

【表紙】

| | |
|------------|----------------------------------|
| 【提出書類】 | 有価証券報告書 |
| 【根拠条文】 | 金融商品取引法第24条第1項 |
| 【提出先】 | 関東財務局長 |
| 【提出日】 | 平成26年12月26日 |
| 【事業年度】 | 第18期（自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日） |
| 【会社名】 | 株式会社オープンハウス |
| 【英訳名】 | Open House Co., Ltd. |
| 【代表者の役職氏名】 | 代表取締役社長 荒井 正昭 |
| 【本店の所在の場所】 | 東京都千代田区丸の内二丁目4番1号 |
| 【電話番号】 | 03-6213-0776 |
| 【事務連絡者氏名】 | 執行役員企画部長 若旅 孝太郎 |
| 【最寄りの連絡場所】 | 東京都千代田区丸の内二丁目4番1号 |
| 【電話番号】 | 03-6213-0776 |
| 【事務連絡者氏名】 | 執行役員企画部長 若旅 孝太郎 |
| 【縦覧に供する場所】 | 株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号） |

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

| 回次 | | 第14期 | 第15期 | 第16期 | 第17期 | 第18期 |
|-------------------------|-------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 決算年月 | | 平成22年 9月 | 平成23年 9月 | 平成24年 9月 | 平成25年 9月 | 平成26年 9月 |
| 売上高 | (百万円) | 49,783 | 69,876 | 62,318 | 96,999 | 112,145 |
| 経常利益 | (百万円) | 8,352 | 8,957 | 4,515 | 9,179 | 12,882 |
| 当期純利益 | (百万円) | 4,862 | 5,109 | 2,523 | 5,661 | 7,763 |
| 包括利益 | (百万円) | - | 5,108 | 2,522 | 5,623 | 7,763 |
| 純資産額 | (百万円) | 8,326 | 12,961 | 15,010 | 29,963 | 37,047 |
| 総資産額 | (百万円) | 37,941 | 40,744 | 56,949 | 78,069 | 100,577 |
| 1株当たり純資産額 | (円) | 439.95 | 684.87 | 793.13 | 1,069.17 | 1,290.84 |
| 1株当たり当期純利益金額 | (円) | 239.26 | 269.98 | 133.34 | 287.82 | 275.50 |
| 潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額 | (円) | - | - | - | 245.56 | 270.57 |
| 自己資本比率 | (%) | 21.9 | 31.8 | 26.4 | 38.4 | 36.8 |
| 自己資本利益率 | (%) | 79.9 | 48.0 | 18.0 | 25.2 | 23.2 |
| 株価収益率 | (倍) | - | - | - | 8.14 | 7.42 |
| 営業活動による キャッシュ・フロー | (百万円) | 5,202 | 4,994 | 13,637 | 4,219 | 11,382 |
| 投資活動による キャッシュ・フロー | (百万円) | 281 | 190 | 196 | 463 | 2,620 |
| 財務活動による キャッシュ・フロー | (百万円) | 9,576 | 2,810 | 13,923 | 12,696 | 12,495 |
| 現金及び現金同等物の 期末残高 | (百万円) | 7,227 | 9,183 | 9,279 | 25,850 | 24,426 |
| 従業員数 (外、平均臨時雇用者数) | (人) | 329 (22) | 444 (47) | 498 (42) | 530 (57) | 631 (72) |

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 第15期以降の連結財務諸表については、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、有限責任監査法人トーマツの監査を受けております。なお、第14期の連結財務諸表については、当該監査を受けておりません。

3. 第14期から第16期までの潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、新株予約権の残高はありませんが、当社株式は非上場であり、期中平均株価が把握できないため記載しておりません。

4. 第14期から第16期までの株価収益率については、当社株式は非上場であったため記載しておりません。

5. 従業員数は就業人員(当社グループから当社グループ外への出向者を除き、当社グループ外から当社グループへの出向者及び常用パートを含んでおります。)であり、臨時雇用者数(人材会社からの派遣社員を含んでおります。)は、各連結会計年度の平均人員を()外数で記載しております。

なお、当社グループは、4月の定期採用予定者を、研修のため、正式入社以前に臨時雇用しておりますが、上記の臨時雇用者数には含めておりません。

6. 第16期より「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号 平成22年6月30日)、「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号 平成22年6月30日公表分)及び「1株当たり当期純利益に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第9号 平成22年6月30日)を適用しております。なお、平成25年6月28日付で株式1株につき1,000株の株式分割を行いました。第14期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益金額を算定しております。

7. 当社株式は、平成25年9月20日付で東京証券取引所市場第一部に上場しております。

(2) 提出会社の経営指標等

| 回次 | 第14期 | 第15期 | 第16期 | 第17期 | 第18期 |
|-----------------------------------|---------------|---------------|---------------|-------------|-------------|
| 決算年月 | 平成22年 9月 | 平成23年 9月 | 平成24年 9月 | 平成25年 9月 | 平成26年 9月 |
| 営業収益 (百万円) | 4,132 | 3,400 | 4,193 | 4,704 | 5,728 |
| 経常利益 (百万円) | 1,413 | 927 | 1,758 | 1,432 | 2,186 |
| 当期純利益 (百万円) | 853 | 696 | 1,200 | 882 | 1,371 |
| 資本金 (百万円) | 241 | 241 | 241 | 3,972 | 3,982 |
| 発行済株式総数 (株) | 20,325 | 20,325 | 20,325 | 28,025,000 | 28,700,000 |
| 純資産額 (百万円) | 2,392 | 2,615 | 3,341 | 13,562 | 14,260 |
| 総資産額 (百万円) | 4,564 | 4,880 | 5,192 | 15,223 | 15,941 |
| 1株当たり純資産額 (円) | 126.42 | 138.22 | 176.59 | 483.93 | 496.87 |
| 1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額) (円) | 25,000 (-) | 25,000 (-) | 25,000 (-) | 25 (-) | 40 (-) |
| 1株当たり当期純利益金額 (円) | 41.99 | 36.83 | 63.46 | 44.86 | 48.68 |
| 潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額 (円) | - | - | - | 38.46 | 47.81 |
| 自己資本比率 (%) | 52.4 | 53.6 | 64.4 | 89.1 | 89.5 |
| 自己資本利益率 (%) | 39.6 | 27.8 | 40.3 | 10.4 | 9.9 |
| 株価収益率 (倍) | - | - | - | 52.23 | 41.99 |
| 配当性向 (%) | 59.5 | 67.9 | 39.4 | 55.7 | 82.2 |
| 従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (人) | 172 (17) | 204 (18) | 203 (19) | 219 (24) | 281 (34) |

(注) 1. 営業収益には、消費税等は含まれておりません。

- 第15期以降の財務諸表につきましては、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、有限責任監査法人トーマツの監査を受けておりますが、第14期の財務諸表につきましては、当該監査を受けておりません。
- 第14期から第16期までの潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、新株予約権の残高はありますが、当社株式は非上場であり、期中平均株価が把握できないため記載しておりません。
- 第14期から第16期までの株価収益率については、当社株式は非上場であったため記載しておりません。
- 従業員数は就業人員（当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者及び常用パートを含んでおります。）であり、臨時雇用者数（人材会社からの派遣社員を含んでおります。）は、各事業年度の平均人員を（ ）外数で記載しております。
なお、当社は、4月の定期採用予定者を、研修のため、正式入社以前に臨時雇用しておりますが、上記の臨時雇用者数には含めておりません。
- 第16期より「1株当たり当期純利益に関する会計基準」（企業会計基準第2号 平成22年6月30日）、「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第4号 平成22年6月30日公表分）及び「1株当たり当期純利益に関する実務上の取扱い」（実務対応報告第9号 平成22年6月30日）を適用しております。なお、平成25年6月28日付で株式1株につき1,000株の株式分割を行いました。第14期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益金額を算定しております。
- 当社株式は、平成25年9月20日付で東京証券取引所市場第一部に上場しております。

2【沿革】

| 年月 | 事項 |
|----------|---|
| 平成9年9月 | 株式会社オープンハウスを創業し、新築一戸建住宅の売買仲介事業を開始 |
| 平成9年9月 | 本社（「渋谷営業センター」）を東京都渋谷区に開設 |
| 平成9年10月 | 「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 |
| 平成13年2月 | 自社新築一戸建住宅の販売開始 |
| 平成13年8月 | 一級建築士事務所登録[東京都知事登録第46671号] |
| 平成13年9月 | 創建ビルド有限会社の全出資持分を取得し100%子会社化（平成14年7月に株式会社に組織変更、平成16年8月に株式会社泊ビルドに商号変更） |
| 平成14年4月 | 建設業免許取得[東京都知事許可（特-14）第117385号] |
| 平成14年6月 | 東京都世田谷区に「世田谷営業センター」を開設 |
| 平成15年11月 | 東京都渋谷区（同区内）に本社（「渋谷営業センター」）を移転 |
| 平成16年1月 | 「世田谷営業センター」を本社（「渋谷営業センター」）に統合 |
| 平成17年9月 | 東京都墨田区に「錦糸町営業センター」を開設 |
| 平成18年10月 | 宅地建物取引業免許取得[国土交通大臣（1）第7349号] |
| 平成18年10月 | 株式会社泊ビルドを株式会社オープンハウス・ディベロップメントに商号変更 |
| 平成19年1月 | 東京都世田谷区に「桜新町営業センター」を開設 |
| 平成19年3月 | 川崎市高津区に「溝の口営業センター」を開設 |
| 平成19年8月 | イトーピアビジネスネット株式会社の全株式を伊藤忠商事株式会社より購入し、100%子会社（取得後67%持分としましたが、平成22年9月に100%取得）として不動産金融事業に進出（株式会社アイビーネットに商号変更） |
| 平成20年4月 | 東京都北区に「赤羽営業センター」を開設 |
| 平成20年10月 | 株式会社オープンハウス・ディベロップメントがマンションの販売開始 |
| 平成21年4月 | 東京都中野区に「中野営業センター」を開設 |
| 平成22年1月 | 東京都千代田区丸の内に「丸の内事務所」を開設（本社機能を一部移転） |
| 平成22年3月 | 東京都豊島区に「池袋営業センター」を開設 |
| 平成22年9月 | 株式会社アイビーネットの全ての出資持分を取得し、100%子会社化 |
| 平成22年9月 | 米国カリフォルニア州に株式会社オープンハウス・ディベロップメントの100%子会社としてOpen House Realty & Investments, Inc.を設立 |
| 平成22年9月 | 中国上海市に株式会社オープンハウス・ディベロップメントの100%子会社として旺佳建築設計諮詢（上海）有限公司を設立 |
| 平成23年4月 | 横浜市西区（横浜駅東口）に「横浜営業センター」を開設 |
| 平成23年4月 | 川崎市高津区（同区内）に「溝の口営業センター」を移転 |
| 平成23年10月 | 東京都千代田区丸の内に株式会社オープンハウス・ディベロップメントの100%子会社として株式会社OHリアルエステート・マネジメントを設立 |
| 平成24年9月 | 「株式会社センチュリー21・ジャパン」との間のフランチャイズ契約を解約 |
| 平成24年10月 | 横浜市西区（横浜駅西口）に「横浜営業センター」を移転 |
| 平成25年1月 | すべての本社機能を集約し、登記上の本店所在地を東京都千代田区丸の内に移転 |
| 平成25年4月 | 東京都大田区に「蒲田営業センター」を開設 |
| 平成25年6月 | 東京都北区（同区内）に「赤羽営業センター」を移転 |
| 平成25年9月 | 東京証券取引所市場第一部に株式を上場 |
| 平成25年10月 | 東京都江戸川区に「西葛西営業センター」を開設 |
| 平成26年3月 | 東京都足立区に「北千住営業センター」を開設 |
| 平成26年4月 | 神奈川県横浜市港北区に「綱島営業センター」を開設 |
| 平成26年9月 | 東京都渋谷区に「笹塚営業センター」を開設 |
| 平成26年10月 | 神奈川県川崎市に「川崎営業センター」を開設 |

3【事業の内容】

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OHR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、住宅という「モノ」づくりありきではなく、お客様が住みたい住宅を「販売」するという、「販売」の精神に基づき事業展開をしてきております。

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区並びに神奈川県川崎市及び横浜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業を行う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。

(1) 不動産仲介事業

当社は、東京都渋谷区の渋谷営業センターを中心として、城南地区（注）1を主たるマーケットとしてOHD及び他社が開発・分譲する新築一戸建住宅を中心とした売買仲介事業を行ってまいりました。

同地区の購買層は平均的に所得が高く、競合他社との競争がし烈な地区であります。当社は同地区の顧客のニーズに合わせた営業を行い、その支持を得てまいりました。

当社は、同地区で培った営業力を活かし、平成17年9月に東京都墨田区に錦糸町営業センターを開設しました。平成18年10月には、東京都以外でも営業できるように宅地建物取引業免許〔国土交通大臣（1）第7349号〕を取得し、平成19年1月に東京都世田谷区に桜新町営業センター、同年3月に神奈川県川崎市高津区に溝の口営業センター、平成20年4月には東京都北区に赤羽営業センター、平成21年4月には東京都中野区に中野営業センター、平成22年3月には東京都豊島区に池袋営業センター、平成23年4月には神奈川県横浜市西区に横浜営業センター、平成25年4月には東京都大田区に蒲田営業センター、平成25年10月には東京都江戸川区に西葛西営業センター、平成26年3月には東京都足立区に北千住営業センター、平成26年4月には神奈川県横浜市港北区に綱島営業センター、平成26年9月には東京都渋谷区に笹塚営業センター、平成26年10月には神奈川県川崎市川崎区に川崎営業センターを開設しております。

このように現在では、東京の城南地区（注）1、城東地区（注）2、城北地区（注）3、城西地区（注）4並びに神奈川県川崎市及び横浜市に営業エリアを拡大してきております。

当社は、顧客の求める潜在的なニーズを、各営業センターの地域に根ざした営業やネット広告・住宅情報誌等の媒体を通じて把握しており、OHDが行っている新築一戸建住宅の開発に活かすとともに、採用は新卒を中心としており、人材の安定、組織としての販売力の安定性を構築しております。

なお、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30日に同フランチャイズを脱退しました。同年10月より同フランチャイズに依拠することなく、当社独自ブランドでの営業活動を開始しております。

（注）1：「城南地区」は、世田谷区、渋谷区、大田区、目黒区、品川区及び港区を指しております。

（注）2：「城東地区」は、千代田区、中央区、荒川区、江戸川区、葛飾区、江東区、墨田区及び台東区を指しております。

（注）3：「城北地区」は、北区、豊島区、板橋区、文京区及び足立区を指しております。

（注）4：「城西地区」は、中野区、杉並区、新宿区及び練馬区を指しております。

(2) 不動産販売事業

不動産販売事業は、戸建業務、マンション業務、不動産流動化業務及びその他の業務で構成されております。各業務の内容は以下のとおりであります。

戸建業務

戸建業務は、当社グループにおいて主要な業務であります。

OHDは、首都圏郊外を中心に事業展開している企業とは異なり当社の営業エリアにおいて、手間がかかるため大手建売住宅会社が積極的に手掛けようとしない、狭小事業用地を土地所有者から取得し、初めて住宅をご購入される一次取得者をターゲットとして主として3階建の新築一戸建住宅を「売建」（建築条件を付さずに土地を販売する形態）もしくは「建売」の形態にて開発・分譲しております。

