

2019年9月期 第1四半期 (2018/10-12) 決算説明資料

株式会社オープンハウス

証券コード 3288



2019.9期1Q 事業進捗

■ 通期業績予想に対して計画通りに進捗

売上高 1,050億円 (前期同期比:37.4%増)

営業利益 93億円 (" : 3.4%減)

親会社株主に帰属する

四半期純利益 57億円 (" :11.9%減)

- 戸建関連事業 都心部の高い需要を受け、ホーク・ワンも含め堅調
- マンション事業 今期引き渡し予定物件の契約率は85%と順調
- 収益不動産事業 上半期は物件の引き渡しが1~3月に集中
- アメリカ不動産 富裕層によるアメリカ不動産の取得需要は高水準

2019.9期 業績予想

■ 7期連続過去最高の売上高、利益の更新を目指す

売上高 5,100億円 (前期比:30.5%増)

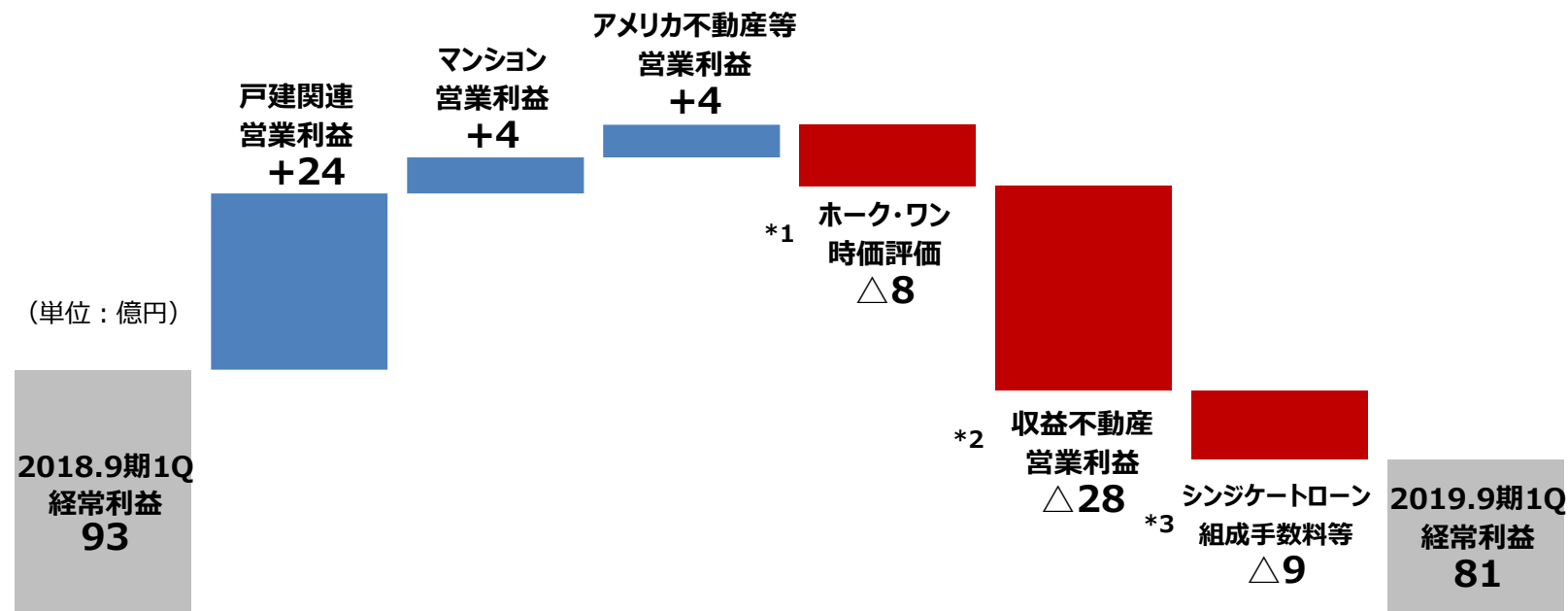
経常利益 515億円 (" :11.8%増)

親会社株主に帰属する

当期純利益 370億円 (" :16.3%増)

決算トピックス 経常利益の増減要因

- 戸建関連、マンション、アメリカ不動産事業は、堅調に業績を拡大
- 減益要因は主に一過性であり、期初より通期業績予想に織り込み済み



*1 ホーク・ワン時価評価

前期末ホーク・ワン連結時に、契約済たな卸資産を販売価額にて時価評価した際の評価益相当額は、純資産に直接計上したため、第1四半期の売上総利益には計上していないもの

*2 収益不動産

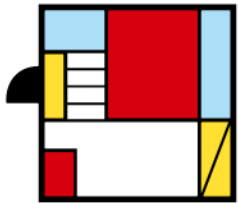
第1四半期に引き渡しを迎える物件の件数及び単価が前年同期実績を下回ったことにより、セグメント利益が低下したもの（上期は物件の引き渡ししが1~3月に集中するため）

*3 シンジケートローン組成手数料等

支払手数料 *4	△6.6
支払利息	△1.5
為替差損等	△1.3

*4 2018年12月シンジケートローン 372億円組成手数料等

前提：*1 ホーク・ワン時価評価 8.5億円は、上記の「戸建営業利益 +24」に含む



**OPEN
HOUSE**

1. 2019年9月期 第1 四半期 連結決算概要

連結損益計算書概要

- 株式会社ホーク・ワン* の連結等により売上高は大幅に伸長
- 当第1四半期は、一過性の要因により減益となるも、事業計画通りに進捗

(単位：百万円)

	2018.9期 1Q (2017/10-12)		2019.9期 1Q (2018/10-12)		増減
	実績	売上対比	実績	売上対比	
売上高	76,461	-	105,029	-	37.4%
営業利益	9,633	12.6%	9,305	8.9%	△3.4%
経常利益	9,391	12.3%	8,155	7.8%	△13.2%
親会社株主に帰属する 四半期純利益	6,517	8.5%	5,742	5.5%	△11.9%

