資産合計	76,286	98,196
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	390	563
減価償却累計額	※3 △173	※3 △186
建物及び構築物（純額）	216	376
土地	38	206
その他	329	438
減価償却累計額	※3 △268	※3 △301
その他（純額）	60	137
有形固定資産合計	315	720
無形固定資産	205	161
投資その他の資産		
投資有価証券	133	242
繰延税金資産	18	19
その他	※1 1,075	※1 1,214
投資その他の資産合計	1,227	1,476
固定資産合計	1,748	2,358
繰延資産		
社債発行費	33	23
繰延資産合計	33	23
資産合計	78,069	100,577

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年9月30日)	当連結会計年度 (平成26年9月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,561	3,640
短期借入金	※2 15,253	※2,※4 24,721
1年内返済予定の長期借入金	※2 7,271	※2 7,097
1年内償還予定の社債	※2 1,380	440
未払法人税等	2,812	3,579
前受金	2,876	3,114
預り保証金	1,488	1,503
賞与引当金	442	581
完成工事補償引当金	286	358
その他	1,281	1,232
流動負債合計	35,655	46,269
固定負債		
社債	400	730
長期借入金	※2 11,944	※2 16,418
繰延税金負債	—	45
退職給付引当金	9	—
退職給付に係る負債	—	10
その他	96	56
固定負債合計	12,450	17,261
負債合計	48,105	63,530
純資産の部		
株主資本		
資本金	3,972	3,982
資本剰余金	5,873	5,883
利益剰余金	20,159	27,222
株主資本合計	30,005	37,088
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	5	11
為替換算調整勘定	△46	△53
その他の包括利益累計額合計	△41	△41
純資産合計	29,963	37,047
負債純資産合計	78,069	100,577

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
(連結損益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日)
売上高	96,999	112,145
売上原価	※2 79,997	※2 91,150
売上総利益	17,001	20,994
販売費及び一般管理費	※1 6,816	※1 7,248
営業利益	10,185	13,746
営業外収益		
受取利息	2	8
受取配当金	0	1
受取家賃	12	24
為替差益	257	119
受取保険金	7	18
その他	37	9
営業外収益合計	318	180
営業外費用		
支払利息	895	794
支払手数料	263	129
その他	165	120
営業外費用合計	1,324	1,044
経常利益	9,179	12,882
特別利益		
固定資産売却益	0	-
特別利益合計	0	-
税金等調整前当期純利益	9,180	12,882
法人税、住民税及び事業税	3,753	5,312
法人税等調整額	△234	△194
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

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日)
少数株主損益調整前当期純利益	5,661	7,763
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	7	6
為替換算調整勘定	△45	△6
その他の包括利益合計	※1,※2 △37	※1,※2 0
包括利益	5,623	7,763
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	5,623	7,763

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度（自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	241	24	14,971	△224	15,013
当期変動額					
新株の発行	3,730	3,730			7,461
剰余金の配当			△473		△473
当期純利益			5,661		5,661
自己株式の処分		2,118		224	2,342
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	3,730	5,849	5,187	224	14,991
当期末残高	3,972	5,873	20,159	—	30,005

	その他の包括利益累計額			純資産合計
	その他有価証券評価差額金	為替換算調整勘定	その他の包括利益累計額合計	
当期首残高	△2	△1	△3	15,010
当期変動額				
新株の発行				7,461
剰余金の配当				△473
当期純利益				5,661
自己株式の処分				2,342
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	7	△45	△37	△37
当期変動額合計	7	△45	△37	14,953
当期末残高	5	△46	△41	29,963

当連結会計年度（自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	3,972	5,873	20,159	—	30,005
当期変動額					
新株の発行	10	10			20
剰余金の配当			△700		△700
当期純利益			7,763		7,763
自己株式の処分					—
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					—
当期変動額合計	10	10	7,062	—	7,083
当期末残高	3,982	5,883	27,222	—	37,088

	その他の包括利益累計額			純資産合計
	その他有価証券評価差額金	為替換算調整勘定	その他の包括利益累計額合計	
当期首残高	5	△46	△41	29,963
当期変動額				
新株の発行				20
剰余金の配当				△700
当期純利益				7,763
自己株式の処分				—
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	6	△6	0	0
当期変動額合計	6	△6	0	7,083
当期末残高	11	△53	△41	37,047