OHDは、高品質な新築一戸建住宅の開発を行うために、開発・分譲事業に経営資源を集中し、販売については基本的に当社に売買仲介を依頼しております。

また、OHDは平成22年9月に旺佳建築設計諮詢（上海）有限公司を設立し、OHDの新築一戸建住宅の開発に際して必要となる建築確認申請のための図面作成業務を旺佳建築設計諮詢（上海）有限公司も行うことでコスト削減を図っております。

戸建業務におきましては、資金効率の観点から、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ております。「売建」の場合、原則として建築条件を付さないため、顧客は建物請負の発注を行う際に他の建設業者と比較・検討をしたうえで意思決定をすることが可能であります。しかし、当社が当社の営業エリアにおける顧客の潜在ニーズを把握していること、またOHDが事業用地の取得を通じて当該用地の形状・特徴を熟知していること等から、顧客ニーズにあったプランを提案できるので、OHDが戸建住宅用地を販売した顧客の半数以上は建物もOHDで建築することを選んでおります。

戸建業務は、当社が把握している顧客の潜在ニーズを反映させられる事業用地を適正な価格で取得し、規格型の住宅ではなく地域特性や当該用地の形状・特徴に合わせた新築一戸建住宅の開発及び分譲を行うことで、事業規模を拡大してきており、今後もこの手法を継続していく方針であります。

マンション業務

マンション業務は、戸建業務にて培ったノウハウを利用し、戸建業務と同様に初めて住宅をご購入される一次取得者をターゲットとして東京23区並びに神奈川県川崎市及び横浜市を中心にOHDが開発したマンションの分譲を行っております。これまで当社グループは、タウンハウス型の小規模マンションを中心に開発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に積極的に取り組んでおります。なお、マンション分譲につきましては、戸建業務とは異なり、OHDが直接販売活動を行っております。

マンション業務は、平成19年より開始した業務ではありますが、戸建業務に次ぐ主要な業務となっており、現場ごとのモデルルームや高額な販売促進物等は必要最小限に留め、コスト管理の徹底を図っております。そして、それらのコスト管理の成果を価格還元し、顧客へ良質な商品の提供を行っていく方針であります。

不動産流動化業務

不動産流動化業務では平成23年10月にOHD100%出資でOHR E Mを設立し、国内収益不動産等の取得・運用・販売等の業務を行っております。

不動産流動化業務は、主に東京23区内の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取得し、リノベーション並びにリーシング等を実施した後、投資用不動産として富裕層等の不動産投資家に販売しております。当社グループの不動産流動化業務の特徴は、取得する物件が小規模であることと、当社グループが取得してから販売するまでの期間が短いことにあります。それにより、市場環境の急変等による価格変動リスクを軽減することを意図しております。

なお、戸建業務及びマンション業務並びに不動産流動化業務の用地仕入においては、各業務のプランニング・ノウハウを融合させており、戸建用地及びマンション用地のいずれか、又は複合開発、或いは収益不動産としての販売を含め、収益最大化の観点から検討を行っております。また、用地仕入担当者は当社の営業エリアを中心に地場不動産仲介業者を日々巡回し、物件の情報を迅速に収集できる関係を構築しております。

その他の業務

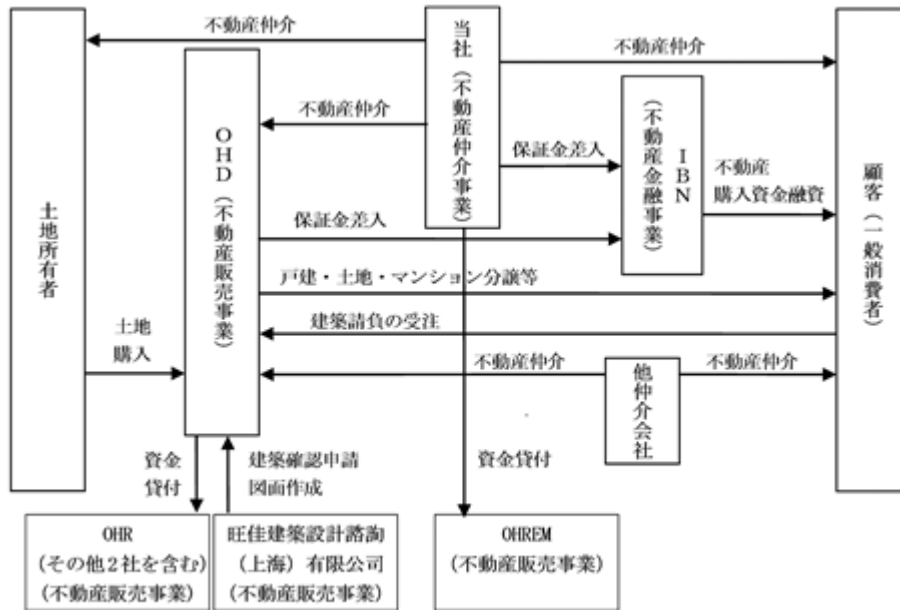
米国カリフォルニア州において、平成22年9月にOHD100%出資によるOHRを設立し、同年10月に同社100%出資でOpen House Realty & Investments, LLC.を設立、また平成24年10月にも同様にOHR100%出資でIMA FUND 1, LLC.を設立し、米国にて不動産市場分析及び不動産販売事業を行っております。

(3) 不動産金融事業

I B Nは、居住用不動産に関連する担保付融資等を行っております。個人の顧客が購入する不動産に抵当権を設定し、同不動産の販売会社から保証金を担保として預かる方式での小額融資を主力商品としており、当社が仲介する顧客及びO H Dが不動産を販売する顧客も対象としております。また、不動産を購入する顧客の諸費用等への資金需要に対する無担保融資や、不動産担保融資等も行っております。

[事業系統図]

以上述べた事項を事業系統図によって示すと次のとおりであります。



4【関係会社の状況】

| 名称 | 住所 | 資本金 (百万円) | 主要な事業の 内容 | 議決権の 所有割合 (%) | 関係内容 |
|---|--------------------------|--------------|--------------|---------------------|---|
| (連結子会社) 株式会社オープンハウス・ディベロップメント(注)3、5 | 東京都千代田区 | 30 | 不動産販売事業 | 100 | 当社は、同社が開発・分譲する新築一戸建住宅の売買仲介の委託を受けております。加えて、当社は、同社に経営指導を行い、同社の管理業務を受託しております。また、同社の借入金に対する債務保証を行っております。 役員の兼任6名 |
| 株式会社OHリアルエステート・マネジメント(注)4、5 | 東京都千代田区 | 50 | 不動産販売事業 | 100 (100) | 当社は、同社へ運転資金の貸付を行っております。また、当社及び当社の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は、同社の借入金に対する債務保証を行っております。 役員の兼任3名 |
| Open House Realty & Investments, Inc. (注)4 | 米国 カリフォルニア州 ロサンゼルス | 84 | 不動産販売事業 | 100 (100) | 当社の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は、同社へ運転資金の貸付を行っております。 役員の兼任2名 |
| 旺佳建築設計諮詢 (上海)有限公司 (注)4 | 中国上海市 | 15 | 不動産販売事業 | 100 (100) | 当社の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は、同社へ建築確認申請図面作成を発注しております。 役員の兼任2名 |
| 株式会社アイビーネット | 大阪市淀川区 | 50 | 不動産金融事業 | 100 | 当社は、同社のリース債務に対する債務保証を行っております。加えて当社及び当社の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は、同社の一部融資に対する保証金の差入を行っております。 役員の兼任3名 |
| その他1社 | | | | | |

- (注)1. 「主要な事業の内容」欄には、セグメントの名称を記載しております。
2. 有価証券届出書又は有価証券報告書を提出している会社はありません。
3. 特定子会社であります。
4. 議決権の所有割合の()内は、間接保有割合で内数であります。

5. 株式会社オープンハウス・ディベロップメント及び株式会社OHリアルエステート・マネジメントは、売上高（連結会社相互間の内部売上高を除く）の連結売上高に占める割合が10%を超えております。主要な損益情報等は、次のとおりであります。

| 連結子会社 | 株式会社オープンハウス・ ディベロップメント | 株式会社OHリアルエステート・ マネジメント |
|----------|---------------------------|---------------------------|
| 決算期 | 平成26年9月期 | 平成26年9月期 |
| 主要な損益情報等 | | |
| 売上高 | 94,338百万円 | 14,185百万円 |
| 経常利益 | 8,447百万円 | 2,059百万円 |
| 当期純利益 | 5,070百万円 | 1,243百万円 |
| 純資産額 | 20,843百万円 | 1,483百万円 |
| 総資産額 | 70,077百万円 | 16,572百万円 |

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成26年9月30日現在

| セグメントの名称 | 従業員数(人) |
|----------|----------|
| 不動産仲介事業 | 217 (27) |
| 不動産販売事業 | 346 (37) |
| 不動産金融事業 | 4 (1) |
| 全社(共通) | 64 (7) |
| 合計 | 631 (72) |

(注) 1. 従業員数は就業人員(当社グループから当社グループ外への出向者を除き、当社グループ外から当社グループへの出向者及び常用パートを含んでおります。)であり、臨時雇用者数(人材会社からの派遣社員を含んでおります。)は、年間の平均人員を()外数で記載しております。

なお、当社グループは、4月の定期採用予定者を、研修のため正式入社以前に臨時雇用しておりますが、上記の臨時雇用者数には含めておりません。

2. 全社(共通)として、記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。
3. 従業員数が前連結会計年度末に比べ101名増加したのは、主として業容拡大に伴う定期及び期中採用によるものであります。

(2) 提出会社の状況

平成26年9月30日現在

| 従業員数(人) | 平均年齢(歳) | 平均勤続年数(年) | 平均年間給与(円) |
|----------|---------|-----------|-----------|
| 281 (34) | 29.5 | 3.1 | 6,492,190 |

| セグメントの名称 | 従業員数(人) |
|----------|----------|
| 不動産仲介事業 | 217 (27) |
| 全社(共通) | 64 (7) |
| 合計 | 281 (34) |

(注) 1. 従業員数は就業人員(当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者及び常用パートを含んでおります。)であり、臨時雇用者数(人材会社からの派遣社員を含んでおります。)は、年間の平均人員を()外数で記載しております。

なお、当社は、4月の定期採用予定者を、正式入社以前に、研修のため、臨時雇用しておりますが、上記の臨時雇用者数には含めておりません。

2. 全社(共通)として、記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。
3. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。
4. 従業員数が前事業年度末に比べ62名増加したのは、主として業容拡大に伴う定期及び期中採用によるものであります。

(3) 労働組合の状況

当社グループには、労働組合は結成されておりませんが、労使関係は安定しております。

第2【事業の状況】

1【業績等の概要】

(1) 業績

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、中国の不動産市況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、網島、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。

（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。

(2) キャッシュ・フロー

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、短期借入れによる収入45,944百万円のうち、短期借入金の返済による支出36,477百万円があったことによるものであります。

2【生産、受注及び販売の状況】

(1)生産実績

当社グループの生産実績は、販売実績とはほぼ一致しておりますので、生産実績に関しては販売実績の項をご参照ください。

(2)受注状況

当連結会計年度における不動産販売事業のうち建築請負の受注状況は次のとおりであります。

| セグメントの名称 | 受注高 (百万円) | 前連結会計年度比 (%) | 受注残高 (百万円) | 前連結会計年度比 (%) |
|-------------------|--------------|-----------------|---------------|-----------------|
| 不動産販売事業 (建築請負) | 7,624 | 38.4 | 3,997 | 47.8 |

(注) 1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

2. 不動産仲介事業及び不動産金融事業については、提供するサービスの性格上、受注状況の記載になじまないため、記載を省略しております。

(3)販売実績

当連結会計年度の販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

| セグメントの名称 | 売上高(百万円) | 前連結会計年度比(%) |
|----------|----------|-------------|
| 不動産仲介事業 | 3,007 | 17.9 |
| 不動産販売事業 | 108,760 | 15.6 |
| 不動産金融事業 | 376 | 3.1 |
| 合計 | 112,145 | 15.6 |

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. セグメント間の取引を相殺消去した後の金額を記載しております。

3. 主たる販売先は不特定多数の一般消費者であり、相手先別販売実績の総販売実績に対する割合が100分の10以上の販売先はありません。

4. 不動産販売事業における販売形態別の状況は次のとおりであります。

| 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 |

3【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。

・営業店舗の新規開設

当社の営業基盤を拡大するため、首都圏に営業店舗を年間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、マンション業務に積極的に取り組んでまいります。なお、当社グループ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活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賅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うえ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、能力が高く即戦力になる中途採用も積極的に増やしてまいります。

4【事業等のリスク】

当社グループの事業展開その他に関するリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を以下のとおり記載しております。また、必ずしもそのようなリスク要因に該当しない事項についても、投資者の投資判断上、重要であると考えられる事項については、投資者に対する積極的な情報開示の観点から開示しております。なお、本文における将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

1．事業を取り巻く経営環境について

(1) 景気動向、金利動向等の影響

当社グループが属する不動産業界は、景気動向、金利水準、地価の水準等のマクロ経済要因の変動と企業業績が密接に関係しており、加えて住宅ローン金利や消費税増税の動向、不動産に係る税制の改正並びに住宅取得希望者の心理動向等が、当社グループの業績及び事業の展開に影響を与える可能性があります。

また、このような経済情勢の変化は、土地の購入代金、建築費等の変動要因ともなり、価格の上昇・下落等により、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

(2) 営業エリア及び保有物件が首都圏に集中していることならびに競合等の影響

当社グループは、東京23区ならびに神奈川県横浜市及び川崎市をマーケットとして新築一戸建住宅・マンションの分譲・販売と仲介を行っておりますが、このエリアは住宅取得希望者の人気が高い地域であるため、競合他社も多く、その参入状況によっては競争が激化する可能性があり、それによる土地の仕入れ、販売力及び需要の低下ならびに急激な価格変動等により、当社グループの業績及び事業の展開に影響を与える可能性があります。

また、当該地域における地震その他の災害、地域経済の悪化等により、当社グループの業績、財政状態及び事業の展開に影響を与える可能性があります。

2．木材・建材などの調達等について

当社の100%連結子会社であるOHDが提供している新築一戸建住宅の原材料である木材・建材その他の原材料が為替相場の変動や当該原材料の生産国におけるカントリーリスクにより、価格が高騰したり想定どおりに調達できない可能性があります。このような場合には、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