* 株式会社ホーク・ワン（以下、「ホーク・ワン」）

セグメント情報（売上高・営業利益）

- 戸建関連、マンション、アメリカ不動産事業は、大幅な増収、増益
- 収益不動産が減収となる環境下でも、ポートフォリオ経営の強みを活かし成長を持続

(単位：百万円)

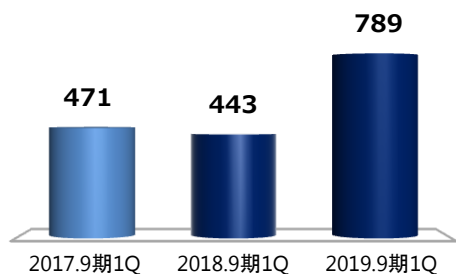
	2018.9期 1Q (2017/10-12)		2019.9期 1Q (2018/10-12)		増減
	実績	構成比	実績	構成比	
売上高	76,461	100.0%	105,029	100.0%	37.4%
戸建関連事業 *	44,341	58.0%	78,995	75.2%	78.2%
マンション事業	4,487	5.9%	6,504	6.2%	45.0%
収益不動産事業	25,291	33.1%	13,040	12.4%	△48.4%
その他（アメリカ不動産等）	2,347	3.1%	6,498	6.2%	176.9%
調整額	△5	-	△10	-	-
営業利益	9,633	12.6%	9,305	8.9%	△3.4%
戸建関連事業	5,603	12.6%	7,189	9.1%	28.3%
マンション事業	121	2.7%	620	9.5%	412.5%
収益不動産事業	3,737	14.8%	915	7.0%	△75.5%
その他（アメリカ不動産等）	389	16.6%	841	12.9%	115.7%
調整額	△218	-	△261	-	-

* 2019.9期1Qより、戸建関連事業セグメントにホーク・ワンの損益を含めております

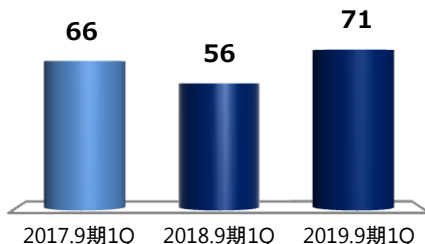
戸建関連事業（全体）

- ホーク・ワンの連結により、売上高が大幅に増加
- 仲介契約件数は、計画通りに推移

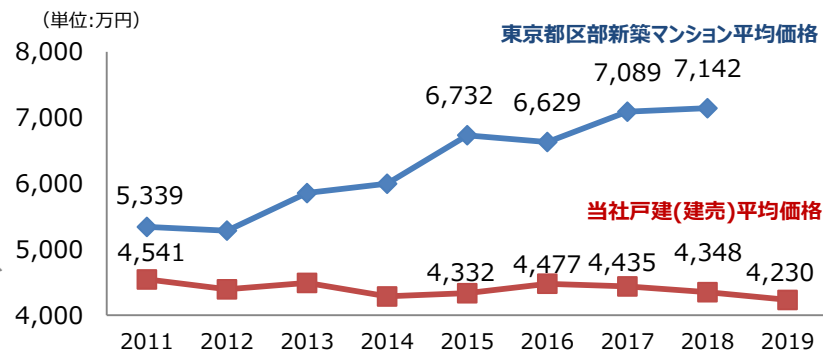
売上高（億円）



営業利益（億円）



東京23区新築マンションと当社戸建(建売)の平均価格推移

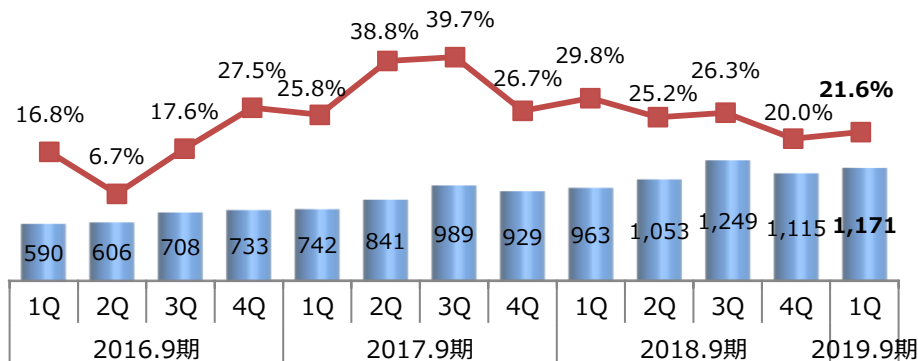


出所：国土交通省・土地総合ライブラリー 「不動産市場動向マンスリーレポート」
 年度：マンションは暦年、当社戸建は前年10月～当年9月、名古屋除く首都圏対象
 * 2018年のマンションは1-12月、2019年の当社は2018年10-2018年12月

(単位:百万円)

	2017.9期 1Q (2016/10-12)	2018.9期 1Q (2017/10-12)	2019.9期 1Q (2018/10-12)	増減
売上高	47,136	44,341	78,995	78.2%
売上総利益	9,160	8,436	11,848	40.4%
売上総利益率	19.4%	19.0%	15.0%	△4.0pt
営業利益	6,615	5,603	7,189	28.3%
営業利益率	14.0%	12.6%	9.1%	△3.5pt