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	9,180	12,882
減価償却費	146	147
賞与引当金の増減額 (△は減少)	93	138
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	△4	△9
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△0	△3
完成工事補償引当金の増減額 (△は減少)	96	71
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	-	10
受取利息及び受取配当金	△3	△9
為替差損益 (△は益)	△243	△88
支払利息	895	794
社債発行費償却	28	24
株式交付費	38	-
売上債権の増減額 (△は増加)	△100	18
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△3,038	△20,595
仕入債務の増減額 (△は減少)	473	1,079
営業貸付金の増減額 (△は増加)	△163	△376
前受金の増減額 (△は減少)	837	237
預り保証金の増減額 (△は減少)	△78	15
その他	△197	△394
小計	7,957	△6,056
利息及び配当金の受取額	2	5
利息の支払額	△930	△790
法人税等の支払額	△2,810	△4,541
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		
定期預金の預入による支出	△155	△2,000
定期預金の払戻による収入	165	150
有形固定資産の取得による支出	△108	△493
無形固定資産の取得による支出	△40	△13
投資有価証券の取得による支出	△100	△101
関係会社出資金の払込による支出	△168	-
敷金及び保証金の差入による支出	△90	△189
敷金及び保証金の回収による収入	63	40
その他	△29	△13
投資活動によるキャッシュ・フロー	△463	△2,620

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	36,836	45,944
短期借入金の返済による支出	△35,601	△36,477
長期借入れによる収入	20,239	19,496
長期借入金の返済による支出	△18,834	△15,196
社債の発行による収入	1,105	786
社債の償還による支出	△100	△1,410
株式の発行による収入	7,324	-
新株予約権の行使による株式の発行による収入	-	20
自己株式の売却による収入	2,342	-
配当金の支払額	△473	△700
その他	△142	32
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 (△は減少)	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	※1 25,850	※1 24,426

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 6社

連結子会社の名称

(株)オープンハウス・ディベロップメント

(株)アイビーネット

旺佳建築設計諮詢(上海)有限公司

Open House Realty & Investments, Inc.

Open House Realty & Investments, LLC.

(株)OHリアルエステート・マネジメント

(2) 非連結子会社の名称等

非連結子会社の名称

IMA FUND 1, LLC.

(連結の範囲から除いた理由)

非連結子会社は小規模であり、総資産、売上高、当期純損益及び利益剰余金等は、連結財務諸表に重要な影響を及ぼさないため、連結の範囲から除外しております。

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法を適用した非連結子会社及び関連会社

持分法適用の非連結子会社及び関連会社はありません。

(2) 持分法を適用していない非連結子会社及び関連会社

イ. 非連結子会社の名称

IMA FUND 1, LLC.

ロ. 持分法を適用しない理由

持分法を適用していない非連結子会社は小規模であり、当期純損益(持分に見合う額)及び利益剰余金(持分に見合う額)等からみて、持分法の対象から除いても連結財務諸表に及ぼす影響が軽微であり、かつ全体として重要性がないため持分法を適用しておりません。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社のうち、旺佳建築設計諮詢(上海)有限公司の決算日は12月31日であります。

連結財務諸表の作成に当たって、当該連結子会社については、連結決算日現在で実施した仮決算に基づく財務諸表を使用しております。

なお、その他の連結子会社の事業年度の末日は、連結決算日と一致しております。

4. 会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

イ 有価証券

その他有価証券

時価のあるもの

決算日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)を採用しております。

時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。

なお、投資事業有限責任組合及びそれに類する組合への出資(金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの)については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。

ロ たな卸資産

販売用不動産及び仕掛販売用不動産

個別法による原価法(貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法)を採用しております。

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

イ 有形固定資産（リース資産を除く）

定率法（ただし、建物（附属設備を除く）については定額法）を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物及び構築物 7年～22年

ロ 無形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しております。

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づいております。

ハ リース資産

リース資産については、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

なお、所有権移転ファイナンス・リース取引については、自己所有の固定資産に適用する減価償却方法と同一の方法を採用しております。

(3) 繰延資産の処理方法

イ 社債発行費

社債の償還までの期間にわたり、定額法にて償却しております。

(4) 重要な引当金の計上基準

イ 貸倒引当金

当社及び連結子会社は、債権等の貸倒による損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

ロ 賞与引当金

当社及び連結子会社は、従業員の賞与の支払に備えるため、支給見込額のうち当連結会計年度負担額を計上しております。

ハ 完成工事補償引当金

当社の連結子会社1社は、完成工事に係る瑕疵担保の費用に備えるため、過去の補修費用実績に基づく将来発生見込額を計上しております。

(5) 退職給付に係る会計処理の方法

当社の連結子会社1社は、退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

(6) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算の基準

外貨建金銭債権債務は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。なお、在外子会社の資産及び負債は連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、収益及び費用は期中平均相場により換算し、換算差額は純資産の部における為替換算調整勘定に含めて計上しております。