3．新規出店計画について

当社は、東京23区ならびに神奈川県横浜市及び川崎市を中心に出店候補地の立地条件、競合企業の動向、エリア特性及び採算性等を総合的に検討した上で店舗展開を行っていく方針であります。今後、当社グループの出店条件に合致する物件が見つからない場合は、計画的な出店が進まず、当社グループの業績及び事業の展開に影響を与える可能性があります。

4. たな卸資産について

当社グループは、不動産販売事業を行っており、たな卸資産として仕掛販売用不動産、販売用不動産を計上しておりますが、主たるたな卸資産である仕掛販売用不動産の平成26年9月末現在における状況は以下のとおりです。

仕掛販売用不動産内訳

| 内訳 | 金額(百万円) |
|------------|---------|
| 土地分譲及び戸建分譲 | 33,160 |
| マンション分譲 | 13,614 |
| 不動産流動化 | 6,538 |
| その他 | 513 |
| 総計 | 53,826 |

当社グループでは、見込んでいた販売価格での販売が困難な場合には、在庫リスクを軽減するため、販売価格の値引きにより販売を促進させる施策をとることがあります。その際、値引きによる利益の減少やたな卸資産の評価損が発生し、当社グループの業績及び財政状態に影響を与える可能性があります。

5. 外注管理について

OHDは新築一戸建住宅の建設に際して、施工監理業務（品質・安全・工程・コストの各監理）を除き、原則として、全て請負業者に分離発注の上、外注をしております。また、マンション建設業務においては、施工監理業務も含めて建設業者に全て外注をしております。

このように施工業務の大部分を外注に依存しているため、外注先を十分に確保できない場合、又は外注先の経営不振や繁忙等により工期が遅延した場合には、当社グループの業績及び財政状態に影響を与える可能性があります。

6. 人材の確保について

当社グループは、今後も不動産仲介事業と不動産販売事業を中心に展開してまいります。顧客のニーズに合った良質の住宅を提供していくためには、高い潜在能力を持ち顧客を優先することができる人材に教育訓練を実施して戦力化していくことが経営上の重要な課題であります。

当社グループは、今後も事業の拡大に伴い、積極的に優秀な人材を数多く採用していく方針であります。そうした人材が十分に確保できない場合や、現在在籍している人材が流出していく場合には、事業の展開や業績に影響を与える可能性があります。

7. 瑕疵担保責任について

当社グループでは、住宅の品質確保の促進等に関する法律により、新築住宅の構造上主要な部分及び雨水の浸水を防止する部分について10年間の瑕疵担保責任を負っています。万が一当社グループの販売した物件に重大な瑕疵があるとされた場合には、その直接的な原因が当社グループ以外の責によるものであっても、当社グループは売主として瑕疵担保責任を負うことがあります。その結果、補償工事費の増加や当社グループの信用力低下により、当社グループの業績、財政状態及び事業の展開に影響を与える可能性があります。

8. 法的規制について

当社グループは、事業運営上、宅地建物取引業法、建築基準法、都市計画法、建設業法、国土利用計画法、貸金業法等による法的規制を受けております。

当社グループは、以下の主要な許認可を含めこれらの許認可等を受けるための諸条件及び関係法令の遵守に努めており、現状において当該許認可等が取り消しとなる事由は発生しておりませんが、今後、これらの関連法規が改廃された場合や新たな法的規制が設けられる場合、又はこれらの法令等の規制について遵守できなかった場合には、当社グループの業績及び事業の展開に影響を与える可能性があります。

当社

| 許認可等の名称 | | 有効期限 | 取消事由 |
|-----------|-----------------------|-------------|--------------|
| 宅地建物取引業免許 | 国土交通大臣免許 (2)第7349号 | 平成28年10月19日 | 宅地建物取引業法第66条 |

O H D

| 許認可等の名称 | | 有効期限 | 取消事由 |
|--------------------|---------------------------|------------|--------------|
| 宅地建物取引業免許 | 国土交通大臣免許 (1)第8112号 | 平成28年2月16日 | 宅地建物取引業法第66条 |
| 建設業許可 (特定建設業許可) | 国土交通大臣許可(特-22) 第23885号 | 平成28年2月8日 | 建設業法第29条 |
| 一級建築士事務所登録 (注) | 東京都知事登録 第48503号 | 平成30年3月19日 | 建築士法第26条 |
| 一級建築士事務所登録 (注) | 神奈川県知事登録 第15696号 | 平成28年2月17日 | 建築士法第26条 |

(注) 建築士法において登録している建築士事務所名は、「株式会社オープンハウス・ディベロップメント一級建築士事務所」であります。

O H R E M

| 許認可等の名称 | | 有効期限 | 取消事由 |
|-----------|------------------------|------------|--------------|
| 宅地建物取引業免許 | 国土交通大臣免許 (1)第93692号 | 平成28年12月9日 | 宅地建物取引業法第66条 |

I B N

| 許認可等の名称 | | 有効期限 | 取消事由 |
|-----------|------------------------|-------------|--------------|
| 宅地建物取引業免許 | 大阪府知事免許 (4)第46621号 | 平成31年2月24日 | 宅地建物取引業法第66条 |
| 貸金業登録 | 近畿財務局長登録 (2)第00811号 | 平成27年10月26日 | 貸金業法第24条6の5 |

9. 個人情報の管理について

当社グループは、各事業において、見込顧客情報及び取引顧客情報等、当社グループ事業を通して取得した個人情報等を保有しており、個人情報の保護に関する法律等による規制を受けております。

これらの個人情報については、個人情報を有する当社グループの各社にて細心の注意を払って管理しておりますが、万が一、外部漏洩等の事態が発生した場合、損害賠償や社会的信用の失墜等により、当社グループの業績及び事業の展開に影響を与える可能性があります。

10. 消費税率引き上げの影響

平成24年8月に消費税増税を柱とする社会保障・税一体改革関連法が成立し、平成26年4月に消費税率が8%に引き上げられ、今後は10%まで引き上げられる予定です。政府による住宅取得を促進させる各種施策等の実施が見込まれますが、当社グループの扱う商品が高額であることから消費者行動に影響を与える可能性があり、その場合には当社グループの業績及び財政状態に影響を与える可能性があります。

5【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6【研究開発活動】

該当事項はありません。

7【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 重要な会計方針及び見積り

当社グループの連結財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められている会計基準に基づき作成されております。この連結財務諸表の作成に当たり、決算日における資産・負債の報告数値及び報告期間における収益・費用の報告数値に影響を与える見積り及び仮定の設定を行っております。当該見積りにつきましては、過去の実績や状況に応じて合理的と考えられる各種の要因に関して仮定設定、情報収集を行い、見積金額を算出しておりますが、実際の結果は見積り自体に不確実性があるために、これらの見積りと異なる場合があります。

(2) 財政状態の分析

資産

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

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

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。

(3) 経営成績の分析

売上高

当連結会計年度の売上高は、前連結会計年度と比較して15,146百万円増加の112,145百万円（前連結会計年度比15.6%増）となりました。これは主として、不動産販売事業の売上高が14,678百万円増加して108,760百万円（同15.6%増）となったことによるものであります。

売上原価、売上総利益

当連結会計年度の売上原価は、前連結会計年度と比較して11,153百万円増加の91,150百万円（前連結会計年度比13.9%増）となり、売上総利益は3,992百万円増加の20,994百万円（同23.5%増）となりました。売上高売上総利益率は、1.2ポイント増加して18.7%（前連結会計年度は17.5%）となりました。

販売費及び一般管理費、営業利益

販売費及び一般管理費は、前連結会計年度と比較して431百万円増加の7,248百万円（前連結会計年度比6.3%増）となりました。これは主として、不動産流動化業務における取扱高の増加に伴い販売手数料が262百万円増加したほか、今後の成長を見据えた体制整備のために人員を採用したことに伴い給与が84百万円増加したことによるものであります。

営業利益は3,561百万円増加して13,746百万円（同35.0%増）となりました。なお、売上高営業利益率は、1.8ポイント増加して12.3%（前連結会計年度は10.5%）となりました。

営業外損益、経常利益

営業外収益は、前連結会計年度と比較して137百万円減少の180百万円（前連結会計年度比43.2%減）となりました。これは主として、為替差益が138百万円減少したことによるものであります。営業外費用は、279百万円減少して1,044百万円（同21.1%減）となりました。これは主として、当社の東京証券取引所市場第一部への上場に伴い信用力が向上したことにより、支払利息が100百万円減少し、支払手数料が133百万円減少したことによるものであります。

この結果、経常利益は、3,702百万円増加して12,882百万円（前連結会計年度比40.3%増）となりました。なお、売上高経常利益率は、2.0ポイント増加して11.5%（前連結会計年度は9.5%）となりました。

特別損益、当期純利益

当期純利益は、2,102百万円増加して7,763百万円（前連結会計年度比37.1%増）となりました。なお、売上高当期純利益率は、1.1ポイント増加して6.9%（前連結会計年度は5.8%）となりました。

(4) キャッシュ・フローの分析

当連結会計年度末における現金及び現金同等物残高は、前連結会計年度末と比べて1,424百万円減少し、24,426百万円となりました。各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因については、「1.業績等の概要(2)キャッシュ・フロー」に記載しております。

(5) 経営戦略の現状と見通し

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、不動産流動化業務などの不動産販売事業、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「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、資金効率（在庫回転率）を高めることを意識した事業を推進していることにあります。

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。

戸建業務につきましては、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、大手建売住宅会社では提供することが難しい狭小な土地を活用した商品を提供することを営業戦略としております。当社グループ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、首都圏へのエリア展開も検討してまいります。また、マンション業務につきましては中規模の都市型分譲マンションを中心にライナップを増やしつつ事業を継続してまいります。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は、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。

(6) 経営者の問題認識と今後の方針について

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の脱却の実現に向け、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、円安の進行に伴う物価上昇による家計への影響が懸念されるなど、景気の先行き不透明感は依然残るものと捉えています。

当社グループが事業展開する東京23区ならびに神奈川県横浜市及び川崎市は、住宅購入希望者からの人気が高く、今後も競争が見込まれる地域であります。当社グループにおきましては、これまでの事業活動を通じて把握した市場及び顧客特性を踏まえ、引き続き顧客満足度の高い住まいを供給することに注力してまいります。

不動産仲介事業につきましては、今後も年間1～2店舗の出店を続け当社グループが提供する戸建住宅の販売拠点を拡大してまいります。

不動産販売事業につきましては、当社グループの主力事業である戸建業務は継続的に事業を拡大する方針であります。なお、平成27年1月に子会社となる予定の株式会社アサカワホームにつきましては、当社グループの戸建業務の建設・施工機能の補完並びに事業展開エリアの拡大加速に貢献することが見込まれます。

また、マンション業務は、戸建業務に比べ事業期間が長く1プロジェクトあたりの金額も大きいことから、より事業リスクが高いものと認識しております。そのため、マンション用地及び建設コストが上昇している現状においては、より採算性を重視し用地の仕入れを厳選するなどリスクを抑えた事業展開をしてまいります。

一方、不動産流動化業務につきましては、ここ数年の金融緩和政策により不動産投資市場には潤沢な資金が供給され、投資用不動産が活発に取引される状況にあることから、引き続き事業の拡大を図ってまいります。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当連結会計年度において、当社グループは、544百万円の設備投資を行っております。

主な設備投資の概要は、次のとおりであります。

下記設備投資の総額にはソフトウェアへの投資金額が含まれております（当社12百万円）。

| 会社名 | セグメントの名称 | 設備投資の総額 | 主な設備投資の内容 |
|----------------------|----------|---------|--|
| 当社 | 不動産仲介事業 | 225百万円 | 本社接客室の造作工事、笹塚営業センターの新設、北千住営業センターの新設等 74百万円 |
| (株)オープンハウス・ディベロップメント | 不動産販売事業 | 318百万円 | 研修センターの購入等 193百万円 |

2【主要な設備の状況】

当社グループにおける主要な設備は、次のとおりであります。

(1) 提出会社

平成26年9月30日現在

| 事業所名 (所在地) | セグメントの名称 | 設備の内容 | 帳簿価額(百万円) | | | | 従業員数 (人) |
|------------------------|----------|--------|-----------|-------------------------------|-----|-----|-------------|
| | | | 建物及び構築物 | 土地 (面積 m ²) | その他 | 合計 | |
| 本社 (東京都千代田区) | 全社 | 統括業務施設 | 97 | - (-) | 77 | 175 | 61 (8) |
| 渋谷営業センター (東京都渋谷区) | 不動産仲介事業 | 営業店舗 | 31 | - (-) | 6 | 38 | 48 (33) |
| 桜新町営業センター (東京都世田谷区) | 不動産仲介事業 | 営業店舗 | 8 | - (-) | 0 | 8 | 19 (-) |
| 錦糸町営業センター (東京都墨田区) | 不動産仲介事業 | 営業店舗 | 3 | - (-) | 0 | 3 | 16 (-) |
| 溝の口営業センター (川崎市高津区) | 不動産仲介事業 | 営業店舗 | 4 | - (-) | 0 | 5 | 14 (-) |
| 赤羽営業センター (東京都北区) | 不動産仲介事業 | 営業店舗 | 14 | - (-) | 0 | 15 | 13 (-) |
| 中野営業センター (東京都中野区) | 不動産仲介事業 | 営業店舗 | 7 | - (-) | 0 | 7 | 21 (-) |
| 池袋営業センター (東京都豊島区) | 不動産仲介事業 | 営業店舗 | 5 | - (-) | 0 | 5 | 17 (-) |
| 横浜営業センター (横浜市西区) | 不動産仲介事業 | 営業店舗 | 1 | - (-) | 0 | 2 | 13 (-) |
| 蒲田営業センター (東京都大田区) | 不動産仲介事業 | 営業店舗 | 7 | - (-) | 1 | 9 | 13 (-) |
| 西葛西営業センター (東京都江戸川区) | 不動産仲介事業 | 営業店舗 | 11 | - (-) | 2 | 13 | 12 (-) |
| 北千住営業センター (東京都足立区) | 不動産仲介事業 | 営業店舗 | 14 | - (-) | 0 | 15 | 11 (-) |
| 綱島営業センター (横浜市港北区) | 不動産仲介事業 | 営業店舗 | 13 | - (-) | 2 | 16 | 13 (-) |
| 笹塚営業センター (東京都渋谷区) | 不動産仲介事業 | 営業店舗 | 16 | - (-) | 2 | 18 | 10 (-) |
| 川崎営業センター (川崎市川崎区) | 不動産仲介事業 | 営業店舗 | 12 | - (-) | 3 | 15 | - (-) |
| 若林社宅 (東京都世田谷区) | 全社 | 社宅 | 0 | 38 (197.67) | - | 38 | - (-) |

