

2018年9月期 第1四半期

(2017/10-12)

決算説明資料

株式会社オープンハウス

証券コード 3288



JPX-NIKKEI 400  
2017



# 2018年9月期 第1四半期 決算トピックス

## 事業進捗

### ■ 第1四半期として、過去最高の売上高、利益を更新 通期の業績予想に対して、事業進捗は順調

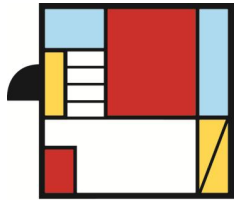
売上高	764億円 (前年同期比: 9.0%増)
営業利益	96億円 ( " :11.3%増)
親会社株主に帰属する 四半期純利益	65億円 ( " :13.6%増)

- 戸建関連事業は、新築マンションに対する価格優位性もあり、販売は堅調
- マンション事業は、今期引渡予定物件の契約率は80%超と順調
- 収益不動産事業は、金融緩和を背景として好調

## 業績予想

### ■ 6期連続過去最高の売上高、利益の更新を目指す

売上高	3,800億円 (前期比:24.7%増)
経常利益	435億円 ( " :20.4%増)
親会社株主に帰属する 当期純利益	300億円 ( " :21.0%増)



**OPEN  
HOUSE**

# **1. 2018年9月期 第1 四半期 連結決算概要**

---

# 連結損益計算書概要

- 第1四半期として、過去最高の売上高、利益を更新
- 通期業績予想の達成に向け、計画通りに進捗

(単位：百万円)

	2017.9期 1Q (2016/10-12)		2018.9期 1Q (2017/10-12)		増減
	実績	売上対比	実績	売上対比	
売上高	70,135	-	<b>76,461</b>	-	9.0%
売上総利益	12,728	18.1%	<b>14,661</b>	19.2%	15.2%
販売費及び一般管理費	4,076	5.8%	<b>5,027</b>	6.6%	23.3%
営業利益	8,652	12.3%	<b>9,633</b>	12.6%	11.3%
営業外収益	390	0.6%	<b>53</b>	0.1%	△86.3%
営業外費用	262	0.4%	<b>296</b>	0.4%	12.7%
経常利益	8,779	12.5%	<b>9,391</b>	12.3%	7.0%
親会社株主に帰属する 四半期純利益	5,738	8.2%	<b>6,517</b>	8.5%	13.6%

## セグメント情報（売上高・営業利益）

- 売上高は、収益不動産、マンション及びアメリカ不動産販売が順調
- 営業利益は、収益不動産が伸長したほか、マンションが改善

(単位：百万円)

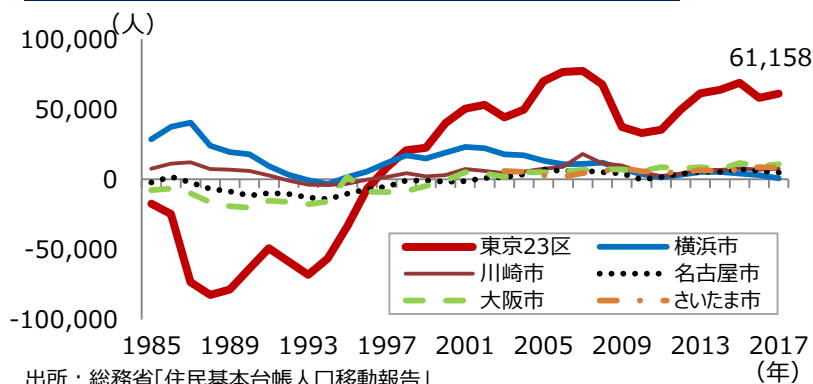
	2017.9期 1Q (2016/10-12)		2018.9期 1Q (2017/10-12)		増減
	実績	構成比	実績	構成比	
<b>売上高</b>					
	70,135	100.0%	<b>76,461</b>	100.0%	9.0%
戸建関連事業 *1	47,136	67.2%	<b>44,341</b>	58.0%	△5.9%
マンション事業	1,570	2.2%	<b>4,487</b>	5.9%	185.8%
収益不動産事業	21,336	30.4%	<b>25,291</b>	33.1%	18.5%
その他（アメリカ不動産含む）	95	0.1%	<b>2,347</b>	3.1%	+2,251百万円
調整額	△3	-	<b>△5</b>	-	-
<b>営業利益</b>					
	8,652	12.3%	<b>9,633</b>	12.6%	11.3%
戸建関連事業	6,615	14.0%	<b>5,603</b>	12.6%	△15.3%
マンション事業	△184	-	<b>121</b>	2.7%	+305百万円
収益不動産事業	2,442	11.4%	<b>3,737</b>	14.8%	53.1%
その他（アメリカ不動産含む）	0	0.7%	<b>389</b>	16.6%	+389百万円
調整額	△221	-	<b>△218</b>	-	-

\*1 2018.9期より、製販一体のビジネスモデルをさらに強固にするため、「仲介事業」「戸建事業」「オープンハウス・アーキテクト」を「戸建関連事業」に集約

# 戸建関連事業（全体）

- 第1四半期は売上高が前年同期を下回ったものの、通期業績に対して計画通りに進捗
- 戸建の販売は好調に推移し、仲介契約件数は前年同期比29.8%増

大都市における転入超過数の推移（人）



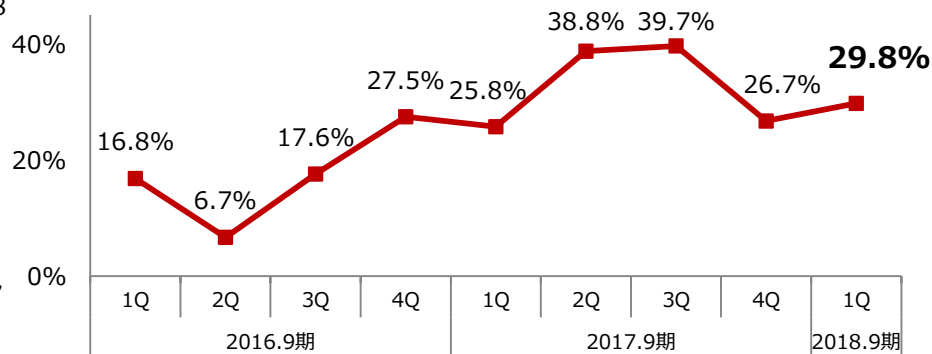
(単位:百万円)

	2017.9期 1Q (2016/10-12)	2018.9期 1Q (2017/10-12)	増減
売上高	47,136	<b>44,341</b>	△5.9%
売上総利益	9,160	<b>8,436</b>	△7.9%
売上総利益率	19.4%	<b>19.0%</b>	△0.4pt
営業利益	6,615	<b>5,603</b>	△15.3%
営業利益率	14.0%	<b>12.6%</b>	△1.4pt

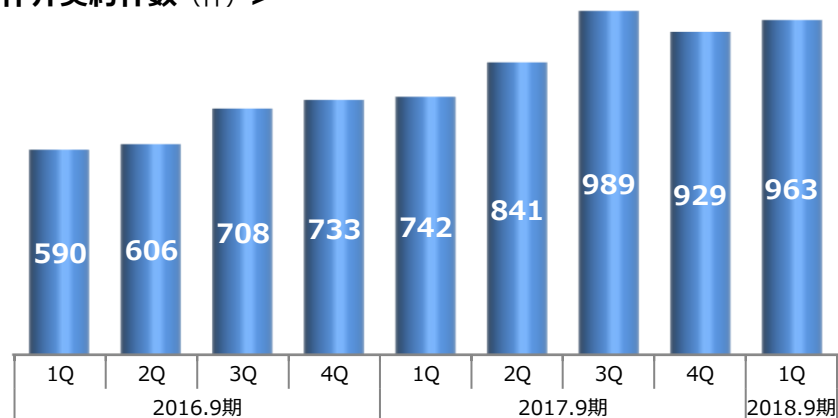
前提：2018.9期からのセグメント変更に伴い、2017.9期 1Qは変更後のセグメントに組み替えた数値を記載

四半期毎の仲介契約件数

<前年同期比増加率>



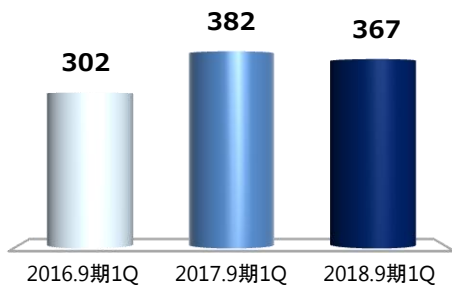
<仲介契約件数（件）>



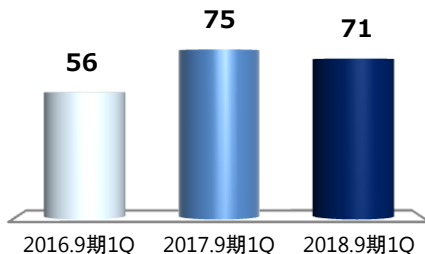
# 戸建関連事業 (①戸建)

■ 建売は、一時的に第1四半期に引渡を迎える物件が前年同期に比べて減少したものの、土地、請負の引渡件数は、前年同期を上回り、堅調に推移

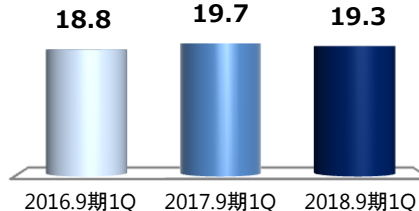
売上高 (億円)