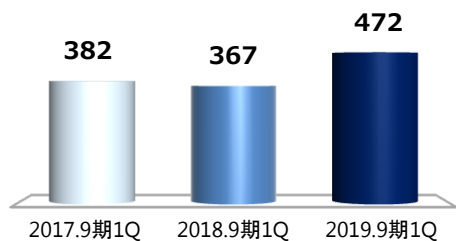
四半期毎の仲介契約件数と前年同期比増加率



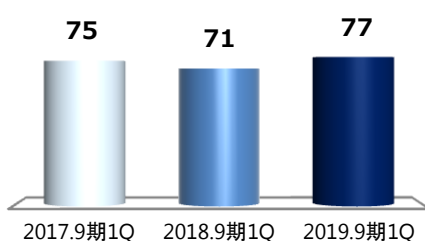
戸建関連事業 (①オープンハウス・ディベロップメント*)

- 都心部の戸建に対する高い需要を受け、着実に業績を拡大
- 売上総利益率の低下に対し、仕入・販売計画の精度を高め、下期にかけて利益率の改善を見込む

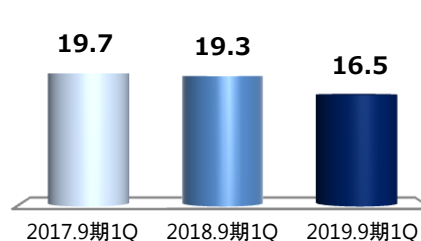
売上高 (億円)



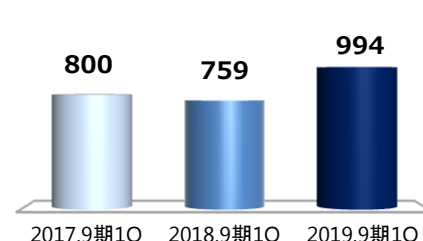
売上総利益 (億円)



売上総利益率 (%)



引渡件数 (棟)



	2017.9期 1Q (2016/10-12)	2018.9期 1Q (2017/10-12)	2019.9期 1Q (2018/10-12)	増減
売上高	38,215	36,733	47,223	28.6%
売上総利益	7,515	7,101	7,791	9.7%
売上総利益率	19.7%	19.3%	16.5%	△2.8pt
引渡件数 (建売+土地)	800棟	759棟	994棟	235棟

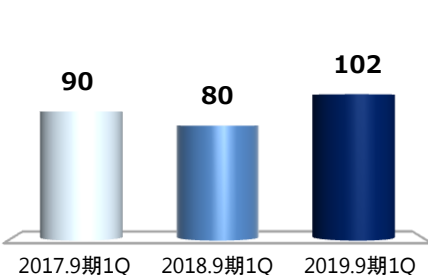
(販売形態別)	2017.9期 1Q (2016/10-12)	2018.9期 1Q (2017/10-12)	2019.9期 1Q (2018/10-12)	増減	
建売	売上高	15,595	11,666	18,599	59.4%
	引渡件数	357棟	267棟	440棟	173棟
	単価	43.7	43.7	42.3	△1.4
土地	売上高	19,437	21,147	23,547	11.3%
	引渡件数	443棟	492棟	554棟	62棟
	単価	43.9	43.0	42.5	△0.5
請負	売上高	3,074	3,780	4,987	31.9%
	引渡件数	202棟	262棟	357棟	95棟
	単価	15.2	14.4	14.0	△0.5
その他 売上高	108	138	89	△35.6%	

* 株式会社オープンハウス・ディベロップメント (以下、「OHD」)

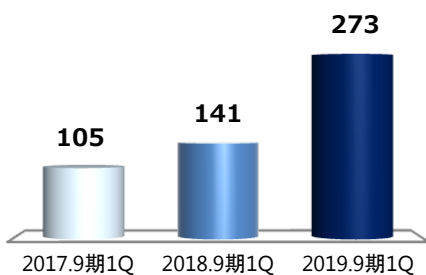
戸建関連事業（②建築請負（オープンハウス・アーキテクト *1））

- OHD向け建築請負を拡大し、グループの戸建施工能力向上に寄与
- 売上総利益率の低下は、営業費用の不要なOHD向け取引の増加による計画的なもの

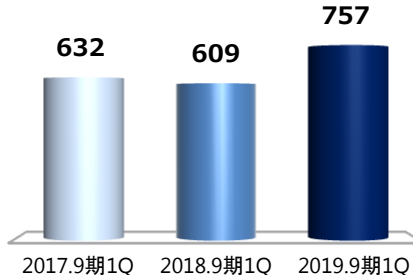
売上高（億円）



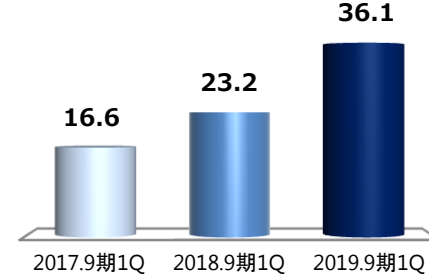
OHD向け引渡棟数（棟）



引渡件数（棟）



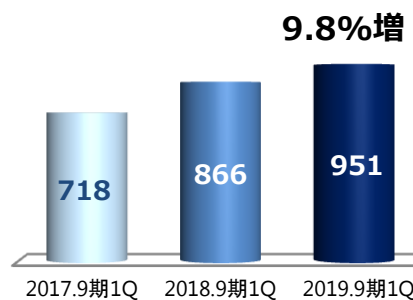
OHD向け構成比（%）



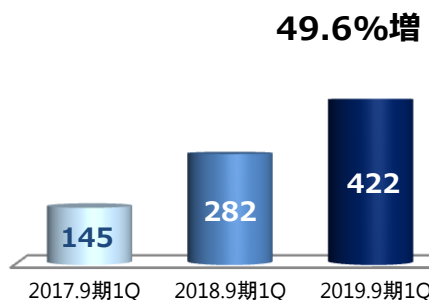
（単位：百万円）

	2017.9期1Q (2016/10-12)	2018.9期1Q (2017/10-12)	2019.9期1Q (2018/10-12)	増減
売上高	9,093	8,080	10,277	27.2%
売上総利益	1,265	955	1,127	18.0%
売上総利益率	13.9%	11.8%	11.0%	△0.9pt
引渡件数 *2	632棟 (105棟)	609棟 (141棟)	757棟 (273棟)	148棟 (132棟)