(2) 国内子会社

平成26年9月30日現在

| 会社名 | 事業所名 (所在地) | セグメントの名称 | 設備の内容 | 帳簿価額(百万円) | | | | 従業員数 (人) |
|------------------------|-----------------|----------|-------|-------------|-----------------|-----|-----|-------------|
| | | | | 建物及び 構築物 | 土地 (面積㎡) | その他 | 合計 | |
| ㈱オープンハウス・ ディベロップメント | 本社 (東京都千代田区) | 不動産販売事業 | 業務用施設 | 120 | 168 (271.81) | 34 | 324 | 322 (41) |
| ㈱アイビーネット | 本社 (大阪市淀川区) | 不動産金融事業 | 業務用施設 | 0 | - (-) | 1 | 2 | 4 (2) |

- (注) 1. 現在休止中の主要な設備はありません。
2. 上記の金額には消費税等は含まれておりません。
3. 提出会社の本社・営業センターについては建物を賃借しており、年間賃料は、本社が215百万円、渋谷営業センターが186百万円、錦糸町営業センターが21百万円、桜新町営業センターが30百万円、溝の口営業センターが11百万円、赤羽営業センターが13百万円、中野営業センターが23百万円、池袋営業センターが27百万円、横浜営業センターが13百万円、蒲田営業センターが10百万円、西葛西営業センターが46百万円、北千住営業センターが20百万円、綱島営業センターが4百万円、笹塚営業センターが3百万円、川崎営業センターが2百万円であります。
- 国内子会社のうち株式会社オープンハウス・ディベロップメントについては、建物を賃借しており、年間賃料は、61百万円であります。
- 国内子会社のうち株式会社アイビーネットについては、建物を賃借しており、年間賃料は、9百万円であります。
4. 従業員数の()は、臨時雇用者数を外書きして記載しております。

3【設備の新設、除却等の計画】

- (1) 重要な設備の新設等
該当事項はありません。
- (2) 重要な設備の除却等
該当事項はありません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

| 種類 | 発行可能株式総数(株) |
|------|-------------|
| 普通株式 | 81,300,000 |
| 計 | 81,300,000 |

【発行済株式】

| 種類 | 事業年度末現在発行数(株) (平成26年9月30日) | 提出日現在発行数(株) (平成26年12月26日) | 上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名 | 内容 |
|------|-------------------------------|------------------------------|------------------------------------|---|
| 普通株式 | 28,700,000 | 28,700,000 | 東京証券取引所 (市場第一部) | 完全議決権株式 であり、権利内 容に何ら限定の ない当社におけ る標準となる株 式であります。 なお、単元株式 数は100株であ ります。 |
| 計 | 28,700,000 | 28,700,000 | - | - |

(2) 【新株予約権等の状況】

会社法に基づき発行した新株予約権は、次のとおりであります。

第5回新株予約権（平成26年10月3日取締役会決議）

| | 事業年度末現在 (平成26年9月30日) | 提出日の前月末現在 (平成26年11月30日) |
|--|-------------------------|--|
| 新株予約権の数(個) | - | 2,400 |
| 新株予約権のうち自己新株予約権の数(個) | - | - |
| 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、3 |
| 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 |
| 新株予約権の行使により株式を発行する場合の 株式の発行価格及び資本組入額(円) | - | 発行価格 2,230 資本組入額 1,115 |
| 新株予約権の行使の条件 | - | 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。 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。(注)4 |
| 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、当社取締役会の承認を要する。 |
| 代用払込みに関する事項 | - | - |
| 組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項 | - | - |

(注)1. 新株予約権の割当日後、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。

調整後付与株式数 = 調整前付与株式数 × 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。

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

3. 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（新株予約権の行使に基づく新株式の発行及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。）は、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。

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

4. 上記のほか、細目については、取締役会決議に基づき当社と付与対象者との間で締結した新株予約権割当契約書に定めております。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】
該当事項はありません。

(4) 【ライツプランの内容】
該当事項はありません。

(5) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

| 年月日 | 発行済株式 総数増減数 (株) | 発行済株式 総数残高 (株) | 資本金増減 額 (百万円) | 資本金残高 (百万円) | 資本準備金 増減額 (百万円) | 資本準備金 残高 (百万円) |
|-----------------------------------|-----------------------|----------------------|---------------------|----------------|-----------------------|----------------------|
| 平成25年6月28日 (注)1 | 20,304,675 | 20,325,000 | - | 241 | - | 24 |
| 平成25年7月31日 (注)2 | 3,300,000 | 23,625,000 | 49 | 290 | 49 | 74 |
| 平成25年9月19日 (注)3 | 4,000,000 | 27,625,000 | 3,346 | 3,637 | 3,346 | 3,420 |
| 平成25年9月26日 (注)4 | 400,000 | 28,025,000 | 334 | 3,972 | 334 | 3,755 |
| 平成25年10月1日～ 平成26年9月30日 (注)5 | 675,000 | 28,700,000 | 10 | 3,982 | 10 | 3,765 |

(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. 新株予約権付社債の権利行使によるものであります。

3. 有償一般募集（ブックビルディング方式による募集）

発行価格 1,780円

引受価額 1,673.20円

資本組入額 836.60円

4. 有償第三者割当（オーバーアロットメントによる売出しに関連した第三者割当増資）

割当価格 1,673.20円

資本組入額 836.60円

割当先 大和証券株式会社

5. 新株予約権の権利行使によるものであります。

(6) 【所有者別状況】

平成26年9月30日現在

| 区分 | 株式の状況(1単元の株式数 100株) | | | | | | | 単元未 満株式 の状況 (株) | |
|-----------------|---------------------|--------|--------------|------------|--------|------|-----------|--------------------------|-------|
| | 政府及び 地方公共 団体 | 金融機関 | 金融商品 取引業者 | その他の 法人 | 外国法人等 | | 個人 その他 | | 計 |
| | | | | | 個人以外 | 個人 | | | |
| 株主数(人) | - | 26 | 33 | 47 | 90 | 3 | 3,042 | 3,241 | - |
| 所有株式数 (単元) | - | 51,115 | 4,031 | 745 | 52,163 | 9 | 178,926 | 286,989 | 1,100 |
| 所有株式数の 割合(%) | - | 17.81 | 1.40 | 0.26 | 18.18 | 0.00 | 62.35 | 100.00 | - |

(7) 【大株主の状況】

平成26年9月30日現在

| 氏名又は名称 | 住所 | 所有株式数 (株) | 発行済株式総数に 対する所有株式数 の割合(%) |
|---|--|--------------|--------------------------------|
| 荒井正昭 | 東京都世田谷区 | 13,450,000 | 46.86 |
| NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE 15PCT TREATY ACCOUNT (常任代理人香港上海銀行東京 支店) | 50 BANK STREET CANARY WHARF LONDON E14 5NT, UK (東京都中央区日本橋3-11-1) | 2,180,900 | 7.60 |
| 日本マスタートラスト信託銀行 株式会社(信託口) | 東京都港区浜松町2-11-3 | 1,723,700 | 6.01 |
| 日本トラスティ・サービス信託 銀行株式会社(信託口) | 東京都中央区晴海1-8-11 | 1,227,200 | 4.28 |
| オープンハウス従業員持株会 | 東京都千代田区丸の内2-4-1 | 876,400 | 3.05 |
| 今村仁司 | 東京都中野区 | 501,000 | 1.75 |
| 野村信託銀行株式会社(投信 口) | 東京都千代田区大手町2-2-2 | 491,600 | 1.71 |
| ピ・エヌワイエム エスエ・エ ヌブイ ピ・エヌワイエム ク ライアント アカウント エム ピ・シ・エス ジャパン (常任代理人株式会社三菱東京 UFJ銀行) | RUE MONTOYER 46 1000 BRUSSELS BELGIUM (東京都千代田区丸の内2-7-1) | 433,800 | 1.51 |
| バンク オブ ニューヨーク ジーシーエム クライアント アカウント ジエイビーアール デイ アイエスジー エフイー ・エイシー (常任代理人株式会社三菱東京 UFJ銀行) | PETERBOROUGH COURT 133 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB UNITED KINGDOM (東京都千代田区丸の内2-7-1) | 280,894 | 0.98 |
| ピーエヌワイエムエル ノン トリーテー アカウント (常任代理人 株式会社三菱東 京UFJ銀行) | VERTIGO BUILDING - POLARIS 2-4 RUE EUGENE RUPPERT L-2453 LUX EMBOURG GRAND DUCHY OF LUXEMBO URG (東京都千代田区丸の内2-7-1) | 246,100 | 0.86 |
| 計 | - | 21,411,594 | 74.60 |

(8) 【議決権の状況】
【発行済株式】

平成26年9月30日現在

| 区分 | 株式数(株) | 議決権の数(個) | 内容 |
|----------------|--------------------|----------|----|
| 無議決権株式 | - | - | - |
| 議決権制限株式(自己株式等) | - | - | - |
| 議決権制限株式(その他) | - | - | - |
| 完全議決権株式(自己株式等) | - | - | - |
| 完全議決権株式(その他) | 普通株式 28,698,900 | 286,989 | - |
| 単元未満株式 | 普通株式 1,100 | - | - |
| 発行済株式総数 | 28,700,000 | - | - |
| 総株主の議決権 | - | 286,989 | - |

【自己株式等】

該当事項はありません。

(9) 【ストックオプション制度の内容】

当社は、ストックオプション制度を採用しております。

当該制度は、会社法に基づき、当社及び当社子会社の従業員に対して新株予約権を発行することを、下記取締役会において決議されたものであります。

第5回新株予約権(平成26年10月3日取締役会決議)

会社法第236条、第238条、第240条の規定に基づき、当社従業員及び当社子会社の従業員に対して新株予約権を発行することを決議したものの

| | |
|--------------------------|--------------------------|
| 決議年月日 | 平成26年10月3日 |
| 付与対象者の区分及び人数(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 | 「(2)新株予約権等の状況」に記載しております。 |
| 株式の数(株) | 同上 |
| 新株予約権の行使時の払込金額(円) | 同上 |
| 新株予約権の行使期間 | 同上 |
| 新株予約権の行使の条件 | 同上 |
| 新株予約権の譲渡に関する事項 | 同上 |
| 代用払込みに関する事項 | - |
| 組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項 | - |

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】該当事項はありません。

- (1)【株主総会決議による取得の状況】
該当事項はありません。
- (2)【取締役会決議による取得の状況】
該当事項はありません。
- (3)【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】
該当事項はありません。
- (4)【取得自己株式の処理状況及び保有状況】
該当事項はありません。

3【配当政策】

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施していくことを基本方針としております。

当社の剰余金の配当は、期末配当の年1回を基本的な方針としておりますが、会社法第454条第5項に規定する中間配当を行うことができる旨を定款で定めております。配当の決定機関は、中間配当は取締役会、期末配当は株主総会であります。

当事業年度の配当につきましては、上記方針に基づく普通配当35円に記念配当（東証一部上場記念配当）5円を加え40円の配当を実施いたしました。

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。

なお、当事業年度に係る剰余金の配当は次のとおりであります。

| 決議年月日 | 配当金の総額（百万円） | 1株当たり配当額（円） |
|-------------------------|-------------|-------------|
| 平成26年12月25日 定時株主総会決議 | 1,148 | 40 |

4【株価の推移】

(1)【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

| 回次 | 第14期 | 第15期 | 第16期 | 第17期 | 第18期 |
|-------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 決算年月 | 平成22年9月 | 平成23年9月 | 平成24年9月 | 平成25年9月 | 平成26年9月 |
| 最高（円） | - | - | - | 2,584 | 2,648 |
| 最低（円） | - | - | - | 2,090 | 1,512 |

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第一部におけるものであります。

なお、平成25年9月20日付をもって同取引所に株式を上場いたしましたので、それ以前の株価については該当事項はありません。

(2)【最近6月間の月別最高・最低株価】

| 月別 | 平成26年4月 | 平成26年5月 | 平成26年6月 | 平成26年7月 | 平成26年8月 | 平成26年9月 |
|-------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 最高（円） | 1,859 | 2,298 | 2,420 | 2,389 | 2,122 | 2,280 |
| 最低（円） | 1,640 | 1,856 | 2,292 | 2,092 | 1,969 | 2,044 |

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第一部におけるものであります。

5【役員 の 状況】

| 役名 | 職名 | 氏名 | 生年月日 | 略歴 | 任期 | 所有株式数 (株) |
|-------------|----|-------|--------------|--|------|--------------|
| 代表取締役 社長 | | 荒井 正昭 | 昭和40年10月29日生 | 昭和62年10月 株式会社ユニハウス入社 平成9年9月 当社代表取締役社長就任 (現任) 平成12年9月 創建ビルド有限公司(現 株式会社オープンハウス・ ディベロップメント)取締 役就任(現任) 平成19年8月 株式会社アイビーネット取 締役就任(現任) 平成22年9月 Open House Realty & Investments, Inc. Director就任(現任) 平成23年10月 株式会社OHリアルエス テート・マネジメント取締 役就任(現任) | (注)3 | 13,450,000 |
| 専務取締役 | | 今村 仁司 | 昭和37年5月29日生 | 昭和60年4月 株式会社住友銀行(現 株 式会社三井住友銀行)入行 平成12年7月 株式会社有線ブロードネッ トワークス(現 株式会社 USEN)入社 平成16年7月 株式会社メディア出向 平成17年9月 当社入社 管理本部長 平成17年12月 当社取締役就任 管理本部長 平成19年8月 株式会社アイビーネット監 査役就任 平成21年9月 当社専務取締役就任 株式会社オープンハウス・ ディベロップメント取締役就 任(現任) 平成22年9月 Open House Realty & Investments, Inc. CEO就任 平成22年9月 旺佳建築設計諮詢(上海)有 限公司 董事就任 平成22年11月 株式会社アイビーネット取締 役就任(現任) 平成22年12月 Open House Realty & Investments, Inc. Director就任(現任) 平成23年5月 当社専務取締役就任 管理本 部長 平成23年10月 株式会社OHリアルエステー ト・マネジメント代表取締役 就任 平成24年7月 株式会社OHリアルエステー ト・マネジメント取締役就任 (現任) 平成26年10月 当社専務取締役就任 管理本 部、企画部管掌(現任) | (注)3 | 501,000 |
| 取締役 | | 福岡 良介 | 昭和53年5月22日生 | 平成14年4月 株式会社オープンハウス入社 平成14年12月 株式会社創建ビルド(現 株 式会社オープンハウス・ディ ベロップメント)入社 平成18年12月 同社代表取締役就任(現任) 平成22年9月 旺佳建築設計諮詢(上海) 有限公司 董事就任 平成22年12月 当社取締役就任(現任) 平成25年12月 旺佳建築設計諮詢(上海)有 限公司 董事長就任(現任) | (注)3 | 217,000 |