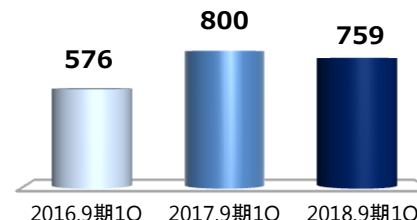
売上総利益 (億円)



売上総利益率 (%)



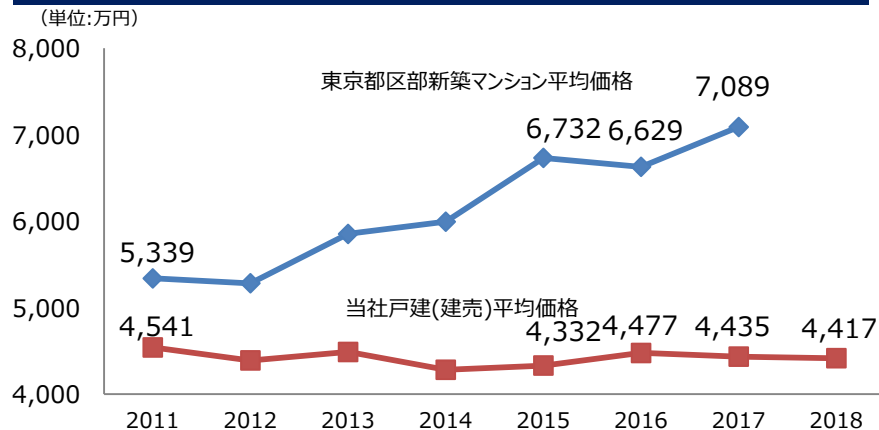
引渡件数 (棟)



(単位:百万円)

(販売形態別)	2016.9期1Q (2015/10-12)	2017.9期1Q (2016/10-12)	2018.9期1Q (2017/10-12)	増減
建売売上高	11,460	15,595	<b>11,666</b>	△25.2%
売引渡件数	251棟	357棟	<b>267棟</b>	△90棟
土売上高	15,559	19,437	<b>21,147</b>	8.8%
地引渡件数	325棟	443棟	<b>492棟</b>	49棟
請売上高	3,154	3,074	<b>3,780</b>	23.0%
負引渡件数	204棟	202棟	<b>262棟</b>	60棟
その他売上高	35	108	<b>138</b>	28.2%
売上高	30,209	38,215	<b>36,733</b>	△3.9%
合売上総利益	5,678	7,515	<b>7,101</b>	△5.5%
計売上総利益率	18.8%	19.7%	<b>19.3%</b>	△0.3pt
引渡件数 (建売+土地)	576棟	800棟	<b>759棟</b>	△41棟

## 東京都区部新築マンションと当社戸建(建売)の平均価格推移

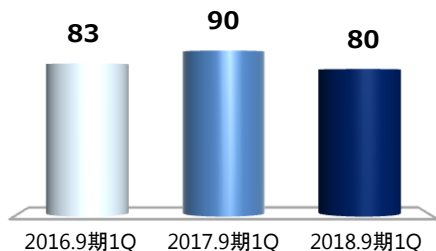


出所：国土交通省・土地総合ライブラリー 「不動産市場動向マンスリーレポート」  
 年度：マンションは暦年、当社戸建は前年10月～当年9月、名古屋除く首都圏対象  
 \* 2017年のマンションは 1-12月、2018年の当社は 2017年10-12月

# 戸建関連事業（②建築請負（旧オープンハウス・アーキテクト））

- 契約件数は20.6%増と好調に推移、特にOHD向け契約件数は94.5%増
- 不動産事業等を縮小し、主力事業の法人向け建築請負に注力

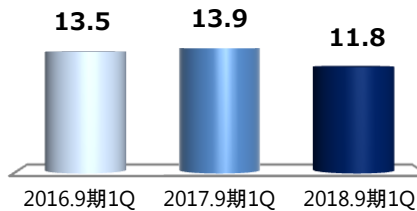
売上高（億円）



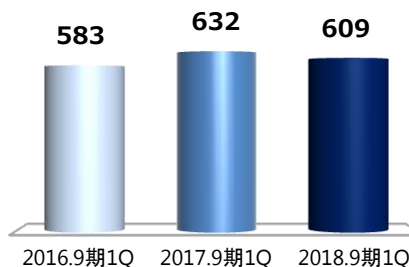
売上総利益（億円）



売上総利益率（%）



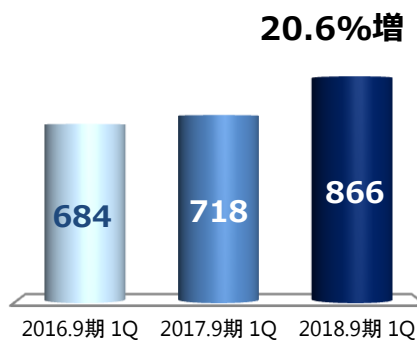
引渡件数（棟）



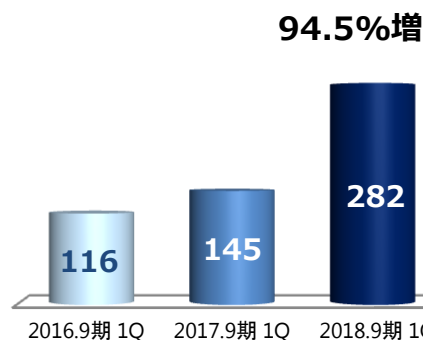
（単位：百万円）

	2016.9期1Q (2015/10-12)	2017.9期1Q (2016/10-12)	2018.9期1Q (2017/10-12)	増減
売上高	8,346	9,093	<b>8,080</b>	△11.1%
売上総利益	1,123	1,265	<b>955</b>	△24.4%
売上総利益率	13.5%	13.9%	<b>11.8%</b>	△2.1pt
引渡件数 *1	583棟 (75棟)	632棟 (105棟)	<b>609棟 (141棟)</b>	△23棟 (36棟)

全社契約件数（棟）\*2



内、OHD向け契約件数（棟）



\*1 法人向け建築請負における引渡件数  
（\*下段：内、OHD(株式会社オープンハウス・ディベロップメント)向け棟数）

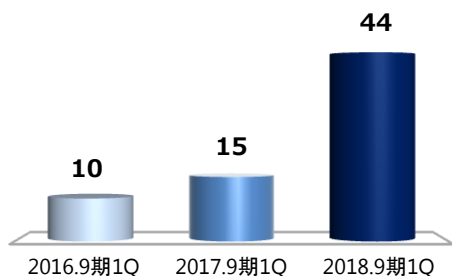
\*2 各期とも、期間内に受注した建築請負の契約件数を集計



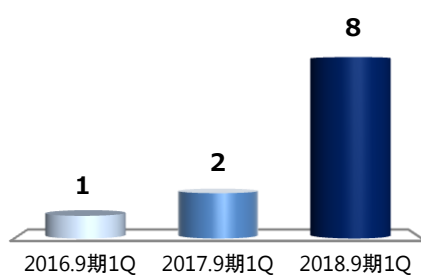
# マンション事業

- 戸建を購入されない単身者等を対象に、コンパクトタイプのマンションへの取り組みを強化
- 今期引渡予定物件の契約率は80%超と、販売が順調（2018年1月末現在）

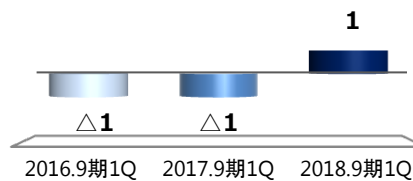
売上高（億円）



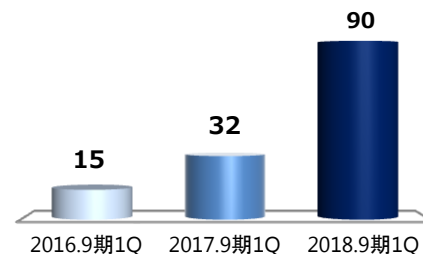
売上総利益（億円）



営業利益（億円）



引渡件数（戸）



（単位：百万円）

	2016.9期1Q (2015/10-12)	2017.9期1Q (2016/10-12)	2018.9期1Q (2017/10-12)	増減
売上高	1,063	1,570	<b>4,487</b>	185.8%
売上総利益	178	233	<b>842</b>	260.1%
売上総利益率	16.8%	14.9%	<b>18.8%</b>	3.9pt
営業利益	△171	△184	<b>121</b>	+305百万円
営業利益率	-	-	<b>2.7%</b>	-
引渡件数	15戸	32戸	<b>90戸</b>	58戸

## 2018年9月期の主な引渡物件

名称	戸数	平均価格
オープンレジデンス麻布六本木	34	7,000万円台
オープンレジデンス吉祥寺御殿山	16	7,000 "
オープンレジデンス御茶ノ水	21	6,000 "
オープンレジデンス本郷三丁目	22	5,000 "