全社契約件数（棟）*3



内、OHD向け契約件数（棟）



*1 株式会社オープンハウス・アーキテクト（以下、「OHA」）

*2 法人向け建築請負における引渡件数
()内はOHD向け件数

*3 各期とも、期間内に受注した建築請負の契約件数を集計

戸建関連事業 (③ホーク・ワン)

- 首都圏、名古屋圏の準都心部にて展開する戸建住宅の販売は好調
- オープンハウスにおける同社物件の仲介件数も順調に増加

ホーク・ワン連結化の目的

1. 首都圏、名古屋圏におけるシェアの拡大

エリア、価格帯で相互補完が可能

ホーク・ワン：準都心部、平均価格38百万円

OHD：都心部、平均価格44百万円

2. スケールメリットを活かした建設機能の強化

グループで年間7,900棟の戸建住宅を供給

ホーク・ワン：2,100棟

OHD・OHA：5,800棟

3. 仲介機能を活用した経営効率の改善

当社仲介を通じたホーク・ワン物件の販売

ホーク・ワン：地場仲介を通じて住宅を販売

当社：ホーク・ワン物件も積極的に販売

業績の概要

(単位:百万円)

	2019.9期 1Q (2018/10-12)	
売上高	23,347	* 時価評価の 影響補正後
売上総利益	2,620	3,472
売上総利益率	11.2%	14.9%
引渡件数 (土地18棟、注文建築17棟を含む)	574棟	
OH仲介件数 (契約ベース)	82棟	

* 前期末ホーク・ワン連結時に、契約済のたな卸資産を販売価額にて時価評価した際の評価益相当額は、純資産に直接計上し、第1四半期の売上総利益としては計上していないため、売上総利益を補正したものと

株式取得及び株式交換の概要

買収額：273億円相当(取得割合：100%)
(現金 約200億円 + 簡易株式交換 73億円相当)

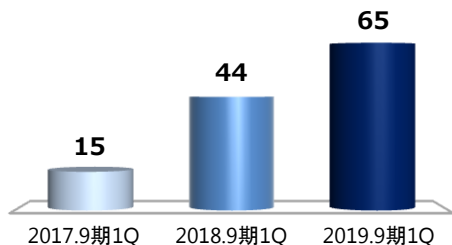
経過：7月31日 株式取得、株式交換契約締結
10月1日 完全子会社化 (株式交換効力発生日)

のれん：2019年9月期 期首 2,655百万円
償却期間 10年均等

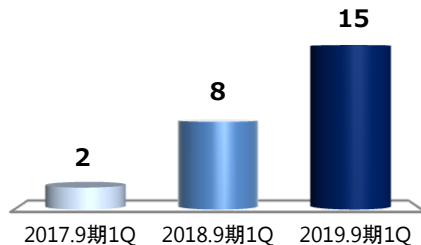
マンション事業

- 職住近接志向の強い単身者、2人世帯を対象とするコンパクトタイプのマンションが好調
- 名古屋市の物件引き渡し開始により、業績は伸長

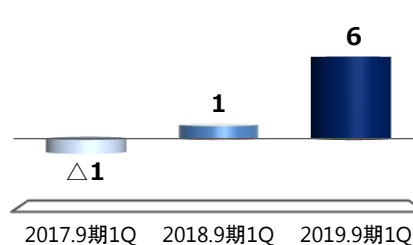
売上高 (億円)



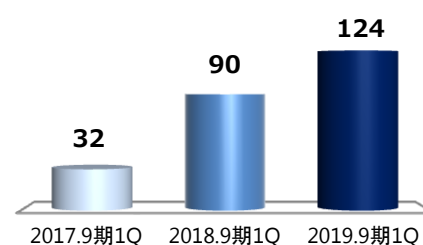
売上総利益 (億円)



営業利益 (億円)



引渡件数 (戸)



(単位:百万円)

	2017.9期 1Q (2016/10-12)	2018.9期 1Q (2017/10-12)	2019.9期 1Q (2018/10-12)	増減
売上高	1,570	4,487	6,504	45.0%
売上総利益	233	842	1,503	78.4%
売上総利益率	14.9%	18.8%	23.1%	4.3pt
営業利益	△184	121	620	412.5%
営業利益率	△11.8%	2.7%	9.5%	6.8pt
引渡件数	32戸	90戸	124戸	34戸
単価	49.1	49.9	52.5	2.6

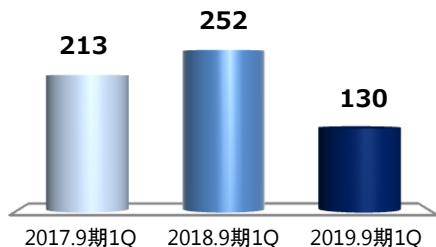
2019年9月期の主な引渡物件

名称	戸数	平均価格
オープンレジデンスア葵	32	4,000万円台
オープンレジデンスア名古屋栄est	20	3,000 "
オープンレジデンスア千駄木ヒルズ	28	6,000 "
オープンレジデンスア代官山ザ・ハウス	22	9,000 "