| 役名 | 職名 | 氏名 | 生年月日 | 略歴 | 任期 | 所有株式数 (株) |
|-------|----|--------|-------------|---|------|--------------|
| 取締役 | | 足立 勲一郎 | 昭和21年7月9日生 | 昭和46年4月 三菱信託銀行株式会社 (現 三菱UFJ信託銀行株式会社) 入行 平成7年5月 同行不動産部部长 平成10年6月 同行人事部部長 平成11年6月 同行取締役就任 人事部部長 平成13年6月 同行常務取締役就任 社団法人不動産協会理事就任 社団法人不動産流通経営協会副理事長就任 平成16年6月 三菱信不動産販売株式会社 (現 三菱UFJ不動産販売株式会社) 代表取締役社長就任 平成17年7月 三菱アルミニウム株式会社 取締役就任 平成21年6月 三菱UFJ不動産販売株式会社顧問就任 平成21年9月 当社取締役就任(現任) 平成22年4月 株式会社湘南カントリークラブ理事就任 平成23年3月 同社執行役員就任(現任) 平成24年8月 株式会社さくらインベストイグジット特別顧問就任(現任) | (注)3 | 25,000 |
| 常勤監査役 | | 遠山 雄三 | 昭和23年8月15日生 | 昭和47年4月 伊藤忠商事株式会社入社 昭和54年4月 伊藤忠商事株式会社東京本社海外事業部 昭和62年4月 同社海外進出コンサルタント室 平成4年7月 伊藤忠欧州会社出向事業管理・開発担当 平成9年4月 伊藤忠欧州会社事業審査部長 平成11年6月 伊藤忠商事株式会社繊維カンパニー繊維管理部長代行 平成14年10月 ハンティングワールドジャパン株式会社出向 代表取締役社長就任 平成16年6月 伊藤忠商事株式会社事業部 平成18年6月 伊藤忠紙パルプ株式会社常勤監査役就任 平成26年12月 株式会社オープンハウス・ディベロップメント常勤監査役就任(現任) 平成26年12月 株式会社OHリアルエステート・マネジメント監査役就任(現任) 平成26年12月 当社常勤監査役就任(現任) | (注)4 | - |

| 役名 | 職名 | 氏名 | 生年月日 | 略歴 | 任期 | 所有株式数 (株) |
|-----|----|-------|-------------|--|------|--------------|
| 監査役 | | 吉田 修 | 昭和19年7月26日生 | 昭和43年4月 安宅産業株式会社(現 伊藤忠商事株式会社)入社 平成10年6月 伊藤忠ハウジング株式会社 出向 財務部長 平成12年5月 伊藤忠ハウジング管理株式会社 出向 監査役就任 平成12年10月 伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社 出向 経理部長 平成15年6月 伊藤忠都市開発株式会社 取締役 CFO 就任 平成16年6月 伊藤忠都市開発株式会社 監査役就任 平成21年12月 当社常勤監査役就任 株式会社オープンハウス・ディベロップメント常勤監査役就任 平成23年10月 株式会社OHリアルエステート・マネジメント 監査役就任(現任) 平成26年12月 当社監査役(現任) 株式会社オープンハウス・ディベロップメント 監査役就任(現任) | (注)4 | 10,000 |
| 監査役 | | 福島 洋介 | 昭和17年9月13日生 | 昭和43年4月 伊藤忠商事株式会社 入社 平成12年7月 株式会社センチュリー21・ジャパン 取締役副社長就任 平成13年1月 同社代表取締役社長就任 平成16年6月 同社相談役就任 平成17年7月 当社監査役就任 平成18年4月 株式会社泊ビルド(現 株式会社オープンハウス・ディベロップメント) 監査役就任(現任) 平成19年8月 株式会社アイビーネット 取締役就任 平成22年11月 株式会社アイビーネット 監査役就任(現任) 平成22年12月 当社監査役就任(現任) | (注)4 | 184,000 |
| 計 | | | | | | 14,387,000 |

- (注) 1. 取締役足立勲一郎は、会社法第2条第15号に定める社外取締役であります。
2. 常勤監査役遠山雄三、監査役吉田修は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。
3. 任期は、平成26年12月25日開催の定時株主総会終結の時から2年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会終結の時までであります。
4. 任期は、平成25年6月28日開催の臨時株主総会終結の時から4年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会終結の時までであります。
5. 当社は、法令に定める監査役の数に欠けることになる場合に備え、会社法第329条第2項に定める補欠監査役1名を選任しております。補欠監査役の略歴は次のとおりであります。

| 氏名 | 生年月日 | 略歴 | 所有株式数 (株) |
|-------|-------------|---|--------------|
| 両國 泰弘 | 昭和26年12月1日生 | 昭和45年4月 札幌国税局入局 平成15年7月 札幌国税局調査査察部 統括国税調査官 平成17年7月 東京国税局課税第一部 統括国税実査官 平成19年7月 東金税務署長 平成21年7月 東京国税局調査第一部 調査開発課長 平成23年7月 中野税務署長 平成24年8月 両國泰弘税理士事務所 所長(現任) 平成25年3月 株式会社ジェクシード 監査役就任 | - |

6【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1)【コーポレート・ガバナンスの状況】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

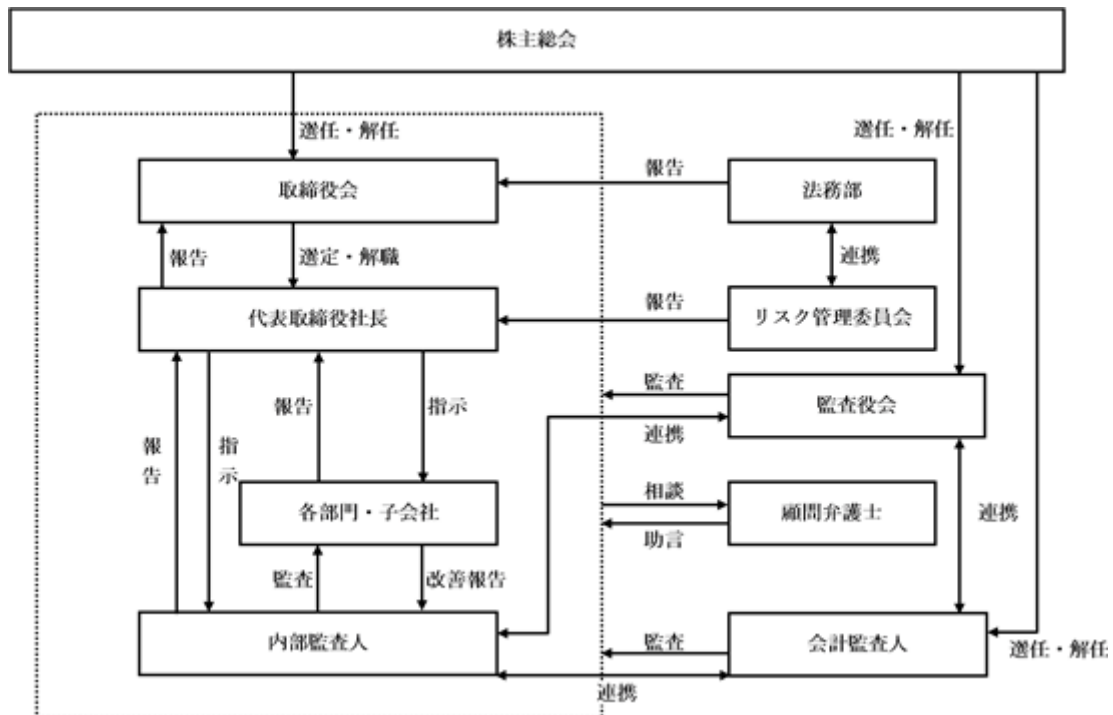
当社グループは、企業価値の最大化を図るためには、経営の健全性、透明性及び客観性を高めることが重要と考えております。コーポレート・ガバナンスの強化は経営の最も重要な課題の一つと認識しており、積極的に取り組んでおります。

企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

イ．コーポレート・ガバナンス体制の概要

当社は監査役制度を採用しており、取締役4名（うち社外取締役1名）で構成される取締役会と、監査役3名（うち社外監査役2名）で構成される監査役会を中心としたコーポレート・ガバナンス体制となっております。

当社の経営上の意思決定、業務執行、監査及びコーポレート・ガバナンス体制は以下の通りです。



ロ．当該体制を採用する理由

当社グループでは、コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方に基づき、当社グループを取り巻く事業環境に適切に対応し、継続的に企業価値を向上していくために、迅速な意思決定を行うことが重要だと考えており、当社グループの企業規模や事業計画等を勘案して機動的な意思決定を行える現在の体制を採用しております。また社外取締役及び社外監査役を含む監査役並びに監査役会による客観的で中立的な経営監視機能を備えることで、経営の透明性、公正性を確保しております。

内部統制システムに関する基本的な考え方及びその整備状況

当社グループにおきましては、コーポレート・ガバナンス強化の一環として「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・ガバナンスの更なる強化に努めてまいります。

取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他会社の業務の適正を確保するための体制についての決定内容の概要は以下のとおりであります。

イ．取締役及び使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

a. コーポレート・ガバナンス

- ・取締役会は、社員行動規準を制定し、全社にこれを周知徹底します。
- ・取締役会は、法令、定款、株主総会決議、「取締役会規程」に従い、経営に関する重要な事項を決定するとともに、業務執行の監督を行います。
- ・執行役員は、取締役会の決定した役割に基づき、法令、定款、取締役会決議及び「職務権限規程」その他の社内規程に従い、当社の業務を執行します。
- ・監査役会は、法令が定める権限を行使するとともに、内部監査及び会計監査人と連携して、「監査役会規程」に則り、取締役の職務執行の適正性について監査を実施します。

b. コンプライアンス

「コンプライアンス規程」を制定し、コンプライアンス教育・研修の計画及び実施、コンプライアンス違反等に関する通報の専用ホットラインの整備等コンプライアンス体制の充実に努めます。なお、当社におけるコンプライアンスに関する取組みの決定、及び進捗状況の管理は取締役会が行い、統括責任者は代表取締役社長とします。

c. 財務報告の適正性確保のための体制整備

「経理規程」その他社内規程、会計基準その他関連する諸法令を遵守し、財務報告の適正性を確保するための体制の充実に努めます。

d. 内部監査

内部監査は、内部監査室が行うこととし、「内部監査規程」に基づき業務全般に関し、法令、定款及び社内規程の遵守状況、職務の執行手続及び内容の妥当性等につき、定期的に内部監査を実施します。

ロ．取締役の職務執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

a. 情報の保存・管理

取締役は、株主総会議事録、取締役会議事録等の法定書類のほか職務遂行に係る重要な情報が記載された文書（電磁的記録を含む。以下同じ）を関連資料とともに「文書管理規程」その他の社内規程の定めるところに従い、適切に保存し、管理します。

b. 情報の閲覧

取締役及び監査役は、いつでも、前項の情報を閲覧することができます。

ハ．損失の危険の管理に関する規程その他の体制

リスク管理が経営の重要課題であることを認識し、市場リスク、信用リスク、投資リスク、CSR・コンプライアンス、情報セキュリティリスクその他様々なリスクに対応するため法務部が主導となり、各種管理規程の制定及び運用や、顕在及び潜在リスクの報告・監視体制を整備するなど、必要なリスク管理体制及び管理手法を整備し、全社のリスクを統括的かつ個別的に管理します。

ニ．取締役の執行が効率的に行われることを確保するための体制

適正かつ効率的な職務の執行を確保するために「職務分掌規程」、「職務権限規程」等各種社内規程を整備し、各役職者の権限及び責任の明確化を図ります。

ホ．監査役職務を補助すべき使用人に関する事項及び当該使用人の取締役からの独立性に関する事項

a. 監査役職務を補助する専任の使用人の設置

監査役が必要であると認めるときは、監査役職務を補助する専任の使用人を置くものとします。

b. 監査役職務を補助する使用人に対する指揮命令権限及び人事権

監査役職務を補助する使用人を置いた場合は、当該使用人に対する指揮命令権限は監査役会に専属するものとし、取締役及び他の使用人は監査役職務を補助する使用人に対し指揮命令権限を有しないものとします。また、監査役を補助する使用人の人事考課は、監査役会で定めた監査役が行うものとし、その人事異動及び懲戒処分については、事前に監査役会の同意を必要とするものとします。

- へ．取締役及び使用人が監査役に報告するための体制その他の監査役への報告に関する体制
- a．職務執行状況の報告
取締役その他役職者は、定期的に、自己の職務執行状況を監査役に報告するものとします。
 - b．取締役による報告
取締役は、監査役に対して、法令が定める事項のほか、次に掲げる事項をその都度報告します。
 - ・財務及び事業に重大な影響を及ぼす決定等の内容
 - ・業績及び業績の見通しの発表の内容
 - ・内部監査の内容と結果及び指摘事項の対策
 - ・行政処分の内容
 - ・その他監査役が求める事項
 - c．使用人による報告
使用人は監査役に対して、当社に著しい損害を及ぼす恐れがある事実、重大な法令または定款違反となる恐れがある事実がある場合には、直接報告することができます。
- ト．その他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制
- a．内部監査と監査役の連携
監査役は、内部監査人との間で、各事業年度における内部監査計画を協議するとともに、定期的に会合を持ち、内部監査結果及び指摘事項について協議及び意見交換をする等、密接な情報交換及び連携を図ります。
 - b．外部専門家の起用
監査役は、監査の実施にあたり必要と認めるときは、弁護士、公認会計士その他の外部専門家を独自に起用することができます。
- チ．企業集団における業務の適正を確保するための体制
- 当社管理本部長を責任者とする「関係会社管理規程」を設け、重要な関係会社における重要事項については当社取締役会に報告し、その承認を得ることとするなど、当社グループの業務を適切に管理しております。

内部監査及び監査役監査の状況

イ．内部監査及び監査役監査の組織、人員及び手続

内部監査に関しては、社長直轄の内部監査室監査担当者（１名）が、期首に立案した内部監査計画書等に基づき、原則として当社グループ全部署を対象に行っております。内部監査の結果は、当社代表取締役及び該当会社代表取締役社長ならびに被監査部門に報告されるとともに、被監査部門に対して改善指示を行い、改善状況を継続的に確認しております。

また、内部監査室は、監査役や監査法人との情報交換や連携により内部監査を補完し、内部監査機能の強化に努めております。

監査役監査は、常勤監査役が中心となり日常業務の監査を行い、３名の監査役で役割分担をすることで効率的に取締役及び使用人の業務執行を監督しています。

常勤監査役遠山雄三氏は、企業集団経営及び子会社管理における豊富な経験・知見及び監査役としての豊富な経験を有しております。

監査役吉田修氏は、多くの企業において経理財務責任者及び監査役を歴任しており、企業経営を統治するための十分な見識及び経験を有しております。

監査役福島洋介氏は、不動産関連企業において代表取締役に就任した経験があり、企業経営に必要な財務及び会計に関する知識を有しております。

ロ．内部監査、監査役監査及び会計監査の相互連携

監査役は内部監査及び会計監査人と連携して、「監査役会規程」に則り、取締役の職務執行の適正性について監査を実施します。

具体的には、会計監査人及び内部監査人との間で定期的にミーティング等を実施し、会社の現況を報告したり、会計監査人の監査計画や監査品質等の確認を行い、三者連携することでお互いの監査に役立てております。