# 収益不動産事業

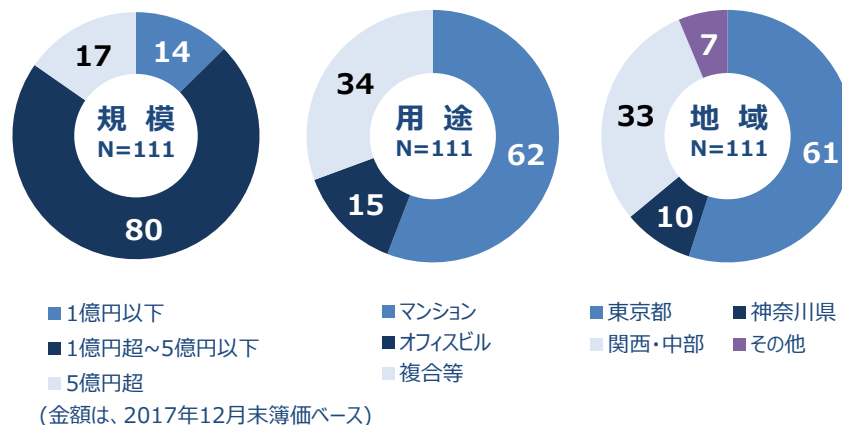
- 金融緩和政策の継続を背景として、収益不動産に対する需要は高い
- 売上高が伸び、売上総利益率も高水準で、第1四半期業績の下支えとなった



(単位:百万円)

	2016.9期1Q (2015/10-12)	2017.9期1Q (2016/10-12)	2018.9期1Q (2017/10-12)	増減
売上高	21,366	21,336	<b>25,291</b>	18.5%
売上総利益	4,769	3,262	<b>4,811</b>	47.5%
売上総利益率	22.3%	15.3%	<b>19.0%</b>	3.7pt
営業利益	3,911	2,442	<b>3,737</b>	53.1%
営業利益率	18.3%	11.4%	<b>14.8%</b>	3.3pt
引渡件数	47件	48件	<b>61件</b>	13件

## 保有物件内訳 (件) (2017年12月末)



# 販売費及び一般管理費、営業外収益・費用

(単位：百万円)

	2017.9期 1Q (2016/10-12)		2018.9期 1Q (2017/10-12)		増減		2017.9期 1Q (2016/10-12)		2018.9期 1Q (2017/10-12)		増減
	実績	売上対比	実績	売上対比			実績	売上対比	実績	売上対比	
販売費及び一般管理費	4,076	5.8%	<b>5,027</b>	6.6%	951						
人件費	1,115	1.6%	<b>1,310</b>	1.7%	195	営業外収益	390	0.6%	<b>53</b>	0.1%	△337
販売手数料	587	0.8%	<b>768</b>	1.0%	180	為替差益	316	0.5%	-	-	△316
事務所維持費	566	0.8%	<b>667</b>	0.9%	101	その他	73	0.1%	<b>53</b>	0.1%	△20
広告宣伝費	307	0.4%	<b>356</b>	0.5%	49	営業外費用	262	0.4%	<b>296</b>	0.4%	33
販売促進費	182	0.3%	<b>302</b>	0.4%	119	支払利息	212	0.3%	<b>258</b>	0.3%	45
その他	1,316	1.9%	<b>1,622</b>	2.1%	305	支払手数料	8	0.0%	<b>1</b>	0.0%	△6
						為替差損	-	-	<b>5</b>	0.0%	5
						その他	41	0.1%	<b>30</b>	0.0%	△11

# 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	2017.9期末 (2017/9)	2018.9期 1Q末 (2017/12)	増減
<b>流動資産</b>	248,429	<b>257,177</b>	8,747
現金及び預金	90,910	<b>82,185</b>	△8,725
たな卸資産	144,894	<b>160,214</b>	15,320
その他	12,625	<b>14,777</b>	2,152
<b>固定資産</b>	8,255	<b>7,124</b>	△1,131
有形固定資産	3,113	<b>3,135</b>	22
無形固定資産	1,299	<b>1,244</b>	△55
投資その他の資産	3,841	<b>2,744</b>	△1,097
<b>繰延資産</b>	51	<b>49</b>	△2
<b>資産合計</b>	256,736	<b>264,350</b>	7,613

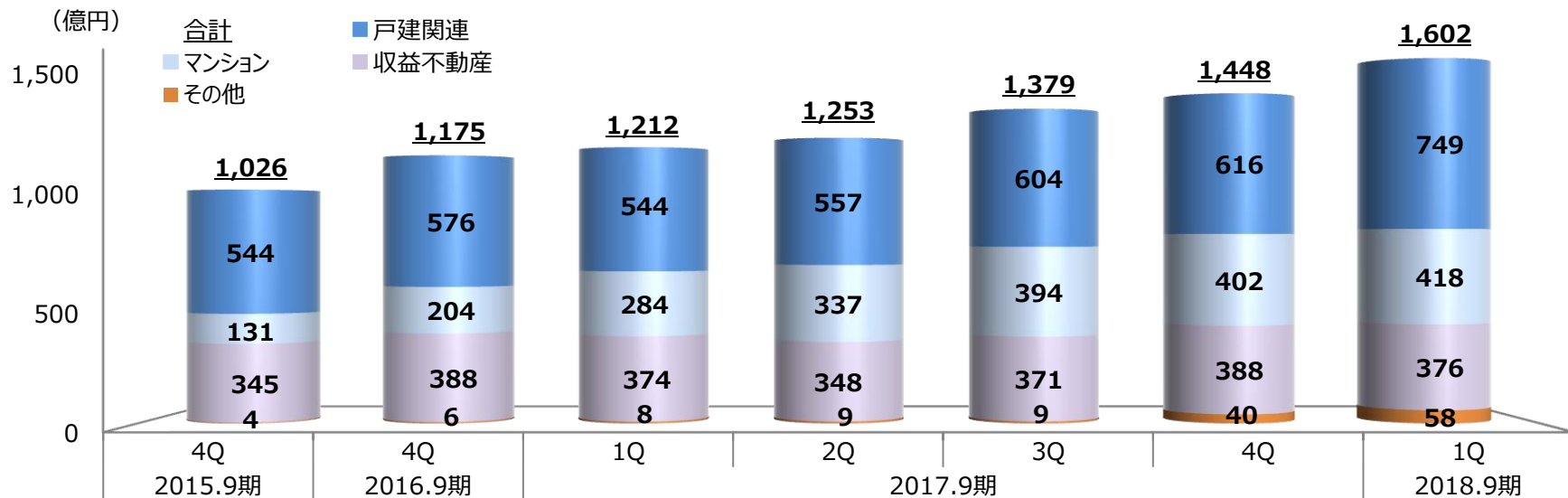
	2017.9期末 (2017/9)	2018.9期 1Q末 (2017/12)	増減
<b>負債</b>	173,357	<b>176,401</b>	3,044
流動負債	82,613	<b>87,702</b>	5,089
固定負債	90,743	<b>88,698</b>	△2,045
<b>純資産</b>	83,379	<b>87,948</b>	4,569
株主資本	82,902	<b>87,466</b>	4,564
評価・換算差額等	477	<b>481</b>	4
<b>負債純資産合計</b>	256,736	<b>264,350</b>	7,613

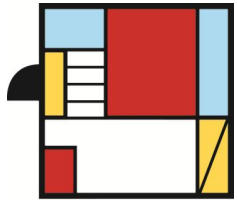
	2017.9期末	2018.9期 1Q末	増減
自己資本比率	32.3%	<b>33.1%</b>	0.8pt

# たな卸資産の状況

(単位：百万円)

	2015.9期末 (2015/9)	2016.9期末 (2016/9)	2017.9期末 (2017/9)	2018.9期 1Q末 (2017/12)	(構成比)	増減
戸建関連	54,497	57,633	61,667	<b>74,923</b>	46.8%	13,256
マンション	13,101	20,422	40,291	<b>41,836</b>	26.1%	1,544
収益不動産	34,586	38,838	38,871	<b>37,633</b>	23.5%	△1,238
その他	428	651	4,064	<b>5,822</b>	3.6%	1,757
<b>合計</b>	102,614	117,546	144,894	<b>160,214</b>	100.0%	15,320





**OPEN  
HOUSE**

## 2. 2018年9月期 連結業績予想

---

# 連結業績予想

- 売上高は、前期比24.7%増の3,800億円を計画
- 6期連続過去最高の売上高、利益の更新を目指す

(単位：百万円)

	2016.9期 (2015/10-2016/9)		2017.9期 (2016/10-2017/9)		2018.9期 (2017/10-2018/9)	
	実績	実績	増減	予想	増減	
売上高	247,210	<b>304,651</b>	23.2%	<b>380,000</b>	24.7%	
営業利益	31,320	<b>37,617</b>	20.1%	<b>44,700</b>	18.8%	
経常利益	29,154	<b>36,131</b>	23.9%	<b>43,500</b>	20.4%	
親会社株主に帰属する 当期純利益	18,709	<b>24,797</b>	32.5%	<b>30,000</b>	21.0%	

## (1株当たり指標、配当性向)

(単位：円 銭)

	2016.9期 (2015/10-2016/9)		2017.9期 (2016/10-2017/9)		2018.9期 (2017/10-2018/9)	
	実績	実績	増減	予想	増減	
1株当たり当期純利益	332.08	<b>443.41</b>	-	<b>537.73</b>	-	
1株当たり配当金 (内、1株当たり中間配当金)	50.00	<b>65.00</b> (30.00)	15.00 (30.00)	<b>92.00</b> (46.00)	27.00 (16.00)	
配当性向	15.1%	<b>14.7%</b>	-	<b>17.1%</b>	-	

# 連結業績予想 (セグメント別売上高)

- 製販一体のビジネスモデルをさらに強固にするため、仲介事業、戸建事業及びオープンハウス・アーキテクトを、戸建関連事業セグメントに集約

(セグメント変更前)