(7) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、要求払預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(8) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。

なお、控除対象外消費税等については、発生連結会計年度の期間費用として処理しております。

(表示方法の変更)

(連結損益計算書)

前連結会計年度において営業外収益の「その他」に含めて表示しておりました「受取保険金」は営業外収益の総額の100分の10を超えたため、当連結会計年度より独立掲記することといたしました。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、営業外収益の「その他」に表示していた45百万円は、「受取保険金」7百万円、「その他」37百万円と組み替えております。

(連結貸借対照表関係)

※1 非連結子会社及び関連会社に対するものは、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成25年9月30日)	当連結会計年度 (平成26年9月30日)
投資その他の資産のその他 (関係会社出資金)	168百万円	168百万円

※2 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成25年9月30日)	当連結会計年度 (平成26年9月30日)
販売用不動産	6,128百万円	5,325百万円
仕掛販売用不動産	31,828	46,223
営業貸付金	3,344	3,394
計	41,301	54,944

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成25年9月30日)	当連結会計年度 (平成26年9月30日)
短期借入金	14,281百万円	23,023百万円
1年内返済予定の長期借入金	7,208	7,039
1年内償還予定の社債	850	—
長期借入金	11,873	16,188
計	34,213	46,251

※3 減価償却累計額には、減損損失累計額を含めて表示しております。

減損損失累計額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成25年9月30日)	当連結会計年度 (平成26年9月30日)
減損損失累計額	13百万円	14百万円

※4 当社の連結子会社1社(株オープンハウス・ディベロップメント)においては、不動産販売業務を行っております。当該業務における当座貸越契約に係る貸出未実行残高は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成25年9月30日)	当連結会計年度 (平成26年9月30日)
当座貸越極度額	—百万円	6,500百万円
貸出実行残高	—	952
計	—	5,547

(連結損益計算書関係)

※1 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日)
役員報酬	327百万円	359百万円
給与	936	1,021
賞与引当金繰入額	116	127
貸倒引当金繰入額	0	-
退職給付費用	27	33
広告宣伝費	941	912
販売促進費	909	482
地代家賃	790	902
租税公課	503	729

※2 期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次のたな卸資産評価損が売上原価に含まれております。

	前連結会計年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日)
	118百万円	419百万円

(連結包括利益計算書関係)

※1 その他の包括利益に係る組替調整額

	前連結会計年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	11百万円	10百万円
組替調整額	—	—
計	11	10
為替換算調整勘定：		
当期発生額	△45	△6
組替調整額	—	—
計	△45	△6
税効果調整前合計	△33	4
税効果額	△4	△3
その他の包括利益合計	△37	0

※2 その他の包括利益に係る税効果額

	前連結会計年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日)
その他有価証券評価差額金：		
税効果調整前	11百万円	10百万円
税効果額	△4	△3
税効果調整後	7	6
為替換算調整勘定：		
税効果調整前	△45	△6
税効果額	—	—
税効果調整後	△45	△6
その他の包括利益合計		
税効果調整前	△33	4
税効果額	△4	△3
税効果調整後	△37	0

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成24年10月1日 至平成25年9月30日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期首株式数(株)	当連結会計年度増加株式数(株)	当連結会計年度減少株式数(株)	当連結会計年度末株式数(株)
発行済株式				
普通株式(注)1、2	20,325	28,004,675	—	28,025,000
合計	20,325	28,004,675	—	28,025,000
自己株式				
普通株式(注)1、3	1,400	1,398,600	1,400,000	—
合計	1,400	1,398,600	1,400,000	—