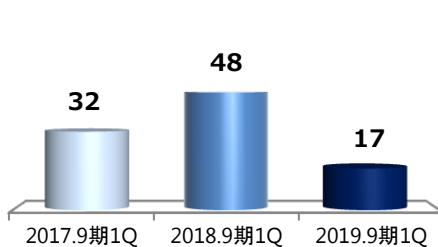
収益不動産事業

- 主要顧客は事業法人、富裕層であり、個人投資家向け融資厳格化の影響は限定的
- 上半期において第2四半期(1~3月)に集中する引き渡し予定物件の販売契約は順調

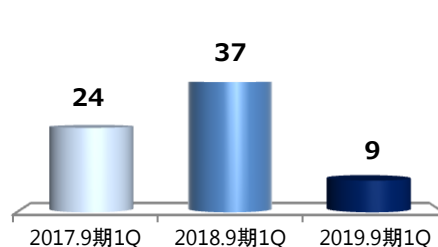
売上高 (億円)



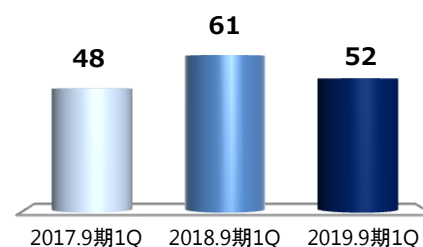
売上総利益 (億円)



営業利益 (億円)



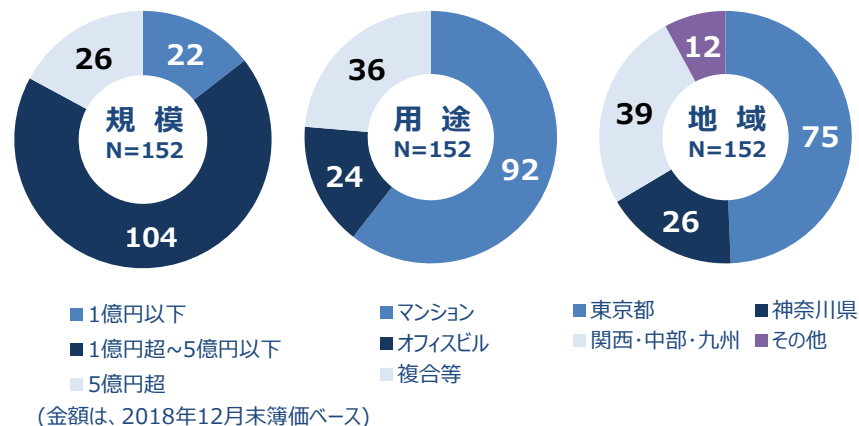
引渡件数 (件)



(単位:百万円)

	2017.9期 1Q (2016/10-12)	2018.9期 1Q (2017/10-12)	2019.9期 1Q (2018/10-12)	増減
売上高	21,336	25,291	13,040	△48.4%
売上総利益	3,262	4,811	1,739	△63.9%
売上総利益率	15.3%	19.0%	13.3%	△5.7pt
営業利益	2,442	3,737	915	△75.5%
営業利益率	11.4%	14.8%	7.0%	△7.8pt
引渡件数	48件	61件	52件	△9件
単価	432	407	239	△168

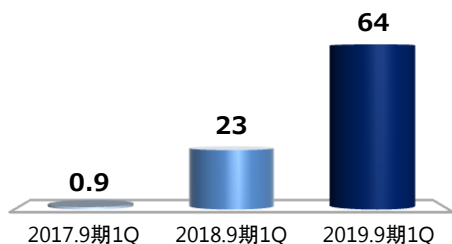
保有物件内訳 (件) (2018年12月末)



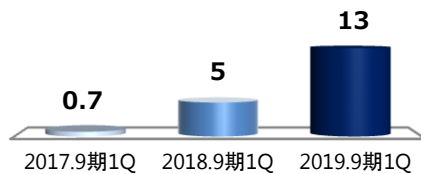
その他（アメリカ不動産事業等）

- 富裕層によるアメリカ不動産の取得需要は旺盛
- 同種のワンストップサービスを提供する競合が存在しないなか、業績は順調に拡大

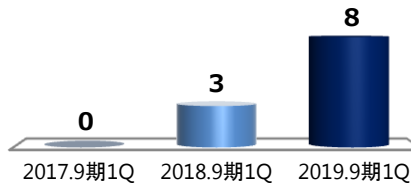
売上高（億円）



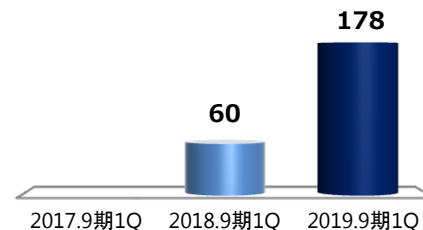
売上総利益（億円）



営業利益（億円）



引渡件数（棟）*1

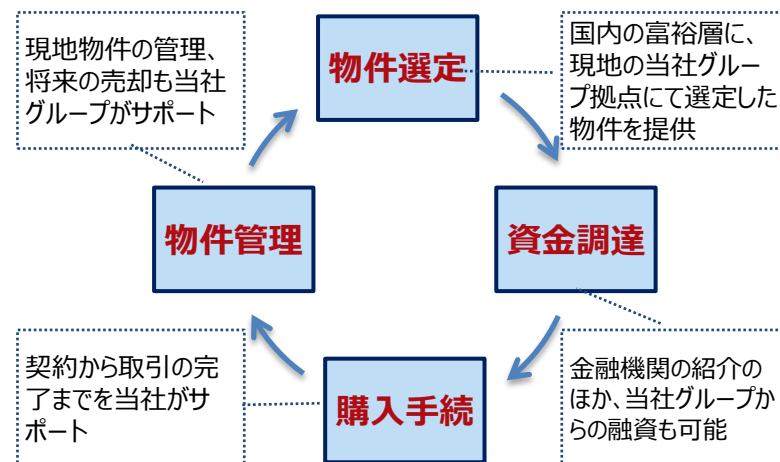


（単位：百万円）

	2017.9期1Q (2016/10-12)	2018.9期1Q (2017/10-12)	2019.9期1Q (2018/10-12)	増減
売上高	95	2,347	6,498	176.9%
売上総利益	75	572	1,350	135.8%
売上総利益率	78.9%	24.4%	20.8%	△3.6pt
営業利益	0.9	389	841	452
営業利益率	0.7%	16.6%	12.9%	△3.7pt
引渡棟数 *1	-	60件	178件	122件