	2016.9期 (2015/10-2016/9)	2017.9期 (2016/10-2017/9)	
	実績	実績	増減
売上高合計	247,210	<b>304,651</b>	23.2%
仲介事業	8,528	<b>10,197</b>	19.6%
戸建事業	119,563	<b>151,998</b>	27.1%
オープンハウス・ アーキテクト	37,625	<b>39,154</b>	4.1%
マンション事業	19,059	<b>26,480</b>	38.9%
収益不動産事業	72,801	<b>88,976</b>	22.2%
その他	455	<b>1,825</b>	300.9%
調整額	△10,822	△ <b>13,981</b>	-

(セグメント変更後)

(単位：百万円)

	2017.9期 (2016/10-2017/9)	2018.9期 (2017/10-2018/9)	
	実績	予想	増減
売上高合計	304,651	<b>380,000</b>	24.7%
戸建関連事業 (仲介) (戸建) (建築請負) 旧オープンハウス・アーキテクト	188,475	<b>226,000</b>	19.9%
マンション事業	26,480	<b>43,500</b>	64.3%
収益不動産事業	88,976	<b>100,000</b>	12.4%
その他	1,825	<b>11,000</b>	502.6%
調整額	△1,105	△ <b>500</b>	-

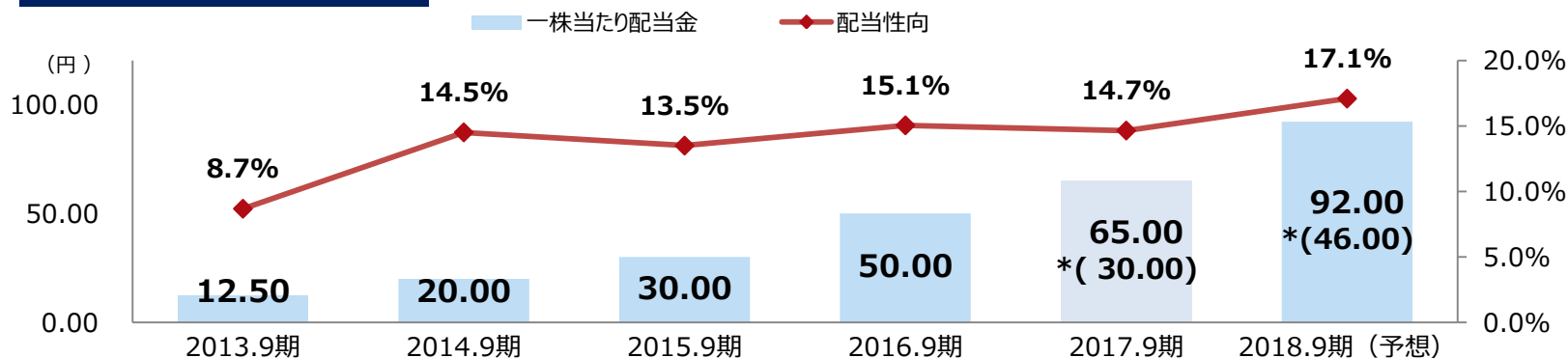
\* 戸建関連事業 = 仲介 + 戸建 + オープンハウス・アーキテクト - 内部取引調整額 (12,875百万円)



# 株主還元

- 2018年9月期の1株当たり配当金は、27.00円増配の92.00円
- 配当による株主還元を重視し、配当性向は17.1%に引き上げ

## 1株当たり配当金の推移

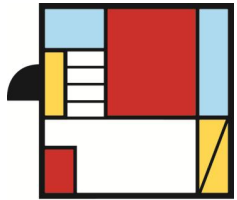


注) 1株当たり配当金は、2015年7月1日付で1株につき2株の株式分割を実行したため、2013年9月期の期首に当該分割が行われたと仮定して算定  
2018.9期の期末配当金については、2018年12月開催予定の当社定時株主総会に付議する予定、\* ( ) 内には内数で中間配当金額を記載

## 株主優待制度

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

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



**OPEN  
HOUSE**

### **3. 足元の取り組み**

---

# 営業センターの展開状況

- 2017年10月 浦和、鶴見営業センターを開設
- 2018年 1月 浦和中央、元住吉営業センターを開設し、計29営業センターを展開

エリア別営業センター数

	2016.9期 (2015/10-2016/9)	2017.9期 (2016/10-2017/9)	2018.9期 1Q (2017/10-12)	2018年 2月14日 現在
東京都	13	16	16	<b>16</b>
神奈川県	5	7	8	<b>9</b>
愛知県	-	2	2	<b>2</b>
埼玉県	-	-	1	<b>2</b>
合計	18	25	27	<b>29</b>

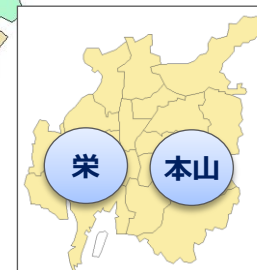


浦和営業センター

<東京圏>



<名古屋圏>



# 名古屋圏における事業の進捗状況

- 名古屋市においても、都市型の3階建戸建住宅の販売は好調
- 名古屋圏第1弾のマンション オープンレジデンスア葵は完売

## ◆各事業の進捗状況

### <戸建関連>

- ・2016年10月  
名古屋圏初となる栄営業センターを開設
- ・2017年7月  
本山営業センターを開設  
計2店舗体制で営業活動を展開
- ・仕入、販売とも想定通りの進捗

### <マンション>

- ・2017年9月  
「名古屋総合マンションギャラリー」をオープン  
名古屋圏第1弾「オープンレジデンスア葵」販売開始
- ・2017年12月  
「オープンレジデンスア葵」全32戸を早期に完売
- ・2018年2月  
第2弾「オープンレジデンスア名古屋栄」販売開始

## ◆オープンレジデンスア名古屋栄

販売開始：2018年2月中旬  
 所在地：名古屋市中区栄二丁目  
 アクセス：地下鉄東山線・鶴舞線「伏見」駅徒歩3分他  
 構造・規模：鉄筋コンクリート造  
 地上15階  
 総戸数：90戸  
 引渡予定：2019年8月

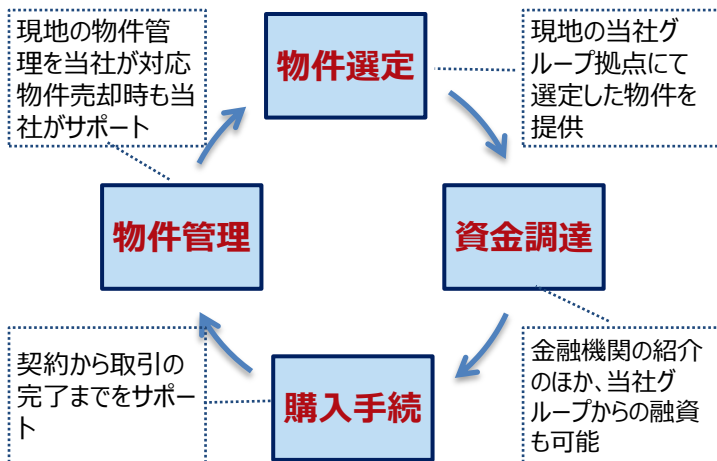


オープンレジデンスア名古屋栄 完成予想図

## アメリカ不動産事業（その他セグメント）

- 日本の富裕層に対して、アメリカ不動産投資に関するワンストップサービスを開始
- 通期の売上高目標100億円に対して、第1四半期は仕入、販売とも順調に進捗

#### ◆ ワンストップサービスの内容



#### ◆ 進捗状況

- ・仕入、販売ともに想定通りに進捗
- ・現地での物件管理棟数は200棟超

#### ◆ 取扱物件例

場所：米国テキサス州、価格：33百万円（304千\$）、築年：1983年  
 延床面積：171㎡（1,842Sqft）、敷地面積：633㎡（6,820Sqft）  
 （前提：1\$=¥110にて換算）



## 新CMキャラクターに長瀬智也さんを起用

- 2018年1月より、新たなCMキャラクターに、TOKIOの長瀬智也さんを起用
- 新TV-CF「夢見る小学生 転校生」篇、「夢見る小学生 ナイショ話」篇の放送を開始

#### ◆ 新TV-CFの概要

##### ■ 出演

長瀬くん : 長瀬 智也さん  
 清野ちゃん : 清野 菜名さん  
 担任の先生 : 中村 靖日さん



2018年1月より 関東エリア、中京エリアにて放送

CMギャラリー リンク先

<https://oh.openhouse-group.com/company/cm/>

#### ◆ 「夢見る小学生 転校生」篇 ストーリー

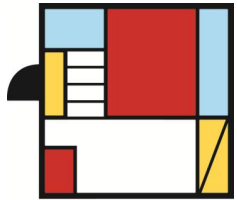
とある小学校、四年二組の朝礼。担任の中村先生に「転校生の長瀬くんです」と紹介され、教室に入ってきたのは、小学四年生にしては少しだけ大柄で、髪もオールバックにバッチリキメた長瀬くん。

「長瀬です。10歳、さそり座、好きな言葉は“男らしく”。夢は、大人になったら戸建てを持つこと」と自己紹介をすると、その大人びた言動にクラスメートたちはざわめきます。

「戸建てだってー！」「変なのー！」「コダテって何？」と、一向に収まらない笑い声に、「笑わない！」と立ち上がったのは学級委員長の清野ちゃん。

「戸建てを持つ」と堂々と夢を語る長瀬くんに、ちょっと興味を持った清野ちゃん。一方長瀬くんも、自分をかばうために声をあげてくれた清野ちゃんのことを気になり始めたのでした…。