- (注) 1. 平成25年5月24日開催の取締役会決議に基づき、平成25年6月28日付をもって普通株式1株を1,000株に分割しております。
2. 発行済株式の総数の増加は、株式分割により20,304,675株、新株予約権付社債の権利行使により3,300,000株、公募増資により4,400,000株を発行したことによるものであります。
3. 自己株式の総数の増加は、株式分割による1,398,600株の増加であり、また自己株式の総数の減少は、公募による自己株式の処分を実施したことによる1,400,000株の減少であります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の目的となる株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当連結会計年度末残高(百万円)
			当連結会計年度期首	当連結会計年度増加	当連結会計年度減少	当連結会計年度末	
提出会社(親会社)	平成20年第2回オープンハウス無担保転換社債型新株予約権付社債に付された新株予約権(注)1、2、3	普通株式	3,300	3,296,700	3,300,000	—	—
合計		—	—	—	—	—	—

- (注) 1. 平成25年5月24日開催の取締役会決議に基づき、平成25年6月28日付をもって普通株式1株を1,000株に分割しております。
2. 平成20年第2回オープンハウス無担保転換社債型新株予約権付社債に付された新株予約権の増加は、株式分割によるものであります。
3. 平成20年第2回オープンハウス無担保転換社債型新株予約権付社債に付された新株予約権の減少は、転換社債型新株予約権付社債の行使によるものであります。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額(百万円)	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
平成24年12月25日 定時株主総会	普通株式	473	25,000	平成24年9月30日	平成24年12月26日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当金の総額(百万円)	配当の原資	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
平成25年12月26日 定時株主総会	普通株式	700	利益剰余金	25	平成25年9月30日	平成25年12月27日

当連結会計年度（自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日）

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期 首株式数（株）	当連結会計年度増 加株式数（株）	当連結会計年度減 少株式数（株）	当連結会計年度末 株式数（株）
発行済株式				
普通株式（注）1	28,025,000	675,000	—	28,700,000
合計	28,025,000	675,000	—	28,700,000
自己株式				
普通株式	—	—	—	—
合計	—	—	—	—

（注）1. 発行済株式の総数の増加は、新株予約権の権利行使により675,000株を発行したことによるものであります。

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 （百万円）	1株当たり配 当額（円）	基準日	効力発生日
平成25年12月26日 定時株主総会	普通株式	700	25	平成25年9月30日	平成25年12月27日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当金の総額 （百万円）	配当の原資	1株当たり配 当額（円）	基準日	効力発生日
平成26年12月25日 定時株主総会	普通株式	1,148	利益剰余金	40	平成26年9月30日	平成26年12月26日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

※1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前連結会計年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日)
現金及び預金勘定	26,077百万円	26,426百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△150	△2,000
引出制限付預金	△77	—
現金及び現金同等物	25,850	24,426

2 重要な非資金取引の内容

	前連結会計年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日)
新株予約権の行使による資本金増加額	49百万円	—百万円
新株予約権の行使による資本準備金増加額	49	—
新株予約権の行使による転換社債型新株予約権付社債 減少額	99	—

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社グループの構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループは、不動産の仲介、住宅ローン代行、損害保険代理店等を行う不動産仲介事業、不動産の分譲、販売等を行う不動産販売事業、不動産関連の担保付融資等を行う不動産金融事業をセグメントとしております。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

3 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度（自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日）

(単位:百万円)

	報告セグメント				調整額 (注) 1	連結財務諸表 計上額 (注) 2
	不動産 仲介事業	不動産 販売事業	不動産 金融事業	計		
売上高						
外部顧客への売上高	2,551	94,082	365	96,999	—	96,999
セグメント間の内部売上高 又は振替高	2,153	—	4	2,157	△2,157	—
計	4,704	94,082	369	99,156	△2,157	96,999
セグメント利益	1,464	8,678	160	10,303	△118	10,185
セグメント資産	2,004	60,091	5,187	67,283	10,785	78,069
その他の項目						
減価償却費	38	56	4	99	46	146
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	68	55	32	157	34	191

(注) 1. 調整額は以下のとおりであります。

(1)セグメント利益の調整額△118百万円には、セグメント間取引消去32百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△150百万円が含まれております。

全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

(2)セグメント資産の調整額10,785百万円は、セグメント間取引消去△869百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産11,655百万円が含まれております。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない当社での現金及び預金、長期投資資金（投資有価証券）及び管理部門に係る資産であります。

(3)減価償却費の調整額は、全社資産に係る減価償却費であります。

(4)有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、全社資産に係る有形固定資産及び無形固定資産の増加であります。

2. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度（自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日）