*1 アメリカ不動産事業の物件数

ビジネスモデル（ワンストップサービス）



販売費及び一般管理費、営業外収益・費用

(単位：百万円)

	2018.9期 (2017/10-12)		2019.9期 (2018/10-12)		増減
	実績	売上対比	実績	売上対比	
販売費及び一般管理費	5,027	6.6%	7,167	6.8%	2,140
人件費	1,310	1.7%	2,085	2.0%	774
販売手数料	768	1.0%	1,107	1.1%	339
事務所維持費	667	0.9%	835	0.8%	168
広告宣伝費	356	0.5%	415	0.4%	59
販売促進費	302	0.4%	378	0.4%	76
その他	1,622	2.1%	2,344	2.2%	722

	2018.9期 (2017/10-12)		2019.9期 (2018/10-12)		増減
	実績	売上対比	実績	売上対比	
営業外収益	53	0.1%	84	0.1%	30
営業外費用	296	0.4%	1,243	1.2%	947
支払利息	258	0.3%	409	0.4%	151
支払手数料	1	0.0%	670	0.6%	669
為替差損	5	0.0%	99	0.1%	93
その他	30	0.0%	64	0.1%	33

連結貸借対照表

(単位：百万円)

	2018.9期末 (2018/9)	2019.9期1Q末 (2018/12)	増減
流動資産	377,818	384,621	6,803
現金及び預金	119,053	100,069	△18,984
たな卸資産	233,272	256,692	23,419
その他	25,492	27,859	2,367
固定資産	15,508	16,606	1,098
有形固定資産	5,474	5,745	270
無形固定資産	3,515	3,730	214
投資その他の資産	6,517	7,131	613
繰延資産	40	38	△2
資産合計	393,367	401,266	7,899

	2018.9期末 (2018/9)	2019.9期1Q末 (2018/12)	増減
負債	279,880	287,777	7,896
流動負債	182,405	152,812	△29,592
固定負債	97,475	134,964	37,489
純資産	113,486	113,489	2
株主資本	105,798	113,229	7,431
評価・換算差額等	7,688	259	△7,428
負債純資産合計	393,367	401,266	7,899

<安全性指標>

	2018.9期末 (2018/9)	2019.9期1Q末 (2018/12)	増減
自己資本比率	27.0%	28.2%	1.2%

短期借入金から長期借入金への切り替え

- 良好な調達環境を踏まえ、短期借入金から安定的な長期借入金に切り替え
- 長期資金の構成比を高めることにより、財務安全性の改善を図る

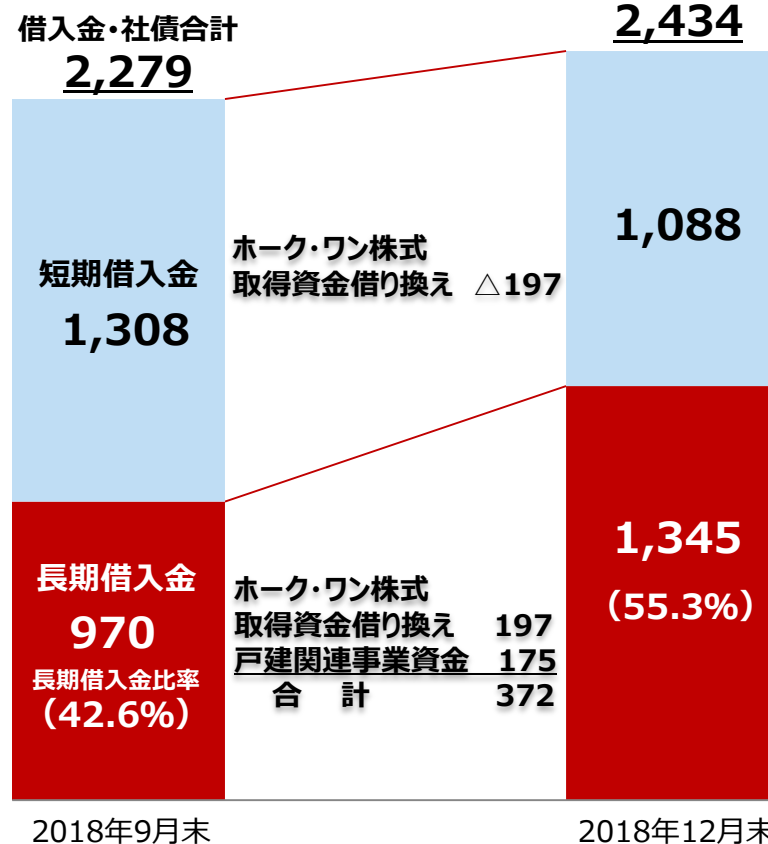
シンジケートローン等長期資金の調達

目的：事業環境の変化に即応した施策を実行するため
条件：借入期間10年、固定金利

調達時期 金額	アレンジャー/借入先 資金用途
2018年12月 175億円	三井住友銀行他 計10行 戸建関連事業資金
2018年12月 197億円	三井住友銀行、みずほ銀行、 三菱UFJ銀行 ホーク・ワン株式取得資金 (短期から長期資金への借り換え)