「夢見る小学生 ナイショ話」篇に続く



**OPEN  
HOUSE**

## 4. (参考) 中期経営計画

---

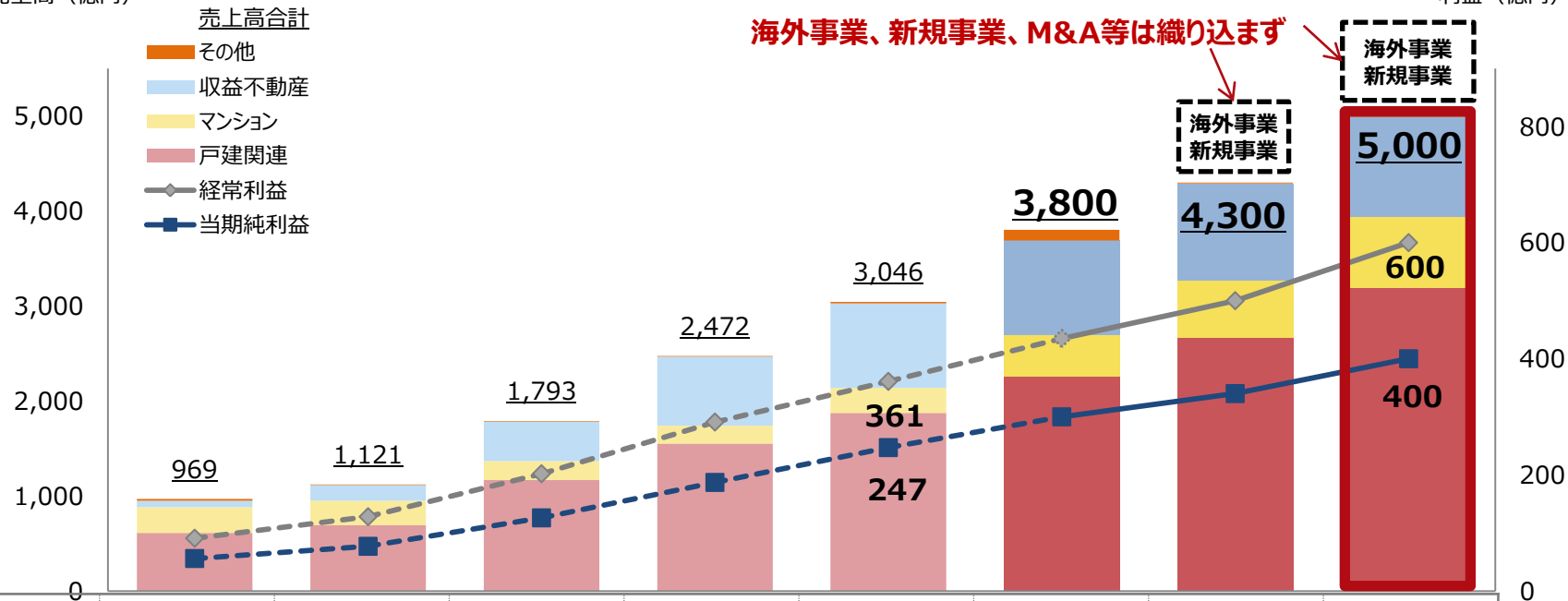


#### 4. (参考) 中期経営計画

# 中期経営計画 Hop Step 5000

売上高 (億円)

利益 (億円)



	2013.9期	2014.9期	2015.9期	2016.9期	2017.9期	2018.9期 (予想)	2019.9期 (計画)	2020.9期 (計画)
戸建関連	611	692	1,167	1,550	1,873	2,255	2,670	3,190
マンション	271	257	200	190	264	435	600	750
収益不動産	69	165	417	728	889	1,000	1,020	1,050
その他	17	6	7	4	18	110	10	10
<b>売上高合計</b>	<b>969</b>	<b>1,121</b>	<b>1,793</b>	<b>2,472</b>	<b>3,046</b>	<b>3,800</b>	<b>4,300</b>	<b>5,000</b>
経常利益	91	128	202	291	361	435	500	600
親会社株主に帰属する 当期純利益	56	77	126	187	247	300	340	400

注 戸建関連：仲介、戸建、オープンハウス・アーキテクト、調整額を含む  
損益計画は既存事業をベースに策定し、海外事業、新規事業、M & A 等は織り込まず

2013.9-2017.9  
売上高  
CAGR:33.1%

2017.9-2020.9  
売上高  
CAGR:18.0%



# 基本方針、取組事項、資本政策

## 基本方針

- お客様が求める商品を提供し続けることで業績をあげ規模を拡大し、社会に必要とされる不動産会社となる
- 戸建関連事業を中心とする事業ポートフォリオの最適化を図り、さらなる企業価値の向上を目指す

## 取組事項

### (1) 主力事業である戸建関連事業の競争力の強化

- ・事業展開エリアの拡大（既存エリアに加え、愛知県、埼玉県等新規エリアへの展開を加速）
- ・開発及び建設機能の強化（事業期間の短縮、建築コストの削減、IT活用による生産性改善等）
- ・グループ経営の促進（当社の強みである製販一体体制のさらなる深耕）

### (2) 外部環境の変化を踏まえた事業ポートフォリオの構築

- ・マンション事業の拡大、再成長（利便性の高い都心立地で、成長の見込めるコンパクトタイプを中心に開発）
- ・収益不動産事業の持続的成長（顧客の困り込み、新築物件の開発等）
- ・新たな事業への取り組み（富裕層向けアメリカ不動産投資サービスを本格化、M & Aの推進等）

### (3) 企業の成長を支える経営基盤の強化

- ・人材の採用（経営の最優先課題として、人・物・金の経営資源を積極的に投入）
- ・経営を担う人材の育成（次世代マネジメント層の育成の強化）
- ・働き方改革、ダイバーシティの推進（労働時間管理の適正化、子育て・介護の支援、外国人・障がい者の採用等）

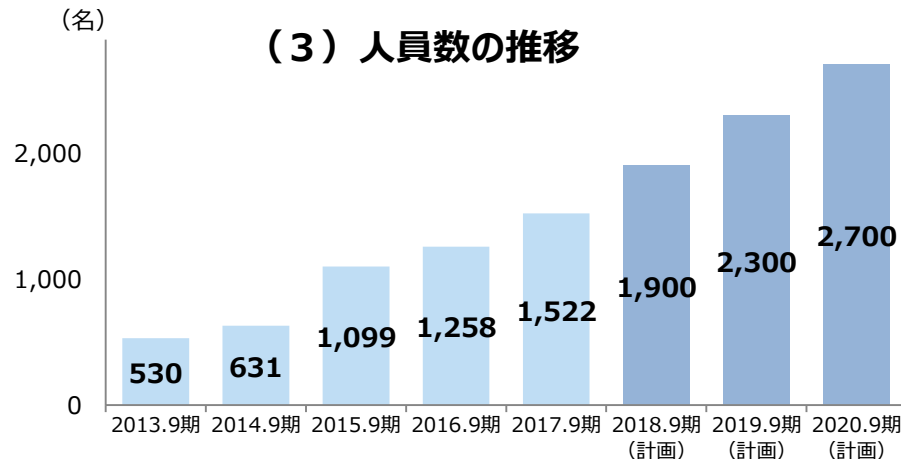
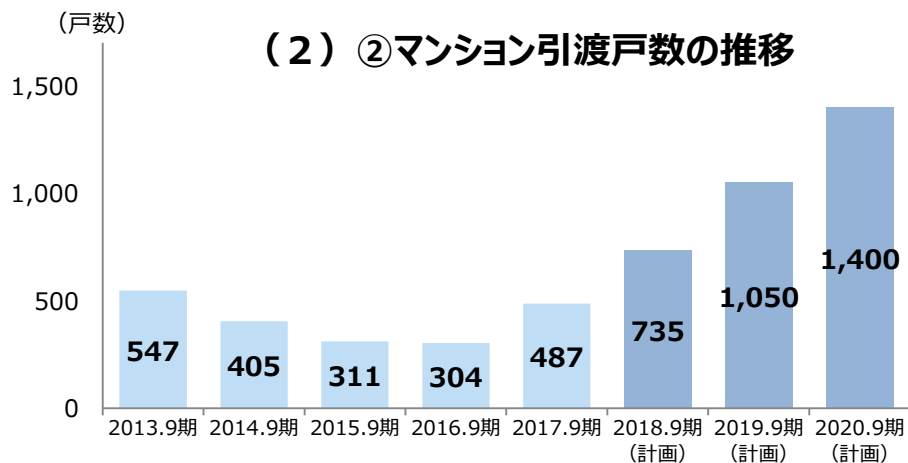
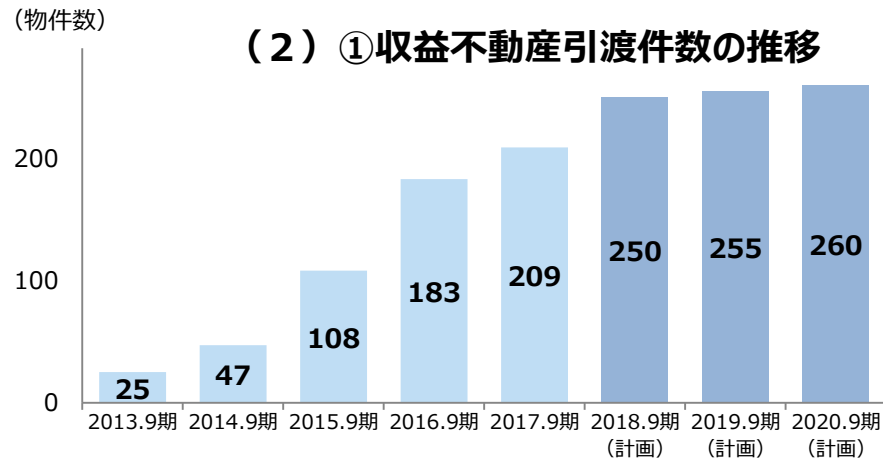
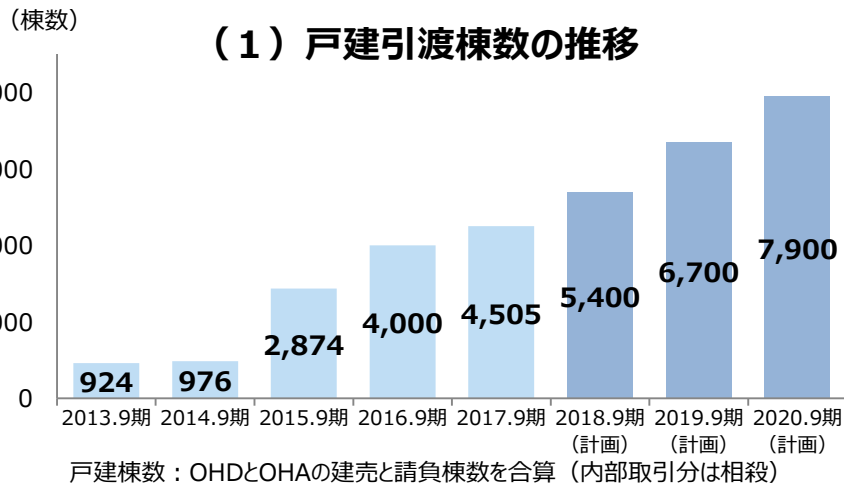
## 資本政策