（単位：百万円）

	報告セグメント				調整額 (注) 1	連結財務諸表 計上額 (注) 2
	不動産 仲介事業	不動産 販売事業	不動産 金融事業	計		
売上高						
外部顧客への売上高	3,007	108,760	376	112,145	-	112,145
セグメント間の内部売上高 又は振替高	2,720	-	-	2,720	△2,720	-
計	5,728	108,760	376	114,865	△2,720	112,145
セグメント利益	1,987	11,718	168	13,874	△128	13,746
セグメント資産	2,513	85,839	5,328	93,681	6,895	100,577
その他の項目						
減価償却費	41	62	7	111	35	147
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	141	325	-	467	277	745

(注) 1. 調整額は以下のとおりであります。

(1) セグメント利益の調整額△128百万円には、セグメント間取引消去42百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△170百万円が含まれております。

全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

(2) セグメント資産の調整額6,895百万円は、セグメント間取引消去△1,062百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産7,958百万円が含まれております。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない当社での現金及び預金、長期投資資金（投資有価証券）及び管理部門に係る資産であります。

(3) 減価償却費の調整額は、全社資産に係る減価償却費であります。

(4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、全社資産に係る有形固定資産及び無形固定資産の増加であります。

2. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

【関連情報】

1 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3 主要な顧客ごとの情報

全セグメントの売上高の合計額に対する割合が10%以上を占める相手先がないため、記載を省略しております。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度（自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日）

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度（自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日）

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度（自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日）

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日)
1株当たり純資産額	1,069.17円	1,290.84円
1株当たり当期純利益金額	287.82円	275.50円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	245.56円	270.57円

- (注) 1. 当社は、平成25年9月20日に東京証券取引所市場第一部に上場しているため、前連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額は、新規上場日から当連結会計年度末までの平均株価を期中平均株価とみなして算定しております。
2. 当社は、平成25年6月28日付で株式1株につき1,000株の株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額を算定しております。
3. 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益金額(百万円)	5,661	7,763
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る当期純利益金額(百万円)	5,661	7,763
期中平均株式数(株)	19,668,562	28,180,000
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額(百万円)	5	—
(うち支払利息(税額相当額控除後) (百万円))	(5)	—
普通株式増加数(株)	3,405,963	512,720
(うち転換社債(株))	(2,739,452)	—
(うち新株予約権(株))	(666,511)	(512,720)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後 1株当たり当期純利益の算定に含めなかった 潜在株式の概要	—	—

(重要な後発事象)

(ストックオプションとしての新株予約権の発行)

当社は、平成26年10月3日開催の取締役会において、下記の要領により、当社および当社子会社の従業員に対してストックオプションとして新株予約権を発行することを決議しております。

決議年月日	平成26年10月3日
付与対象者の区分および人数(名)	当社従業員 6 当社子会社の従業員 2
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式
新株予約権の目的となる株式の数(株)	240,000 (注) 1
新株予約権の行使時の払込金額(円)	2,230 (注) 2
新株予約権の行使期間	平成28年10月4日から平成36年10月3日まで
新株予約権の行使の条件	①新株予約権者は、新株予約権行使時において、当社または当社子会社の取締役または従業員その他これに準ずる地位にあることを要するものとする。ただし、任期満了により退任または定年退職した場合、あるいは取締役会が正当な理由があると認めた場合は、この限りではない。 ②新株予約権者が死亡した場合、相続人は新株予約権を承継することができるものとする。ただし、この場合、相続人は新株予約権者が死亡した日から6ヶ月間に限り本新株予約権を行使できるものとする。
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得については、当社取締役会の決議による承認を要する。

(注) 1 当社が当社普通株式につき、株式分割(当社普通株式の株式無償割当てを含む。以下、株式分割の記載につき同じ。)または株式併合を行う場合には、付与株式数を次の算式により調整し、調整の結果生じる1株未満の端数は、これを切り捨てるものとする。

$$\text{調整後付与株式数} = \text{調整前付与株式数} \times \text{分割・併合の比率}$$

また、上記のほか付与株式数の調整を必要とするやむを得ない事由が生じたときは、当社の取締役会において合理的な範囲内で付与株式数の調整を行うことができるものとする。なお、上記の調整の結果生じる1株未満の端数は、これを切り捨てるものとする。

2 新株予約権の割当日後、当社普通株式につき株式の分割または株式の併合を行う場合、次の算式により行使価額を調整し、調整の結果生じる1円未満の端数は切り上げるものとする。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