社外取締役及び社外監査役について

当社の社外取締役は1名であります。また、社外監査役は2名であります。

- イ．社外取締役及び社外監査役と当社との人的関係、資本的关系又は取引関係その他利害関係
当社の社外取締役及び社外監査役との人的関係、資本的关系又は取引関係等は以下のとおりであります。

| 社外取締役・社外監査役の氏名 | 人的関係 | 資本的关系 |
|----------------|------|----------------|
| 足立 勲一郎 | - | 当社株式25,000株を保有 |
| 吉田 修 | - | 当社株式10,000株を保有 |

- ロ．社外取締役及び社外監査役の当社の企業統治において果たす機能及び役割
足立勲一郎氏は金融機関で長年不動産業務に携わってきており、その知識、経営全般に関わる経験を当社の経営に活かしていただくため、社外取締役に選任しております。
遠山雄三氏及び吉田修氏に関する企業統治において果たす機能及び役割につきましては、上記監査役の欄に記載のとおりであります。

- ハ．社外取締役及び社外監査役を選任するための独立性に関する基準又は方針の内容
当社は、社外取締役及び社外監査役の独立性に関する基準や方針を特段定めてはおりませんが、選任にあたり、公平公正な判断をなし得る人格、見識、及び不動産事業、財務、会計、内部統制等に関する専門的知見に基づき当社の企業統治において客観的かつ独立的な立場から適切な職務遂行を期待でき、一般株主と利益相反が生じる恐れがない者を選任することとしております。

- ニ．社外取締役又は社外監査役による監査と内部監査、監査役監査及び会計監査との相互連携並びに内部統制部門との関係
社外取締役及び社外監査役と、内部監査室、監査役及び監査法人との相互連携については、取締役会、監査役会において適宜報告及び意見交換がなされております。

役員報酬等

- イ．提出会社の役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

| 役員区分 | 報酬等の総額 (百万円) | 報酬等の種類別の総額(百万円) | | | | 対象となる 役員の員数 (人) |
|------------------------|-----------------|-----------------|---------------|----|-------|-----------------------|
| | | 基本報酬 | ストック オプション | 賞与 | 退職慰労金 | |
| 取締役 (社外取締役 を除く。) | 180 | 180 | - | - | - | 4 |
| 監査役 (社外監査役 を除く。) | 7 | 7 | - | - | - | 1 |
| 社外役員 | 18 | 18 | - | - | - | 3 |

- ロ．役員の報酬等の額又は算定方法の決定に関する方針の内容及び決定方法
当社は役員の報酬等の額又は算定方法の決定に関する方針は定めておりませんが、取締役及び監査役の報酬は、株主総会で決議いただいている報酬限度額内において、会社の業績及び役員個々の業務執行状況を勘案し決定しております。

株式の保有状況

- イ．投資株式のうち保有目的が純投資目的以外の目的であるものの銘柄数及び貸借対照表計上額の合計額
1 銘柄 22百万円
- ロ．保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式の保有区分、銘柄、株式数、貸借対照表計上額及び保有目的
該当事項はありません。
- ハ．保有目的が純投資目的である投資株式の当事業年度における貸借対照表計上額の合計額並びに当事業年度における受取配当金、売却損益及び評価損益の合計額

| 区分 | 前事業年度 (百万円) | 当事業年度(百万円) | | | |
|---------|------------------|------------------|---------------|--------------|--------------|
| | 貸借対照表計 上額の合計額 | 貸借対照表計 上額の合計額 | 受取配当金の 合計額 | 売却損益の 合計額 | 評価損益の 合計額 |
| 非上場株式 | - | - | - | - | - |
| 上記以外の株式 | - | 103 | - | - | 2 |

会計監査の状況

会計監査業務を執行した公認会計士は次のとおりであります。

| 監査法人名 | 公認会計士の氏名等 | |
|--------------|-----------------|-------|
| 有限責任監査法人トーマツ | 指定有限責任社員・業務執行社員 | 芝田 雅也 |
| | 指定有限責任社員・業務執行社員 | 倉本 和芳 |

(注) 継続監査年数は、全員7年以内であるため、記載を省略しております。

監査業務に係る補助者の構成

公認会計士 5名 その他 15名

社外取締役及び社外監査役との責任限定契約の内容の概要

当社は、会社法第427条第1項に基づき、社外取締役及び社外監査役との間において、会社法第423条第1項の損害賠償責任について、法令の定める要件について該当する場合には、賠償責任を法令で定める最低責任限度額に限定する契約を定めることができる旨を定款で定めており、社外取締役1名及び社外監査役2名との間で責任限定契約を締結しております。

取締役の定数

当社の取締役は8名以内とする旨を定款に定めております。

取締役選任の決議要件

取締役の選任決議に関しては、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨及び選任決議は、累積投票によらない旨を定款に定めております。

中間配当

当社は、株主への機動的な利益還元を可能とするため、会社法第454条第5項の規定により、取締役会の決議によって中間配当をすることができる旨を定款に定めております。

株主総会の特別決議要件

当社は、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とし、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別決議要件について、議決権を行使できる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもってこれを行う旨を定款に定めております。

(2) 【監査報酬の内容等】

【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

| 区分 | 前連結会計年度 | | 当連結会計年度 | |
|-------|-------------------|------------------|-------------------|------------------|
| | 監査証明業務に基づく報酬(百万円) | 非監査業務に基づく報酬(百万円) | 監査証明業務に基づく報酬(百万円) | 非監査業務に基づく報酬(百万円) |
| 提出会社 | 28 | 13 | 29 | 3 |
| 連結子会社 | 10 | - | 11 | - |
| 計 | 39 | 13 | 40 | 3 |

【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

(前連結会計年度)

当社は、有限責任監査法人トーマツに対して、公認会計士法第2条第1項の業務以外の業務(非監査業務)として、人事制度構築に関するアドバイザーサービス、人事制度の運用定着化に向けたアドバイザーサービス及びコンフォートレターの作成業務についての対価を支払っております。

(当連結会計年度)

当社は、有限責任監査法人トーマツに対して、公認会計士法第2条第1項の業務以外の業務(非監査業務)として、人事制度の運用定着化に向けたアドバイザーサービス等についての対価を支払っております。

【監査報酬の決定方針】

当社の監査公認会計士等に対する監査報酬の決定方針は、特に定めておりませんが、当社の事業規模の観点から合理的監査日数等を総合的に勘案し決定しております。

第5【経理の状況】

1．連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号)に基づいて作成しております。

なお、当連結会計年度(平成25年10月1日から平成26年9月30日まで)の連結財務諸表に含まれる比較情報については、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(平成24年9月21日内閣府令第61号)附則第3条第2項により、改正前の連結財務諸表規則に基づいて作成しております。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号)に基づいて作成しております。

なお、当事業年度(平成25年10月1日から平成26年9月30日まで)の財務諸表に含まれる比較情報については、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(平成24年9月21日内閣府令第61号)附則第2条第2項により、改正前の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

また、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により財務諸表を作成しております。

2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度(平成25年10月1日から平成26年9月30日まで)の連結財務諸表及び事業年度(平成25年10月1日から平成26年9月30日まで)の財務諸表について、有限責任監査法人トーマツによる監査を受けております。

3．連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。

具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、会計基準等の変更等についての確に対応することができる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、監査法人との連携や各種セミナー等への積極的な参加を行っております。

1【連結財務諸表等】

(1)【連結財務諸表】

【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 |

【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 |

【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）

(単位:百万円)

| | 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）

(単位:百万円)

| | 株主資本 | | | |
|---------------------|-------|-------|--------|--------|
| | 資本金 | 資本剰余金 | 利益剰余金 | 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 |
| 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 |
| 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 |

【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 |

【注記事項】

(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り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借入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 |
| 借入実行残高 | - | 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 | - |

(リース取引関係)

1. ファイナンス・リース取引

(1) 所有権移転ファイナンス・リース取引

リース資産の内容

有形固定資産

不動産金融事業におけるコンピュータ及びサーバー（有形固定資産「その他」）であります。

無形固定資産

不動産金融事業におけるローン管理システム（「無形固定資産」）であります。

リース資産の減価償却の方法

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「4. 会計処理基準に関する事項 (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

(2) 所有権移転外ファイナンス・リース取引

リース資産の内容

有形固定資産

不動産仲介事業におけるデジタル複合機及びタッチパネル式不動産情報システム（有形固定資産「その他」）であります。

リース資産の減価償却の方法

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「4. 会計処理基準に関する事項 (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1)金融商品に対する取り組み方針

当社グループは、主に不動産販売事業を行うために必要な資金を金融機関等からの借入や社債発行により調達しております。また、一時的な余資については安全性の高い金融商品で運用しております。

連結子会社の金融事業に係る営業貸付金の資金調達については、主として金融機関等からの借入や他社からの保証金の受取により調達する方針であります。

(2)金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

営業債権である営業貸付金は顧客の信用リスクに晒されておりますが、顧客ごとの期日管理、残高管理及び他社より保証金の差入を受けることによりリスク低減を図っております。

投資有価証券である株式は、市場価格の変動リスクに晒されておりますが、主に業務上の関係を有する企業の株式であり、上場株式については四半期ごとに時価の把握を行っております。

営業債務である営業未払金、短期借入金及び未払法人税等は、全てが1年以内の支払期日であります。

預り保証金、社債及び長期借入金は、流動性リスクに晒されておりますが、定期的に資金計画を作成・更新するとともに、手元流動性の維持により流動性リスクを管理しております。

(3)金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動価額を織り込んでいるため、異なる前提条件を採用することにより、当該価額が変動することもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは含まれておりません(注)2.参照)。

前連結会計年度(平成25年9月30日)

| | 連結貸借対照表計上額 (百万円) | 時価 (百万円) | 差額 (百万円) |
|--------------|---------------------|-------------|-------------|
| (1)現金及び預金 | 26,077 | 26,077 | - |
| (2)営業貸付金 | 4,700 | | |
| 貸倒引当金(1) | 89 | | |
| | 4,611 | 4,568 | 42 |
| (3)投資有価証券 | 33 | 33 | - |
| 資産計 | 30,722 | 30,679 | 42 |
| (1)営業未払金 | 2,561 | 2,561 | - |
| (2)短期借入金 | 15,253 | 15,253 | - |
| (3)未払法人税等 | 2,812 | 2,812 | - |
| (4)預り保証金 | 1,488 | 1,118 | 370 |
| (5)社債(2) | 1,780 | 1,780 | 0 |
| (6)長期借入金(3) | 19,216 | 19,214 | 1 |
| 負債計 | 43,112 | 42,741 | 371 |

(1) 営業貸付金に対して計上している貸倒引当金を控除しております。

(2) 1年内償還予定の社債を含んでおります。

(3) 1年内返済予定の長期借入金を含んでおります。

当連結会計年度（平成26年9月30日）

| | 連結貸借対照表計上額 (百万円) | 時価 (百万円) | 差額 (百万円) |
|--------------|---------------------|-------------|-------------|
| (1)現金及び預金 | 26,426 | 26,426 | - |
| (2)営業貸付金 | 5,076 | | |
| 貸倒引当金(1) | 86 | | |
| | 4,990 | 5,165 | 174 |
| (3)投資有価証券 | 135 | 135 | - |
| 資産計 | 31,552 | 31,727 | 174 |
| (1)営業未払金 | 3,640 | 3,640 | - |
| (2)短期借入金 | 24,721 | 24,721 | - |
| (3)未払法人税等 | 3,579 | 3,579 | - |
| (4)預り保証金 | 1,503 | 1,288 | 214 |
| (5)社債(2) | 1,170 | 1,171 | 1 |
| (6)長期借入金(3) | 23,516 | 23,511 | 5 |
| 負債計 | 58,131 | 57,913 | 218 |

- (1) 営業貸付金に対して計上している貸倒引当金を控除しております。
(2) 1年内償還予定の社債を含んでおります。
(3) 1年内返済予定の長期借入金を含んでおります。

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法及び有価証券に関する事項
資産

(1)現金及び預金

預金はすべて短期であるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(2)営業貸付金

営業貸付金の時価については、貸付金の種類及び期間区分ごとに、元利金の合計額を同様の新規貸付を行った場合に想定される利率で割り引いて現在価値を算出しております。貸倒懸念債権については、時価は貸借対照表価額から貸倒見積高を控除した金額に近似しており、当該価額をもって時価としております。

(3)投資有価証券

投資有価証券の時価については、株式は取引所の価格によっております。

負債

(1)営業未払金 (2)短期借入金 (3)未払法人税等

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(4)預り保証金

預り保証金の時価については、将来キャッシュ・フローを償還までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定する方法によっております。

(5)社債 (6)長期借入金

変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、また当社の信用状態は実行後大きく異なっていないことから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため当該帳簿価額によっております。

固定金利によるものは、元利金の合計額を当該社債及び借入金の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定する方法によっております。

2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：百万円)

| 区分 | 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) |
|---------------|-------------------------|-------------------------|
| 投資事業有限責任組合出資金 | 100 | 107 |

市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、「(3)投資有価証券」には含めておりません。

3. 金銭債権の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度(平成25年9月30日)

| | 1年以内 (百万円) | 1年超 5年以内 (百万円) | 5年超 10年以内 (百万円) | 10年超 (百万円) |
|--------|---------------|----------------------|-----------------------|---------------|
| 現金及び預金 | 26,077 | - | - | - |
| 営業貸付金 | 1,733 | 749 | 771 | 1,446 |
| 合計 | 27,810 | 749 | 771 | 1,446 |

当連結会計年度(平成26年9月30日)

| | 1年以内 (百万円) | 1年超 5年以内 (百万円) | 5年超 10年以内 (百万円) | 10年超 (百万円) |
|--------|---------------|----------------------|-----------------------|---------------|
| 現金及び預金 | 26,426 | - | - | - |
| 営業貸付金 | 1,970 | 806 | 793 | 1,505 |
| 合計 | 28,396 | 806 | 793 | 1,505 |

4. 社債及び長期借入金の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度(平成25年9月30日)

| | 1年以内 (百万円) | 1年超 2年以内 (百万円) | 2年超 3年以内 (百万円) | 3年超 4年以内 (百万円) | 4年超 5年以内 (百万円) | 5年超 (百万円) |
|-------|---------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|--------------|
| 社債 | 1,380 | 280 | 100 | 20 | - | - |
| 長期借入金 | 7,271 | 6,679 | 1,721 | 335 | 546 | 2,661 |
| 合計 | 8,651 | 6,959 | 1,821 | 355 | 546 | 2,661 |