### 資本効率と財務健全性の両立

- ・高い資本効率の継続（ROE 30%水準の資本効率を目指す）
- ・財務面の安全性を確保する健全な財務体質の維持（自己資本比率 30%以上を維持）
- ・株主還元強化（2020年9月期の配当性向 20%を目指し、配当性向を段階的に引き上げ）

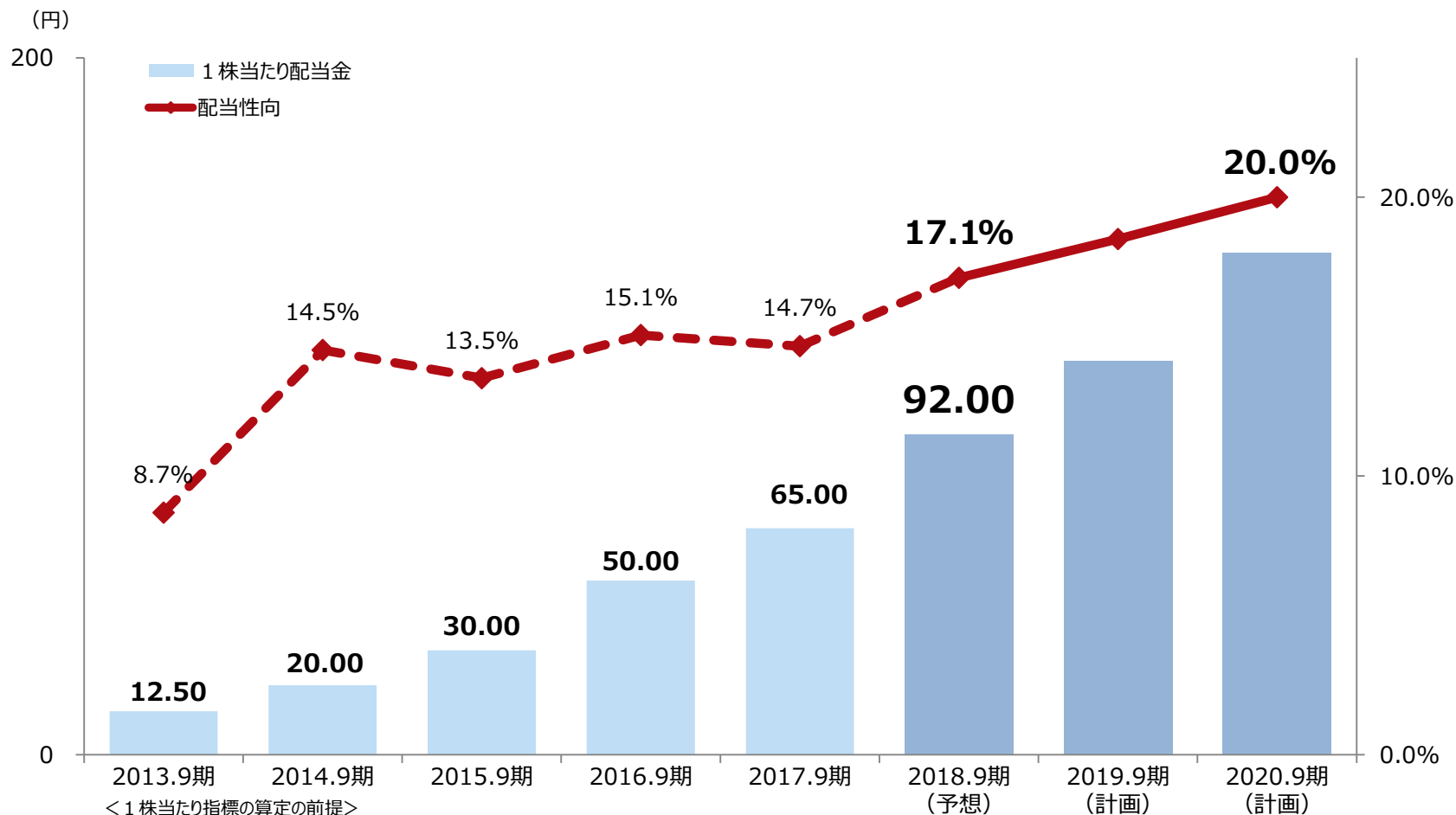
## 取組事項 定量目標

- (1) 主力事業である戸建関連事業の競争力の強化
- (2) 外部環境の変化を踏まえた事業ポートフォリオの構築
- (3) 企業の成長を支える経営基盤の強化



## 資本政策 株主還元の強化（配当性向の引き上げ）

- 2020年9月期の配当性向 20%を目指し、配当性向を段階的に引き上げ
- 自己株式の取得は、財務体質、業績、株価の状況等を総合的に勘案し機動的に実施

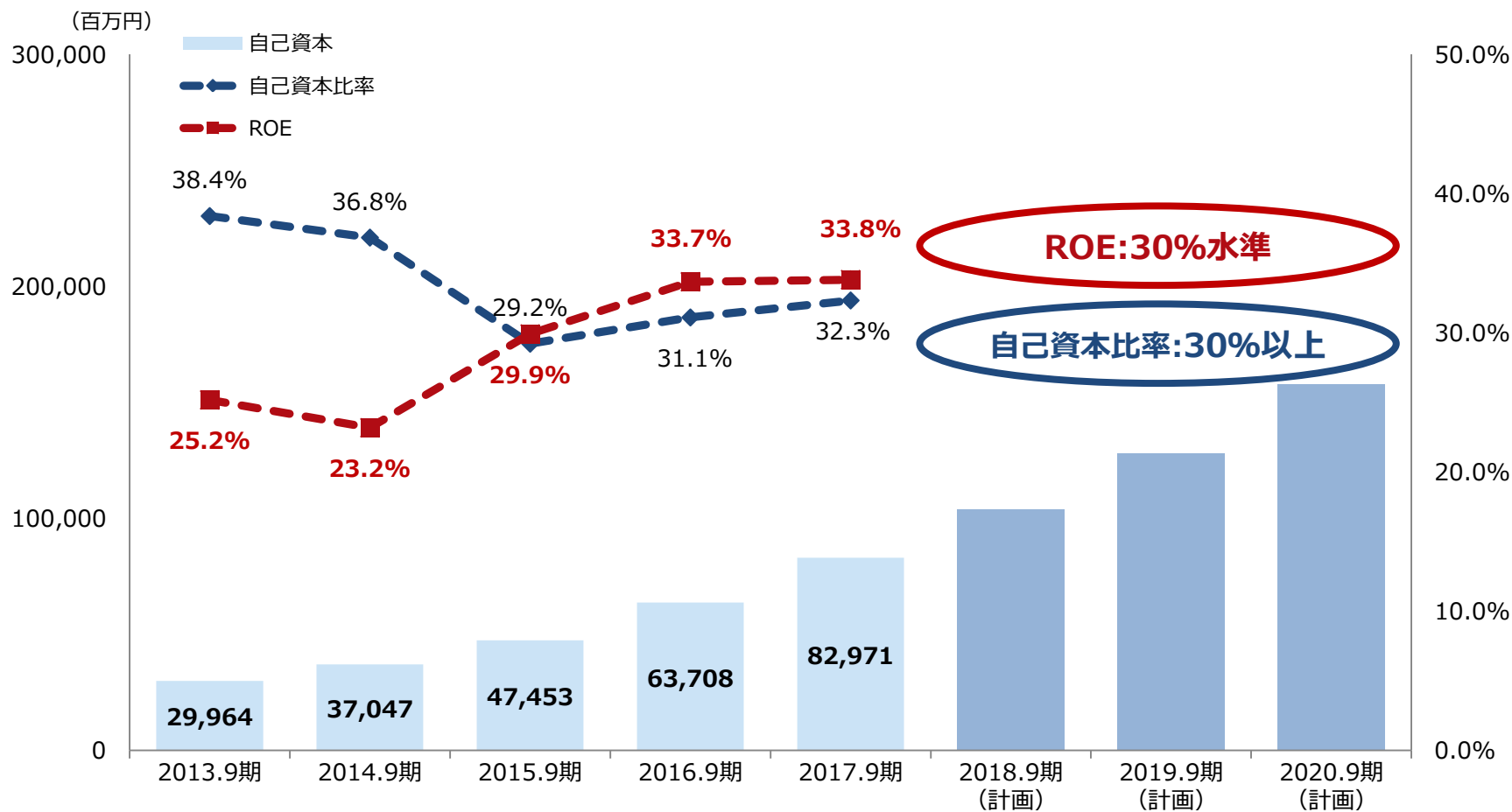


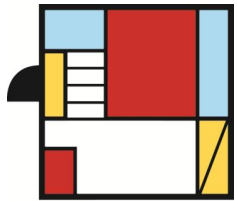
< 1株当たり指標の算定の前提 >

1. 株式分割（2013年6月28日付1株につき1,000株、2015年7月1日付1株につき2株）が、2013年9月期の期首に行われたと仮定して算定
2. 2018.9期以降は、2017年9月末時点の株式数（発行済株式総数－自己株式）にて算出