また、新株予約権の割当日後、当社が当社普通株式につき、時価を下回る価額で新株式の発行または自己株式の処分を行う場合は(新株予約権の行使に基づく新株式の発行および自己株式の処分ならびに株式交換による自己株式の移転の場合を除く。)、次の算式により行使価額を調整するものとする。調整の結果生じる1円未満の端数は、これを切り上げるものとする。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{株当たりの払込金額} + \text{既発行株式数} \times 1 \text{株当たりの時価}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

上記算式において「既発行株式数」とは、当社の発行済み普通株式総数から当社が保有する普通株式に係る自己株式数を控除した数とし、自己株式の処分を行う場合には、「新規発行株式数」を「処分株式数」に、「1株当たりの払込金額」を「1株当たりの処分金額」に読み替えるものとする。

さらに、新株予約権の割当日後、当社が合併する場合、会社分割を行う場合、その他これらの場合に準じ行使価額の調整を必要とする場合には、必要かつ合理的な範囲で行使価額を調整するものとする。

(株式会社アサカワホームの株式の取得について)

当社は、平成26年11月4日開催の取締役会において、株式会社アサカワホーム（以下「アサカワホーム」という）の全株式を取得し子会社化することを決議いたしました。

1. 株式取得の目的

当社ならびに当社グループは、東京23区および神奈川県川崎市、横浜市における不動産仲介事業と戸建分譲をコア事業として、マンション分譲ならびに不動産流動化にも業容を拡大しておりますが、戸建分譲については、用地仕入から建築、販売まで製販一体かつ機動的な事業運営を強みとしております。

一方、アサカワホームは東京都立川市に本社を構え、三多摩エリアを中心に戸建販売業者からの建築請負事業を主力事業に据え、『ローコスト・ハイクオリティ』をポリシーとして、過去20年間安定した事業運営により強固な財務基盤を構築してきました。事業の拡大に伴い、展開エリアを神奈川県、千葉県、埼玉県にも広げ、年間2,200棟以上の供給実績（平成25年実績）を持つ首都圏でも有数の戸建建築企業であります。

今般のアサカワホームの連結子会社化により、当社グループが強みとする営業力とアサカワホームが強みとする建築・施工能力が合致し、さらには営業拠点の補完関係も有することから、首都圏における事業拡大をより一層加速させることが可能となります。

また、両社グループ合算で年間3,000棟以上の戸建供給能力を持つことから、共同購買によるスケールメリットの実現と共に商品開発にも積極的に取り組むことができると見込んでおります。

2. 株式取得の相手先

細渕 弘之（アサカワホーム代表取締役）他18名

3. 取得する会社の名称、事業内容、規模

- (1) 名称 株式会社アサカワホーム
- (2) 代表者 代表取締役 細渕 弘之
- (3) 事業内容 建築請負ならびに設計・施工
- (4) 資本金 99百万円

4. 株式取得の時期

平成27年1月15日（予定）

5. 取得する株式の数、取得価額及び取得後の持分比率

- (1) 取得する株式の数 1,980株
- (2) 取得価額
 - アサカワホームの普通株式 7,920百万円
 - アドバイザー費用等（概算額） 20百万円
 - 合計（概算額） 7,940百万円
- (3) 取得後の持分比率 100.0 %

6. 取得企業を決定するに至った根拠

当社が現金を対価としてアサカワホームの全株式を取得する予定であるため

7. 支払資金の調達方法

自己資金および借入金

5. 個別財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成25年9月30日)	当事業年度 (平成26年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	11,678	7,697
営業未収入金	416	558
貯蔵品	0	0
前払費用	99	147
繰延税金資産	155	200
関係会社短期貸付金	1,400	5,500
その他	305	349
流動資産合計	14,055	14,453
固定資産		
有形固定資産		
建物	292	414
減価償却累計額	△130	△158
建物(純額)	161	255
車両運搬具	36	82
減価償却累計額	△35	△43
車両運搬具(純額)	1	39
工具、器具及び備品	194	236
減価償却累計額	△151	△176
工具、器具及び備品(純額)	43	60
土地	38	38
リース資産	13	7
減価償却累計額	△11	△6
リース資産(純額)	1	0
有形固定資産合計	246	393
無形固定資産		
ソフトウェア	38	38
その他	5	4
無形固定資産合計	43	42
投資その他の資産		
投資有価証券	128	237
関係会社株式	163	163
出資金	0	0
長期前払費用	2	2
繰延税金資産	15	16
敷金及び保証金	476	565
その他	101	79
貸倒引当金	△13	△14
投資その他の資産合計	875	1,049
固定資産合計	1,164	1,486
繰延資産		
社債発行費	3	1
繰延資産合計	3	1
資産合計	15,223	15,941