長短借入金の推移及び増減内訳

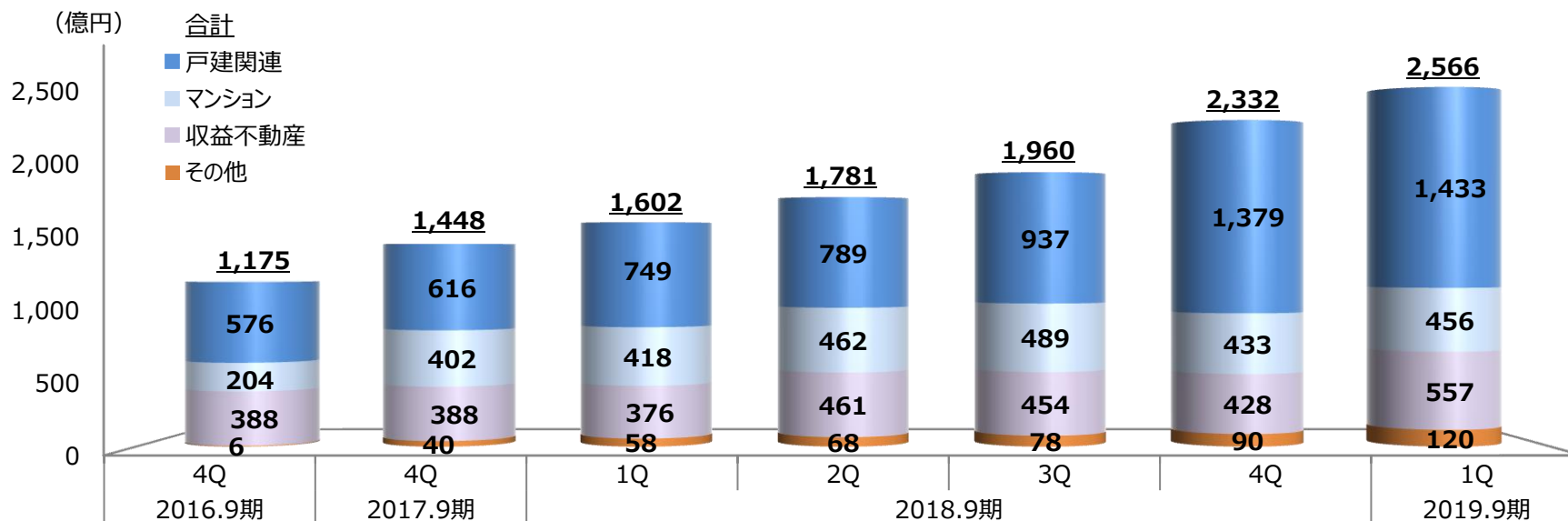
(億円)

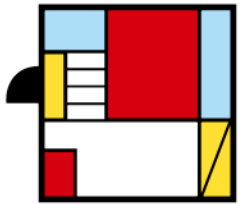


たな卸資産の状況

(単位：百万円)

	2016.9期末 (2016/9)	2017.9期末 (2017/9)	2018.9期末 (2018/9)	2019.9期1Q末 (2018/12)	(構成比)	増減
戸建関連	57,633	61,667	137,991	143,320	55.8%	5,329
マンション	20,422	40,291	43,322	45,659	17.8%	2,336
収益不動産	38,838	38,871	42,873	55,707	21.7%	12,833
その他	651	4,064	9,084	12,004	4.7%	2,919
合計	117,546	144,894	233,272	256,692	100.0%	23,419





**OPEN
HOUSE**

2. 2019年9月期 連結業績予想

連結業績予想

- 7期連続過去最高の売上高、利益の更新を目指す
- 実需を中心とする事業ポートフォリオで、売上高 5,000億円企業を目指す

(単位：百万円)

	2017.9期 (2016/10-2017/9)		2018.9期 (2017/10-2018/9)		2019.9期 (2018/10-2019/9)	
	実績		実績	増減	予想	増減
売上高	304,651		390,735	28.3%	510,000	30.5%
営業利益	37,617		47,304	25.8%	54,000	14.2%
経常利益	36,131		46,052	27.5%	51,500	11.8%
親会社株主に帰属する 当期純利益	24,797		31,806	28.3%	37,000	16.3%

(1株当たり指標、配当性向)

(単位：円 銭)

	2017.9期 (2016/10-2017/9)		2018.9期 (2017/10-2018/9)		2019.9期 (2018/10-2019/9)	
	実績		実績	増減	予想	増減
1株当たり当期純利益	443.41		570.17	-	653.96	-
1株当たり配当金	65.00		98.00	33.00	121.00	23.00
配当性向	14.7%		17.2%	-	18.5%	-

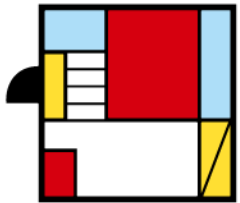
連結業績予想（セグメント別売上高）

- 新たにホーク・ワンが加わり、グループで7,000棟以上の戸建を供給
- アメリカ不動産事業の更なる成長を織り込む

（単位：百万円）

	2017.9期 (2016/10-2017/9)		2018.9期 (2017/10-2018/9)		2019.9期 (2018/10-2019/9)	
	実績	実績	増減	予想	増減	
売上高合計	304,651	390,735	28.3%	510,000	30.5%	
戸建関連事業 *	187,949	218,540	16.3%	340,000	55.6%	
マンション事業	26,480	49,385	86.5%	57,000	15.4%	
収益不動産事業	88,976	107,430	20.7%	87,000	△19.0%	
その他（アメリカ不動産等）	1,825	15,409	744.2%	26,000	68.7%	
調整額	△580	△31	-	0	-	

*戸建関連事業 2018.9期より、戸建関連の製販一体のビジネスモデルをより強固にするため、仲介事業、戸建事業及びオープンハウス・アーキテクトを本セグメントに集約
2019.9期より、ホーク・ワンを本セグメントに含む



**OPEN
HOUSE**

3. 足元の取り組み

戸建関連事業（仲介）

- 2018年10月 武蔵浦和、川口、金山、11月 登戸の計4拠点を新店
- 2019年1月 福岡県福岡市中央区に天神営業センターを出店 計37営業センターを展開中