当連結会計年度(平成26年9月30日)

| | 1年以内 (百万円) | 1年超 2年以内 (百万円) | 2年超 3年以内 (百万円) | 3年超 4年以内 (百万円) | 4年超 5年以内 (百万円) | 5年超 (百万円) |
|-------|---------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|--------------|
| 社債 | 440 | 260 | 180 | 160 | 130 | - |
| 長期借入金 | 7,097 | 9,724 | 3,765 | 373 | 1,698 | 856 |
| 合計 | 7,537 | 9,984 | 3,945 | 533 | 1,828 | 856 |

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前連結会計年度(平成25年9月30日)

| | 種類 | 連結貸借対照表計上額 (百万円) | 取得原価 (百万円) | 差額 (百万円) |
|----------------------------|---------|---------------------|---------------|-------------|
| 連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの | (1) 株式 | 23 | 15 | 8 |
| | (2) 債券 | 10 | 10 | 0 |
| | (3) その他 | - | - | - |
| | 小計 | 33 | 25 | 8 |
| 連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの | (1) 株式 | - | - | - |
| | (2) 債券 | - | - | - |
| | (3) その他 | - | - | - |
| | 小計 | - | - | - |
| 合計 | | 33 | 25 | 8 |

(注) 投資事業有限責任組合(連結貸借対照表計上額100百万円)については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

当連結会計年度(平成26年9月30日)

| | 種類 | 連結貸借対照表計上額 (百万円) | 取得原価 (百万円) | 差額 (百万円) |
|----------------------------|---------|---------------------|---------------|-------------|
| 連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの | (1) 株式 | 125 | 116 | 8 |
| | (2) 債券 | 10 | 10 | 0 |
| | (3) その他 | - | - | - |
| | 小計 | 135 | 126 | 8 |
| 連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの | (1) 株式 | - | - | - |
| | (2) 債券 | - | - | - |
| | (3) その他 | - | - | - |
| | 小計 | - | - | - |
| 合計 | | 135 | 126 | 8 |

(注) 投資事業有限責任組合(連結貸借対照表計上額107百万円)については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

(退職給付関係)

前連結会計年度(自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社及び当社の連結子会社2社は、従業員の退職給付制度として、確定拠出型年金制度を採用しており、拠出時に全額費用処理しております。

また、当社の連結子会社1社は、退職金規程に基づく退職一時金制度を採用しております。

2. 退職給付債務に関する事項

| | 前連結会計年度 (平成25年9月30日) |
|------------------|-------------------------|
| (1) 退職給付債務(百万円) | 9 |
| (2) 退職給付引当金(百万円) | 9 |

(注) 当社の連結子会社1社は、退職給付債務の算定に当たり簡便法を採用しております。

3. 退職給付費用に関する事項

| | 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) 勤務費用(百万円) | 1 |
| (2) その他(百万円) | 26 |
| 合計(百万円) | 27 |

(注) 1. 簡便法を採用している連結子会社の退職給付費用は「勤務費用」に計上しております。

2. 「(2) その他」は、確定拠出年金への掛金支払額であります。

4. 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

当社の連結子会社1社は、退職給付債務の算定に当たり、簡便法を採用しておりますので、基礎率等については記載しておりません。

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)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社及び当社の連結子会社2社は、従業員の退職給付制度として、確定拠出型年金制度を採用しており、拠出時に全額費用処理しております。

また、当社の連結子会社1社は、退職金規程に基づく退職一時金制度を採用しております。

当社の連結子会社が有する退職一時金制度は、簡便法により退職給付に係る負債及び退職給付費用を計算しております。

2. 確定給付制度

(1) 簡便法を適用した制度の、退職給付に係る負債の期首残高と期末残高の調整表

| | |
|----------------|------|
| 退職給付に係る負債の期首残高 | 9百万円 |
| 退職給付費用 | 1 |
| 退職給付の支払額 | - |
| 退職給付に係る負債の期末残高 | 10 |

(2) 退職給付費用

簡便法で計算した退職給付費用 1百万円

3. 確定拠出制度

当社及び連結子会社2社の確定拠出制度への要拠出額は、31百万円であります。

(ストック・オプション等関係)

1. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

| | 平成21年 ストック・オプション |
|---------------------------------|--|
| 付与対象者の区分及び 人数 | 当社取締役 2名 当社従業員 5名 子会社取締役2名 子会社従業員2名 |
| 株式の種類別のストック・ オプションの数 (注)1 | 普通株式 725,000株 |
| 付与日 | 平成21年9月30日 |
| 権利確定条件 | 権利行使時においても、取締役、監査役又は使用人何れかの地位を有することを要する。(注)2 |
| 対象勤務期間 | (注)3 |
| 権利行使期間 | 平成23年10月1日から 平成28年9月30日まで |

(注)1. 株式数に換算して記載しております。なお、平成25年6月28日付株式分割(1株につき1,000株の割合)による分割後の株式数に換算しております。

2. 上記のほか、細目については、臨時株主総会決議及び取締役会決議に基づき、当社と対象となる取締役及び従業員との間で締結する新株予約権割当契約書に定めております。

3. 対象勤務期間は定めておりません。

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度（平成26年9月期）において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

ストック・オプションの数

| | 平成21年 ストック・オプション |
|-----------|---------------------|
| 権利確定前 (株) | |
| 前連結会計年度末 | - |
| 付与 | - |
| 失効 | - |
| 権利確定 | - |
| 未確定残 | - |
| 権利確定後 (株) | |
| 前連結会計年度末 | 675,000 |
| 権利確定 | - |
| 権利行使 | 675,000 |
| 失効 | - |
| 未行使残 | - |

(注) 平成25年6月28日付株式分割（1株につき1,000株の割合）による分割後の株式数に換算しております。

単価情報

| | 平成21年 ストック・オプション |
|--------------------|---------------------|
| 権利行使価格 (円) | 30 |
| 行使時平均株価 (円) | 2,246 |
| 付与日における公正な評価単価 (円) | - |

(注) 平成25年6月28日付株式分割（1株につき1,000株の割合）による分割後の株式数に換算しております。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

| | 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) |
|-------------|-------------------------|-------------------------|
| 繰延税金資産 | | |
| 賞与引当金 | 143百万円 | 168百万円 |
| 未払事業税 | 261 | 296 |
| 営業未収入金 | 16 | 19 |
| 完成工事補償引当金 | 113 | 132 |
| 仕掛販売用不動産 | 113 | 262 |
| 未払社会保険料 | 21 | 27 |
| 資産除去債務 | 14 | 19 |
| 繰越欠損金 | 82 | 36 |
| 連結会社間内部利益消去 | 1 | 1 |
| その他 | 25 | 38 |
| 繰延税金資産小計 | 794 | 1,003 |
| 評価性引当額 | 82 | 10 |
| 繰延税金資産合計 | 712 | 992 |
| 繰延税金負債 | | |
| 預り保証金の償還差額 | 19 | 17 |
| 在外子会社為替差益 | - | 95 |
| 繰延税金負債合計 | 19 | 112 |
| 繰延税金資産の純額 | 692 | 879 |

(注) 繰延税金資産の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれております。

| | 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) |
|---------------|-------------------------|-------------------------|
| 流動資産 - 繰延税金資産 | 674百万円 | 906百万円 |
| 固定資産 - 繰延税金資産 | 18 | 19 |
| 固定資産 - 繰延税金負債 | - | 45 |

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

前連結会計年度(平成25年9月30日)

法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。

当連結会計年度(平成26年9月30日)

法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成26年法律第10号)が平成26年3月31日に公布され、平成26年4月1日以後に開始する連結会計年度から復興特別法人税が課されないことになりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、平成26年10月1日に開始する連結会計年度に解消が見込まれる一時差異については従来の38.0%から35.6%になります。

この税率変更により、繰延税金資産の金額は56百万円減少し、法人税等調整額が同額増加しております。

(資産除去債務関係)

重要性がないため記載を省略しております。

(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報告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 | 124 | - | 266 | 277 | 544 |

（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】

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 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。

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 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。

【関連当事者情報】

連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主(個人の場合に限る。)等

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)

| 種類 | 会社等の名称 又は氏名 | 所在地 | 資本金又は 出資金 (百万円) | 事業の内容 又は職業 | 議決権等の 所有(被所有) 割合 (%) | 関連当事 者との関 係 | 取引の内 容 | 取引金額 (百万円) | 科目 | 期末残高 (百万円) |
|-------------------|----------------|-----|-----------------------|----------------|-------------------------------|----------------------|-----------------------------|---------------|-----|---------------|
| 役員 | 佐藤 理 | - | - | 当社取締役 | (被所有) 直接 0.4 | 土地の 販売 | 土地の 販売 (注) | 80 | - | - |
| | | | | | | 建築工事 の請負代 金の前受 | 建築工事 の請負代 金の前受 (注) | 17 | 前受金 | 17 |
| 重要な 子会社の 役員 | 佐藤弘志 | - | - | 当社子会社 常務取締役 | - | 建築工事 の請負 | 建築工事 の請負 (注) | 25 | - | - |

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)

| 種類 | 会社等の名称 又は氏名 | 所在地 | 資本金又は 出資金 (百万円) | 事業の内容 又は職業 | 議決権等の 所有(被所有) 割合 (%) | 関連当事 者との関 係 | 取引の内 容 | 取引金額 (百万円) | 科目 | 期末残高 (百万円) |
|----|----------------|-----|-----------------------|---------------|-------------------------------|-------------------|------------------|---------------|----|---------------|
| 役員 | 佐藤 理 | - | - | 当社取締役 | (被所有) 直接 0.6 | 建物の 販売 | 建物の 販売 (注) | 28 | - | - |

(注) 独立第三者間取引と同様の一般的な取引条件で行っております。

(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、会社法第236条、第238条、第240条の規定に基づき、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。

その内容は、「第4 提出会社の状況 1 株式等の状況 (2)新株予約権等の状況、(9)ストックオプション制度の内容」を参照して下さい。

(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建築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ものと見込んでおります。

2. 株式取得の相手先

細淵 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 細淵 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

【連結附属明細表】

【社債明細表】

| 会社名 | 銘柄 | 発行年月日 | 当期首残高 (百万円) | 当期末残高 (百万円) | 利率 (%) | 担保 | 償還期限 |
|------------------------|--------------------------|-------------|------------------|----------------|------------------|--------|-------------|
| (株)オープンハウス | 第10回無担保社債 (分割制限特約付) | 平成23年3月31日 | 250 (250) | - - | 0.72 | なし | 平成26年3月31日 |
| (株)オープンハウス | 第11回無担保社債 (適格機関投資家限定) | 平成23年12月28日 | 70 (20) | 50 (20) | 0.64 | なし | 平成28年12月28日 |
| ㈱オープンハウス・ ディベロップメント | 第3回無担保社債 (適格機関投資家限定) | 平成23年12月28日 | 70 (20) | 50 (20) | 0.64 | なし | 平成28年12月28日 |
| ㈱オープンハウス・ ディベロップメント | 第4回無担保社債 (適格機関投資家限定) | 平成24年6月28日 | 240 (120) | 120 (120) | 0.50 | なし | 平成27年6月26日 |
| ㈱オープンハウス・ ディベロップメント | 第5回無担保社債 (適格機関投資家限定) | 平成24年10月1日 | 850 (850) | - - | 3カ月TIBOR +0.3 | あり(注3) | 平成26年6月30日 |
| ㈱オープンハウス・ ディベロップメント | 第6回無担保社債 (適格機関投資家限定) | 平成25年3月28日 | 300 (120) | 180 (120) | 0.21 | なし | 平成28年3月28日 |
| ㈱オープンハウス・ ディベロップメント | 第7回無担保社債 (適格機関投資家限定) | 平成26年3月31日 | - - | 270 (60) | 0.65 | なし | 平成31年3月31日 |
| ㈱オープンハウス・ ディベロップメント | 第8回無担保社債 (適格機関投資家限定) | 平成26年5月30日 | - - | 500 (100) | 0.45 | なし | 平成31年5月30日 |
| 合計 | - | - | 1,780 (1,380) | 1,170 (440) | - | - | - |

(注) 1. () 内書は、1年以内償還予定額であります。

2. 連結決算日後5年間の償還予定額は以下のとおりであります。

| 1年以内 (百万円) | 1年超2年以内 (百万円) | 2年超3年以内 (百万円) | 3年超4年以内 (百万円) | 4年超5年以内 (百万円) |
|---------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 440 | 260 | 180 | 160 | 130 |

3. 銘柄は無担保社債ですが、銀行の保証に対して抵当権が設定されています。

【借入金等明細表】

| 区分 | 当期首残高 (百万円) | 当期末残高 (百万円) | 平均利率 (%) | 返済期限 |
|-------------------------|----------------|----------------|-------------|-----------|
| 短期借入金 | 15,253 | 24,721 | 1.50 | - |
| 1年以内に返済予定の長期借入金 | 7,271 | 7,097 | 2.20 | - |
| 1年以内に返済予定のリース債務 | 7 | 7 | - | - |
| 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。) | 11,944 | 16,418 | 1.96 | 平成27年～51年 |
| リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。) | 25 | 17 | - | 平成27年～30年 |
| その他有利子負債 | | | | |
| 未払金 | 200 | 32 | 1.88 | - |
| 長期未払金 | 71 | 38 | 1.88 | 平成27年～29年 |
| 合計 | 34,774 | 48,334 | - | - |

- (注) 1. 平均利率については、借入金等の当期末残高に対する加重平均利率を記載しております。
2. リース債務の平均利率については、リース料総額に含まれる利息相当額を控除する前の金額でリース債務を連結貸借対照表に計上しているため、記載しておりません。
3. 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)、リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)及び長期未払金の連結決算日後5年間の返済予定額は以下のとおりであります。

| | 1年超2年以内 (百万円) | 2年超3年以内 (百万円) | 3年超4年以内 (百万円) | 4年超5年以内 (百万円) |
|-------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 長期借入金 | 9,724 | 3,765 | 373 | 1,698 |
| リース債務 | 7 | 7 | 3 | - |
| 長期未払金 | 31 | 7 | - | - |

【資産除去債務明細表】

資産除去債務の負債計上に代えて、不動産賃貸契約に関する敷金の回収が最終的に見込めないと認められる金額を合理的に見積り、そのうち当期の負担に属する金額を費用に計上する方法を採用しているため、該当事項はありません。