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成25年9月30日)	当事業年度 (平成26年9月30日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	194	-
1年内返済予定の長期借入金	43	18
1年内償還予定の社債	270	20
リース債務	1	0
未払金	289	303
未払費用	58	74
未払法人税等	314	629
前受金	57	110
預り金	67	52
賞与引当金	222	286
その他	35	126
流動負債合計	1,554	1,623
固定負債		
社債	50	30
長期借入金	51	25
リース債務	0	0
その他	4	2
固定負債合計	107	58
負債合計	1,661	1,681
純資産の部		
株主資本		
資本金	3,972	3,982
資本剰余金		
資本準備金	3,755	3,765
その他資本剰余金	2,118	2,118
資本剰余金合計	5,873	5,883
利益剰余金		
利益準備金	35	35
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	3,675	4,346
利益剰余金合計	3,711	4,382
株主資本合計	13,556	14,248
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	5	11
評価・換算差額等合計	5	11
純資産合計	13,562	14,260
負債純資産合計	15,223	15,941

(2) 損益計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)	当事業年度 (自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日)
営業収益	4,704	5,728
営業原価	1,817	2,186
営業総利益	2,887	3,541
販売費及び一般管理費	1,573	1,724
営業利益	1,314	1,817
営業外収益		
受取利息	18	157
受取配当金	6	6
受取保証料	154	187
その他	42	35
営業外収益合計	221	387
営業外費用		
支払利息	11	2
社債利息	10	1
社債発行費償却	2	1
株式交付費	38	-
株式公開費用	29	-
貸倒引当金繰入額	2	3
投資事業組合運用損	-	2
その他	9	6
営業外費用合計	103	17
経常利益	1,432	2,186
特別利益		
固定資産売却益	0	-
特別利益合計	0	-
税引前当期純利益	1,432	2,186
法人税、住民税及び事業税	553	864
法人税等調整額	△2	△49
法人税等合計	550	814
当期純利益	882	1,371

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度（自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日）

	株主資本								株主資本 合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			利益剰余 金合計	
		資本準備金	その他資 本剰余金	資本剰余 金合計	利益準備金	その他利 益剰余金 繰越利益 剰余金	自己株式		
当期首残高	241	24	—	24	35	3,266	△224	3,301	3,344
当期変動額									
新株の発行	3,730	3,730		3,730					7,461
剰余金の配当						△473		△473	△473
当期純利益						882		882	882
自己株式の処分			2,118	2,118			224		2,342
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）									
当期変動額合計	3,730	3,730	2,118	5,849	—	409	224	409	10,212
当期末残高	3,972	3,755	2,118	5,873	35	3,675	—	3,711	13,556

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有 価証券評 価差額金	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	△2	△2	3,341
当期変動額			
新株の発行			7,461
剰余金の配当			△473
当期純利益			882
自己株式の処分			2,342
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	7	7	7
当期変動額合計	7	7	10,220
当期末残高	5	5	13,562

当事業年度（自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日）

	株主資本								株主資本 合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			利益剰余 金合計	
		資本準備金	その他資 本剰余金	資本剰余 金合計	利益準備金	その他利 益剰余金 繰越利益 剰余金	自己株式		
当期首残高	3,972	3,755	2,118	5,873	35	3,675	—	3,711	13,556
当期変動額									
新株の発行	10	10		10					20
剰余金の配当						△700		△700	△700
当期純利益						1,371		1,371	1,371
自己株式の処分									
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）									
当期変動額合計	10	10		10	-	671	-	671	691
当期末残高	3,982	3,765	2,118	5,883	35	4,346	-	4,382	14,248

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有 価証券評 価差額金	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	5	5	13,562
当期変動額			
新株の発行			20
剰余金の配当			△700
当期純利益			1,371
自己株式の処分			
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	6	6	6
当期変動額合計	6	6	698
当期末残高	11	11	14,260

6. その他

(1) 役員の異動

開示内容が定まった時点で開示いたします。