## 資本政策 高い資本効率と財務健全性の両立

- 高い資本効率の継続 (ROE : 30%水準)
- 財務面の安全性を確保する健全な財務体質の維持 (自己資本比率 : 30%以上)





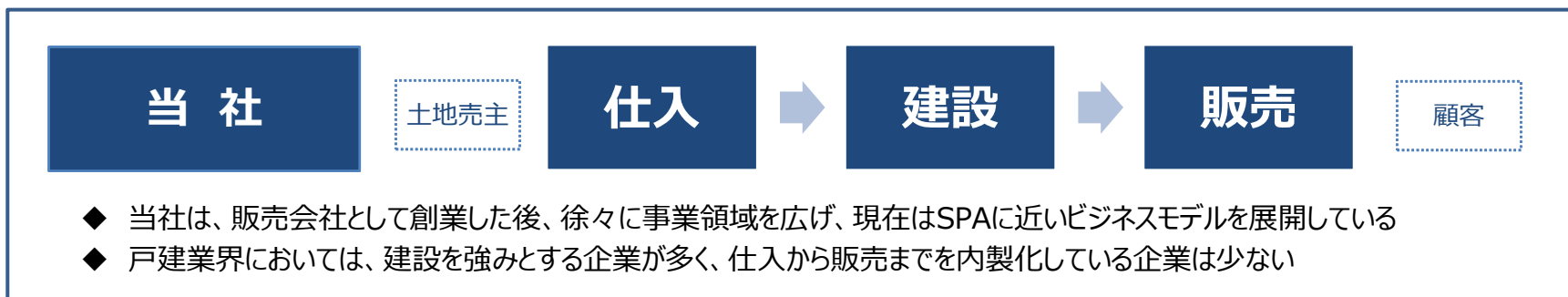
**OPEN  
HOUSE**

## 5. **（参考） 当社のビジネスモデルと市場の評価**

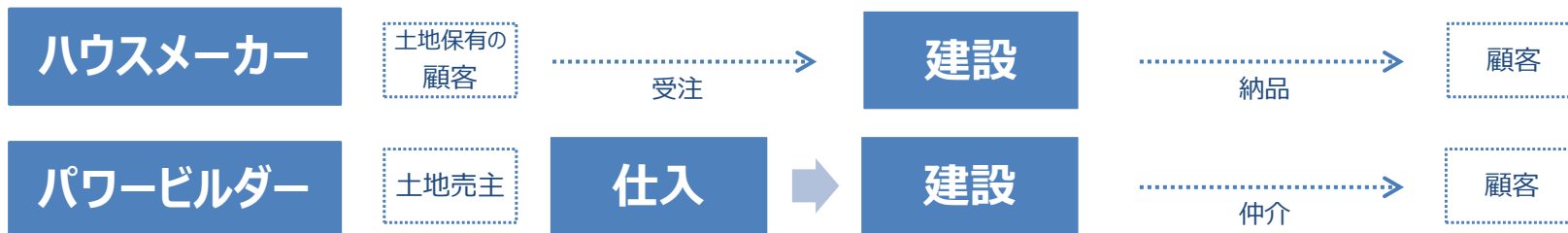
---

# 当社のビジネスモデルの再確認

- SPAは、生活必需品において、顧客のニーズを捉えた商品開発を行うことで成長を持続
- 当社は、都心部において実需に基づく戸建を提供する、戸建業界のSPAとなることが目標