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

| (累計期間) | 第1四半期 | 第2四半期 | 第3四半期 | 当連結会計年度 |
|-----------------------------|--------|--------|--------|---------|
| 売上高(百万円) | 18,224 | 54,993 | 72,737 | 112,145 |
| 税金等調整前四半期(当期) 純利益金額(百万円) | 1,588 | 7,072 | 7,766 | 12,882 |
| 四半期(当期)純利益金額 (百万円) | 942 | 4,203 | 4,625 | 7,763 |
| 1株当たり四半期(当期) 純利益金額(円) | 33.62 | 150.00 | 165.03 | 275.50 |

| (会計期間) | 第1四半期 | 第2四半期 | 第3四半期 | 第4四半期 |
|----------------------|-------|--------|-------|--------|
| 1株当たり四半期純利益金額 (円) | 33.62 | 116.38 | 15.03 | 109.60 |

2【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

【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 | 1,416 | 1,558 |
| 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 | 1,305 | 1,349 |
| 流動資産合計 | 14,055 | 14,453 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 建物 | 161 | 255 |
| 車両運搬具 | 1 | 39 |
| 工具、器具及び備品 | 43 | 60 |
| 土地 | 38 | 38 |
| リース資産 | 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 | 157 | 1110 |
| 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 |

【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 | 1 4,704 | 1 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 | 2 1,573 | 2 1,724 |
| 営業利益 | 1,314 | 1,817 |
| 営業外収益 | | |
| 受取利息 | 18 | 1 157 |
| 受取配当金 | 1 6 | 1 6 |
| 受取保証料 | 1 154 | 1 187 |
| 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 |

【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）

(単位:百万円)

| | 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 |
| | | 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 | 利益剰余金合計 | | |
| 当期首残高 | 241 | 24 | - | 24 | 35 | 3,266 | 3,301 | 224 | 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 | 409 | 224 | 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）

(単位:百万円)

| | 株主資本 | | | | | | | 株主資本合計 |
|-------------------------|-------|-------|----------|---------|-------|---------------------|---------|--------|
| | 資本金 | 資本剰余金 | | | 利益剰余金 | | | |
| | | 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 | 利益剰余金合計 | |
| 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 |
| 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 |
| 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 |

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 有価証券の評価基準及び評価方法

(1) 子会社株式

移動平均法による原価法を採用しております。

(2) 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。

2. たな卸資産の評価基準及び評価方法

貯蔵品

最終仕入原価法による原価法（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。

3. 固定資産の減価償却の方法

(1) 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 | 8～22年 |
| 車両運搬具 | 2～4年 |
| 工具、器具及び備品 | 2～20年 |

(2) 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。

(3) 長期前払費用

定額法を採用しております。

(4) 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。

4. 繰延資産の処理方法

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。

5. 重要な外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準

外貨建金銭債権債務は、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。

6. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

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。

(2) 賞与引当金

従業員の賞与の支払に備えるため、支給見込額のうち当期負担額を計上しております。

7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

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、期間費用として処理しております。

(表示方法の変更)

貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、有形固定資産等明細表、引当金明細表については、財務諸表等規則第127条第1項に定める様式に基づいて作成しております。

また、財務諸表等規則第127条第2項に掲げる各号の注記については、各号の会社計算規則に掲げる事項の注記に変更しております。

(貸借対照表)

(1)前事業年度において、独立掲記しておりました流動資産の「関係会社未収入金」「未収収益」「立替金」(当事業年度、16百万円、68百万円、259百万円)は、総資産の100分の5以下となったため、当事業年度より流動資産の「その他」に含めて表示することといたしました。

(2)前事業年度において、独立掲記しておりました投資その他の資産の「関係会社長期未収入金」(当事業年度79百万円)は、総資産の100分の5以下となったため、投資その他の資産の「その他」に含めて表示することといたしました。

(3)前事業年度において、独立掲記しておりました流動負債の「未払消費税等」(当事業年度126百万円)は、負債及び純資産の100分の5以下となったため、流動負債の「その他」に含めて表示することといたしました。

(4)前事業年度において、独立掲記しておりました固定負債の「長期未払金」(当事業年度2百万円)は、負債及び純資産の100分の5以下となったため、固定負債の「その他」に含めて表示することといたしました。

(損益計算書)

(1)前事業年度において、独立掲記しておりました営業外収益の「経営指導料」(当事業年度24百万円)は、営業外収益の総額の100分の10以下となったため、営業外収益の「その他」に含めて表示することといたしました。

(2)前事業年度において、独立掲記しておりました営業外費用の「支払保証料」「支払手数料」(当事業年度1百万円、0百万円)は、営業外費用の総額の100分の10以下となったため、営業外費用の「その他」に含めて表示することといたしました。

なお、以下の事項について、記載を省略しております。

・財務諸表等規則第75条に定める営業原価明細書については、同条第2項ただし書きにより、記載を省略しております。

・財務諸表等規則第26条の2に定める減損損失累計額が減価償却累計額に含まれている旨の注記については、同条第5項により、記載を省略しております。

・財務諸表等規則第107条に定める自己株式に関する注記については、同条第2項により、記載を省略しております。

・財務諸表等規則第8条の6に定めるリース取引に関する注記については、同条第4項により、記載を省略しております。

・財務諸表等規則第8条の28に定める資産除去債務に関する注記については、同条第2項により、記載を省略しております。

・財務諸表等規則第68条の4に定める1株当たり純資産額の注記については、同条第3項により、記載を省略しております。

・財務諸表等規則第95条の5の2に定める1株当たり当期純損益金額に関する注記については、同条第3項により、記載を省略しております。

・財務諸表等規則第121条第1項第1号に定める有価証券明細表については、同条第3項により、記載を省略しております。

(貸借対照表関係)

1 関係会社項目

関係会社に対する金銭債権及び金銭債務(区分掲記されているものを除く)

| | 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) |
|--------|-----------------------|-----------------------|
| 短期金銭債権 | 496百万円 | 615百万円 |
| 短期金銭債務 | 21 | 96 |

2 保証債務

次の関係会社について、金融機関からの借入に対し債務保証を行っております。

| | 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) |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| (株)オープンハウス・ディベロップメント(借入債務) | 26,419百万円 | 35,426百万円 |
| (株)アイビーネット(借入債務) | 2,589 | 25 |
| (株)OHリアルエステート・マネジメント(借入債務) | 1,699 | 6,513 |
| 計 | 30,708 | 41,965 |

(損益計算書関係)

1 関係会社との取引高

| | 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) |
|------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 関係会社との取引高 | | |
| 営業取引による取引高 | | |
| 営業収益 | 2,153百万円 | 2,728百万円 |
| 営業取引以外の取引高 | 206 | 377 |

- 2 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度1.0%、当事業年度1.0%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は前事業年度99.0%、当事業年度99.0%であります。

主要な費目及び金額は次のとおりであります。

| | 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) |
|----------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 広告宣伝費 | 201百万円 | 148百万円 |
| 役員報酬 | 162 | 205 |
| 給与 | 89 | 96 |
| 退職給付費用 | 1 | 1 |
| 賞与引当金繰入額 | 8 | 9 |
| 採用教育費 | 99 | 163 |
| 地代家賃 | 352 | 408 |
| 減価償却費 | 73 | 64 |
| ソフトウェア償却 | 11 | 13 |

(有価証券関係)

前事業年度(平成25年9月30日)

子会社株式(貸借対照表計上額 関係会社株式163百万円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

当事業年度(平成26年9月30日)

子会社株式(貸借対照表計上額 関係会社株式163百万円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

| | 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) |
|--------------|-----------------------|-----------------------|
| 繰延税金資産 | | |
| 賞与引当金 | 84百万円 | 102百万円 |
| 営業未収入金 | 24 | 29 |
| 未払社会保険料 | 11 | 14 |
| 未払事業税 | 29 | 49 |
| 資産除去債務 | 14 | 17 |
| その他 | 10 | 11 |
| 繰延税金資産合計 | 174 | 224 |
| 繰延税金負債 | | |
| その他有価証券評価差額金 | 2 | 6 |
| 繰延税金負債合計 | 2 | 6 |
| 繰延税金資産の純額 | 171 | 217 |

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

前事業年度(平成25年9月30日)

法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。

当事業年度(平成26年9月30日)

法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成26年法律第10号)が平成26年3月31日に公布され、平成26年4月1日以後に開始する事業年度から復興特別法人税が課されないことになりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、平成26年10月1日に開始する事業年度に解消が見込まれる一時差異については従来の38.0%から35.6%になります。

この税率変更により、繰延税金資産の金額は13百万円減少し、法人税等調整額が同額増加しております。

(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、会社法第236条、第238条、第240条の規定に基づき、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。

その内容は、「第4 提出会社の状況 1 株式等の状況 (2)新株予約権等の状況、(9)ストックオプション制度の内容」を参照して下さい。

(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。

詳細については、「第5 経理の状況 1 [連結財務諸表等] 注記事項(重要な後発事象)」をご参照下さい。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

(単位:百万円)

| 区分 | 資産の種類 | 当期首残高 | 当期増加額 | 当期減少額 | 当期償却額 | 当期末残高 | 減価償却累計額 |
|--------|-----------|-------|-------|-------|-------|-------|---------|
| 有形固定資産 | 建物 | 161 | 123 | 1 | 29 | 255 | 158 |
| | 車両運搬具 | 1 | 46 | - | 8 | 39 | 43 |
| | 工具、器具及び備品 | 43 | 42 | 0 | 25 | 60 | 176 |
| | 土地 | 38 | - | - | - | 38 | - |
| | リース資産 | 1 | - | - | 0 | 0 | 6 |
| | 計 | 246 | 212 | 1 | 64 | 393 | 385 |
| 無形固定資産 | ソフトウェア | 38 | 12 | - | 13 | 38 | - |
| | その他 | 5 | - | - | 0 | 4 | - |
| | 計 | 43 | 12 | - | 13 | 42 | - |

(注) 当期増加額のうち主なものは次のとおりであります。

| | | |
|-----------|---------------|-------|
| 建物 | 本社接客室造作工事 | 41百万円 |
| | 笹塚営業センター開設工事 | 16百万円 |
| | 北千住営業センター開設工事 | 15百万円 |
| 車両運搬具 | 社用車購入 | 46百万円 |
| 工具、器具及び備品 | ファイルサーバー購入 | 17百万円 |
| | 本社接客室備品購入 | 7百万円 |
| ソフトウェア | 物件管理システム購入 | 3百万円 |

【引当金明細表】

(単位:百万円)

| 科目 | 当期首残高 | 当期増加額 | 当期減少額 | 当期末残高 |
|-------|-------|-------|-------|-------|
| 貸倒引当金 | 13 | 14 | 13 | 14 |
| 賞与引当金 | 222 | 286 | 222 | 286 |

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6【提出会社の株式事務の概要】

| | |
|------------|---|
| 事業年度 | 毎年10月1日から翌年9月30日まで |
| 定時株主総会 | 毎年12月 |
| 基準日 | 9月30日 |
| 剰余金の配当の基準日 | 3月31日 9月30日 |
| 1単元の株式数 | 100株 |
| 単元未満株式の買取り | |
| 取扱場所 | 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 |
| 株主名簿管理人 | 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 |
| 取次所 | - |
| 買取手数料 | 無料 |
| 公告掲載方法 | 電子公告により行う。ただし、やむを得ない事由により、電子公告によることができない場合は、日本経済新聞に掲載する方法により行う。 公告掲載URL http://openhouse-group.com |
| 株主に対する特典 | 該当事項はありません。 |

(注) 当会社の株主は、その有する単元未満株式について、次に掲げる権利以外の権利を行使することができない旨、定款に定めております。

- (1) 会社法第189条第2項各号に掲げる権利
- (2) 取得請求権付株式の取得を請求する権利
- (3) 募集株式又は募集新株予約権の割当てを受ける権利

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社は、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

2【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

- | | |
|--|--------------------------|
| (1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書 (事業年度(第17期) 自平成24年10月1日 至平成25年9月30日) | 平成25年12月27日 関東財務局長に提出 |
| (2) 内部統制報告書及びその添付書類 | 平成25年12月27日 関東財務局長に提出 |
| (3) 四半期報告書及び確認書 (第18期第1四半期 自平成25年10月1日 至平成25年12月31日) | 平成26年2月14日 関東財務局長に提出 |
| (第18期第2四半期 自平成26年1月1日 至平成26年3月31日) | 平成26年5月15日 関東財務局長に提出 |
| (第18期第3四半期 自平成26年4月1日 至平成26年6月30日) | 平成26年8月14日 関東財務局長に提出 |
| (4) 臨時報告書 企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第4号 (定時株主総会における議決権行使の結果)に基づく臨時報告書であります。 | 平成25年12月27日 関東財務局長に提出 |
| 企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第2号の2 (新株予約権の割当)に基づく臨時報告書であります。 | 平成26年10月3日 関東財務局長に提出 |
| 企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第8号の2 (子会社取得)に基づく臨時報告書であります。 | 平成26年11月4日 関東財務局長に提出 |
| (5) 臨時報告書の訂正報告書 平成25年12月27日に提出した臨時報告書に係る訂正報告書であります。 | 平成26年1月17日 関東財務局長に提出 |
| 平成26年10月3日に提出した臨時報告書に係る訂正報告書であります。 | 平成26年10月6日 関東財務局長に提出 |
| 平成26年10月3日に提出した臨時報告書に係る訂正報告書であります。 | 平成26年10月21日 関東財務局長に提出 |
| 平成26年10月3日に提出した臨時報告書に係る訂正報告書であります。 | 平成26年10月31日 関東財務局長に提出 |

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成26年12月25日

株式会社 オープンハウス
取締役 会 御中

有限責任監査法人 トーマツ

指定有限責任社員 公認会計士 芝 田 雅 也 印

業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 倉 本 和 芳 印

業務執行社員

<財務諸表監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社オープンハウスの平成25年10月1日から平成26年9月30日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

連結財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、連結財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による連結財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、連結財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社オープンハウス及び連結子会社の平成26年9月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

強調事項

重要な後発事象に記載されているとおり、会社は平成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の全株式を取得し子会社化することについて決議した。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

< 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、株式会社オープンハウスの平成26年9月30日現在の内部統制報告書について監査を行った。

内部統制報告書に対する経営者の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した内部統制監査に基づいて、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき内部統制監査を実施することを求めている。

内部統制監査においては、内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための手続が実施される。内部統制監査の監査手続は、当監査法人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。また、内部統制監査には、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、株式会社オープンハウスが平成26年9月30日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

-
- (注) 1. 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。
2. XBR Lデータは監査の対象には含まれておりません。

独立監査人の監査報告書

平成26年12月25日

株式会社 オープンハウス
取締役 会 御中

有限責任監査法人 トーマツ

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 芝 田 雅 也 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 倉 本 和 芳 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社オープンハウスの平成25年10月1日から平成26年9月30日までの第18期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社オープンハウスの平成26年9月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

強調事項

重要な後発事象に記載されているとおり、会社は平成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の全株式を取得し子会社化することについて決議した。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

-
- (注) 1. 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。
2. X B R L データは監査の対象には含まれておりません。