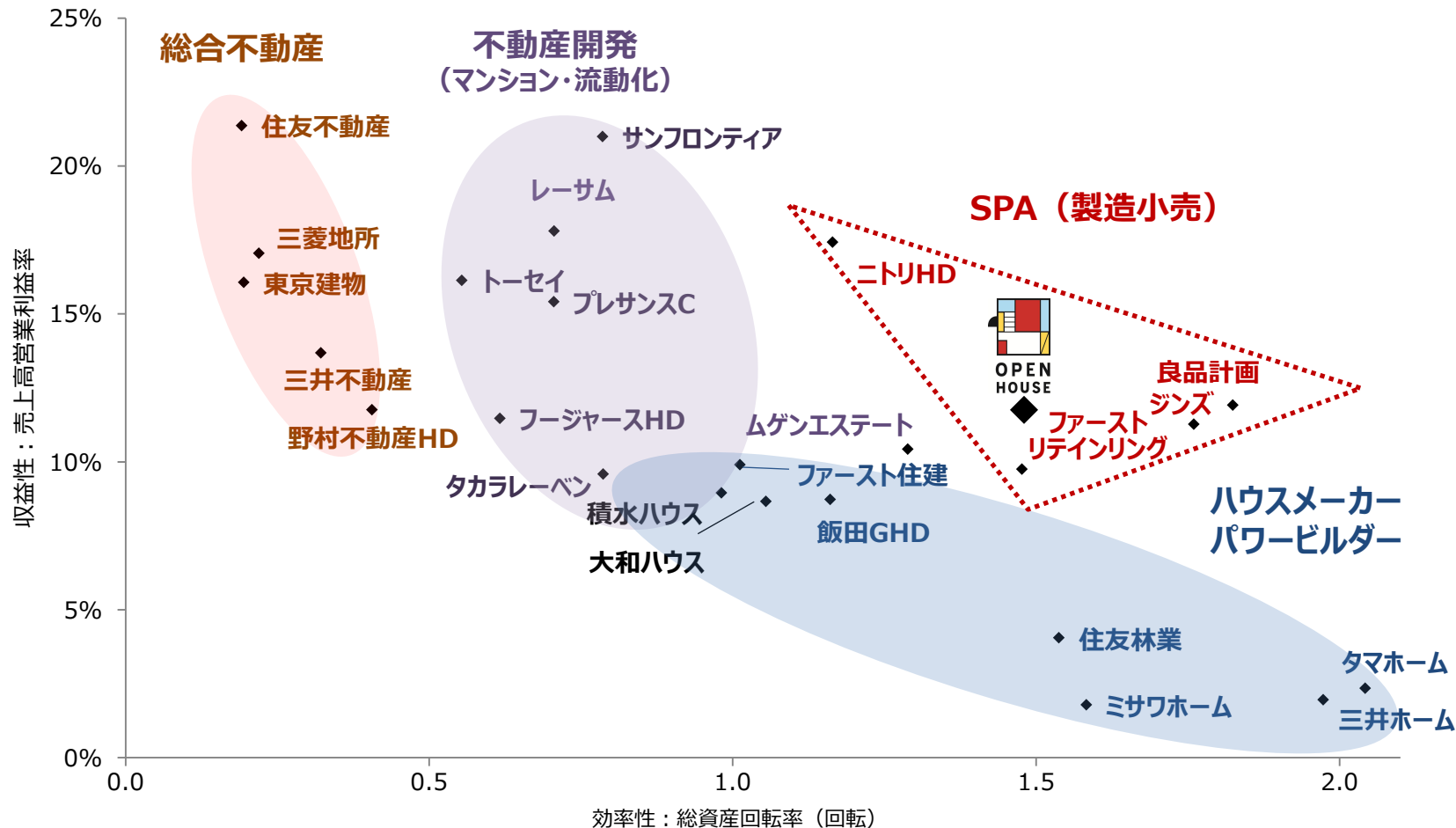
<参考：戸建業界のビジネスモデル>



# 不動産各社との生産性・効率性の比較

- 各業態別に収益性と効率性の関係には一定の傾向が見られる
- 当社の収益性・効率性の高さは、独自の製販一体体制に起因するもの

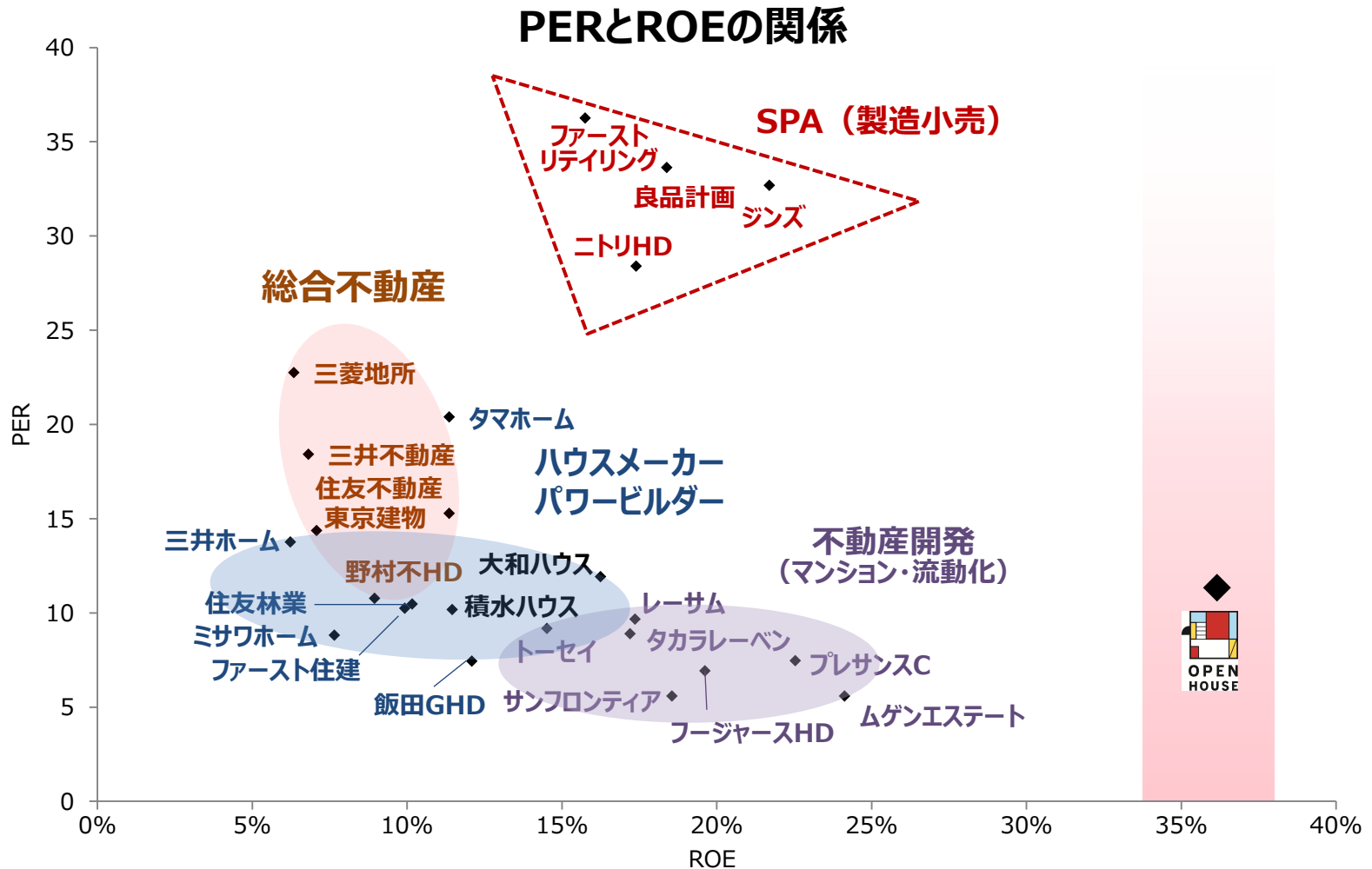
## 収益性と効率性の関係



前提：各社直近決算の年度末実績値と業績予想値から推計したため、公表数値とは異なる場合があります。(2018年2月13日現在)

# 不動産各社に対する市場の評価

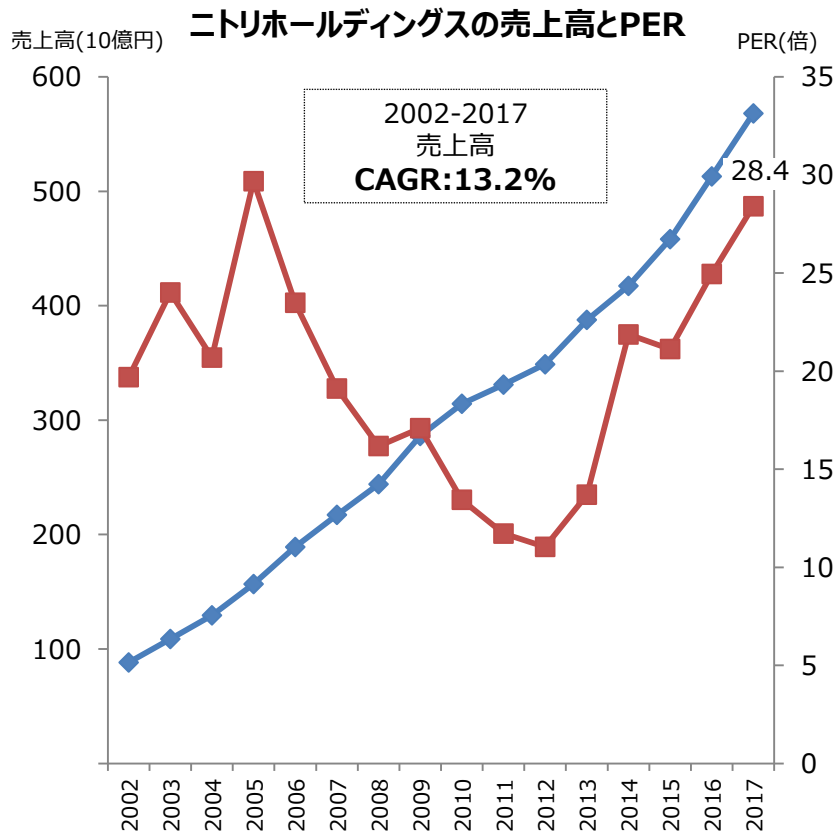
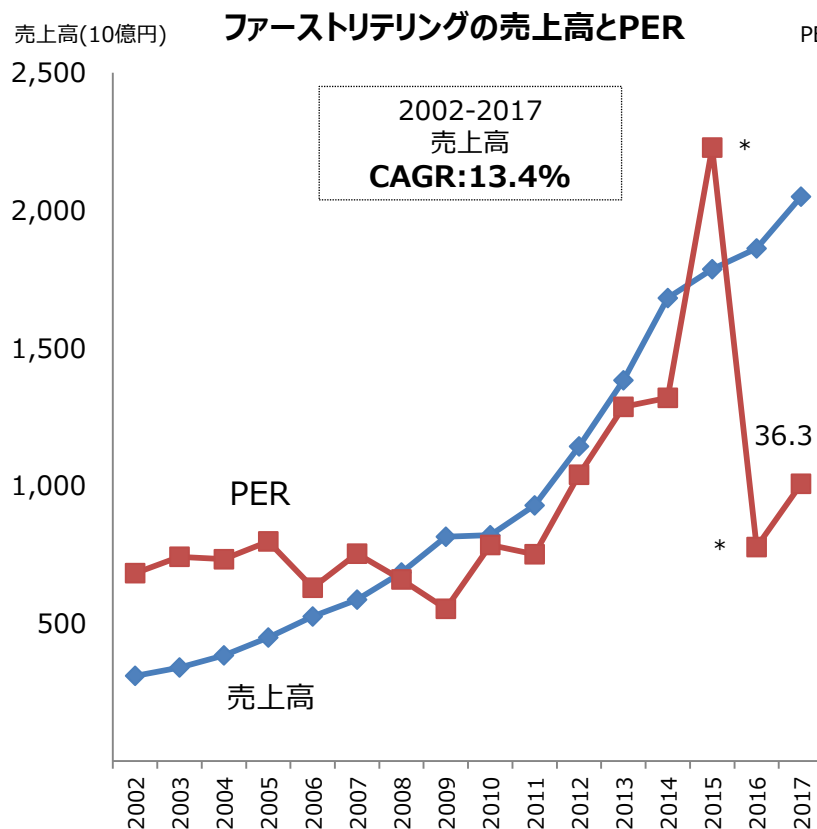
- ROE：総合不動産 6～10%に集中、その他 6～22%と広く分散
- PER：総合不動産 11～23倍、その他 6～13倍に集中、対してSPA 28～36倍
- 現状、収益性・効率性、ROEとPERとの関係は低い





# SPAモデル各社に対する市場の評価

- SPAモデルの各社は、長期に渡って成長を持続することで評価を高めてきた
- 現状のPERは、36.3倍、28.4倍と高い評価となっている



\* PERの推移は、当期純利益が大きく変動したことによるもの  
(当期純利益 2014:110, 2015:48, 2016:119)

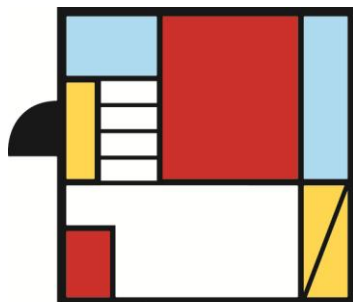
前提：各社実績及び年度末時価総額より算出、2017年度は業績予想数値と株価より推計（2018年2月13日現在）

# 当社に対する市場の評価

- 当社の株価は利益成長に伴い上昇しており、PER水準に大きな変化はない
- 2017年11月、中期経営計画発表以降に株価は上昇するも、PERは11倍台で推移



前提：2013年9月より2018年2月13日までの月別株価推移、PERは月末終値÷1株当たり利益の各期実績（2017年10年以降は予想）より算出



**OPEN  
HOUSE**

**当社のIR情報は、当社HPでご覧いただけます。  
<http://openhouse-group.com/ir/>**

— 免責事項 —

本資料には、将来の業績に関する記述が含まれています。こうした記述は、発表時点における情報に基づく当社の予想を含み、さらに潜在的なリスクや不確実性を内包するものであり、将来の業績を保証するものではありません。また、本資料で提供している情報に関しては、その情報の正確性及び安全性を保証するものではなく、予告なしに変更されることがございます。

なお、本資料は情報提供を目的としており、投資勧誘を目的としたものではありません。