天神営業センター



エントランス

ショールーム（併設）



エリア別営業センター数

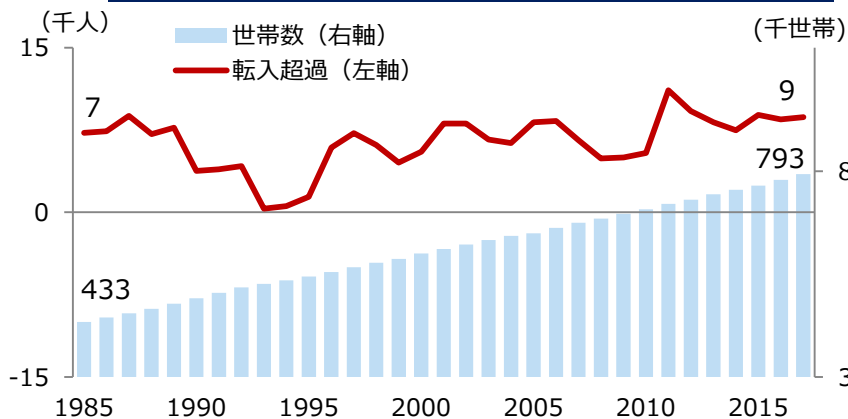
	2016.9期 (2015/10-2016/9)	2017.9期 (2016/10-2017/9)	2018.9期 (2017/10-2018/9)	2019年 2月14日 現在
東京都	13	16	17	17
神奈川県	5	7	10	11
愛知県	-	2	3	4
埼玉県	-	-	2	4
福岡県	-	-	-	1
合計	18	25	32	37



福岡圏における事業展開を本格化

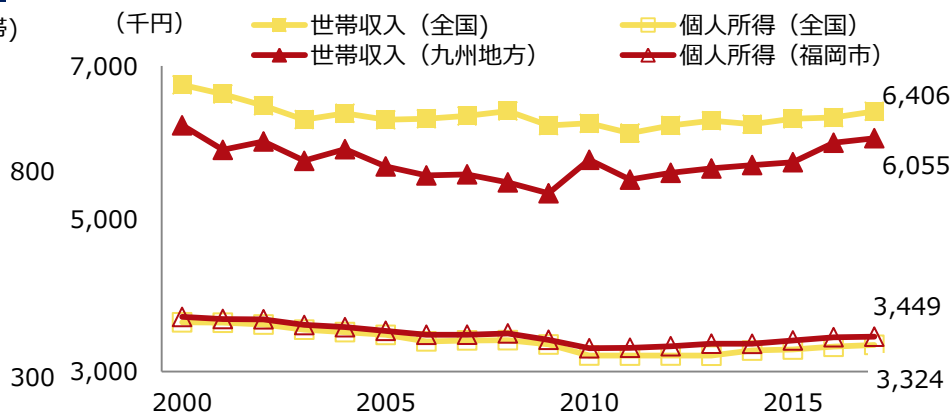
- 2019年9月期より、今後も高い成長が見込まれる福岡圏において事業展開を開始
- 戸建の天神営業センター開設に続き、2月下旬よりマンション販売を開始する予定

福岡市 世帯数と転入(転出)超過の推移



出所：総務省「住民基本台帳人口移動報告」

福岡市住民の世帯収入と個人所得の推移



出所：世帯収入 総務省「家計調査」二人以上の世帯（勤労者世帯）1か月間の実収入より年間換算
個人所得 総務省「市町村税課税状況等の調」課税対象所得÷納税義務者数より算出

<参考>福岡市の主な指標（政令指定都市等との比較）

順位	人口増加率 (千人、2010年から2015年までの人口増加率)		人口 (千人)	20-30歳代の構成比 (20-30歳代/全年齢層)		成長可能性都市ランキング (総合評価)		
	福岡市	全国		福岡市	全国平均			
1	福岡市	1,539	5.1%	横浜市	3,725	特別区部	28.2%	特別区部
2	特別区部	9,273	3.7%	大阪市	2,691	川崎市	28.0%	福岡市
3	川崎市	1,475	3.5%	名古屋市	2,296	福岡市	26.9%	京都市
4	仙台市	1,082	3.5%	札幌市	1,952	大阪市	25.6%	大阪市
5	さいたま市	1,264	3.4%	福岡市	1,539	仙台市	24.9%	鹿児島市 (*政令指定外)
備考	(全国)	127,095	△0.8%	(特別区部)	9,273	(全国平均)	22.0%	福岡市はポテンシャル部門第1位
出所	2010年・2015年国勢調査 (総務省統計局)			2015年国勢調査 (総務省統計局)		2015年国勢調査 (総務省統計局)		2017年成長可能性都市 (株式会社 野村総合研究所)

株主還元

- 経営環境の変化に対応した機動的な資本政策を可能とするため、自己株式を取得
- 当社グループの事業を広く知っていただくため、株主優待を実施

自己株式の取得

1. 取得期間 **2018年11月21日～2019年3月31日**
2. 取得し得る株式の総数 **1,000,000株**（上限）（発行済株式総数（自己株式除く）に対する割合 1.77%）
3. 株式の取得価額の総額 **4,000百万円**（上限）

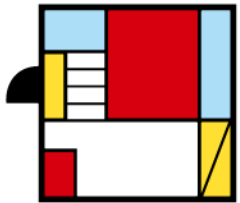
（参考）自己株式の取得実績

取得期間	2018年9月11日～2018年9月20日
取得株式の総数	561,800株（発行済株式総数（自己株式を除く）に対する割合 1.01%）
取得価額の総額	2,999百万円

2018年10月1日のホーク・ワン株主との株式交換に充当するため、当社保有の自己株式1,357,909株を処分
2019年1月31日現在の保有自己株式数は、1,155,971株

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		



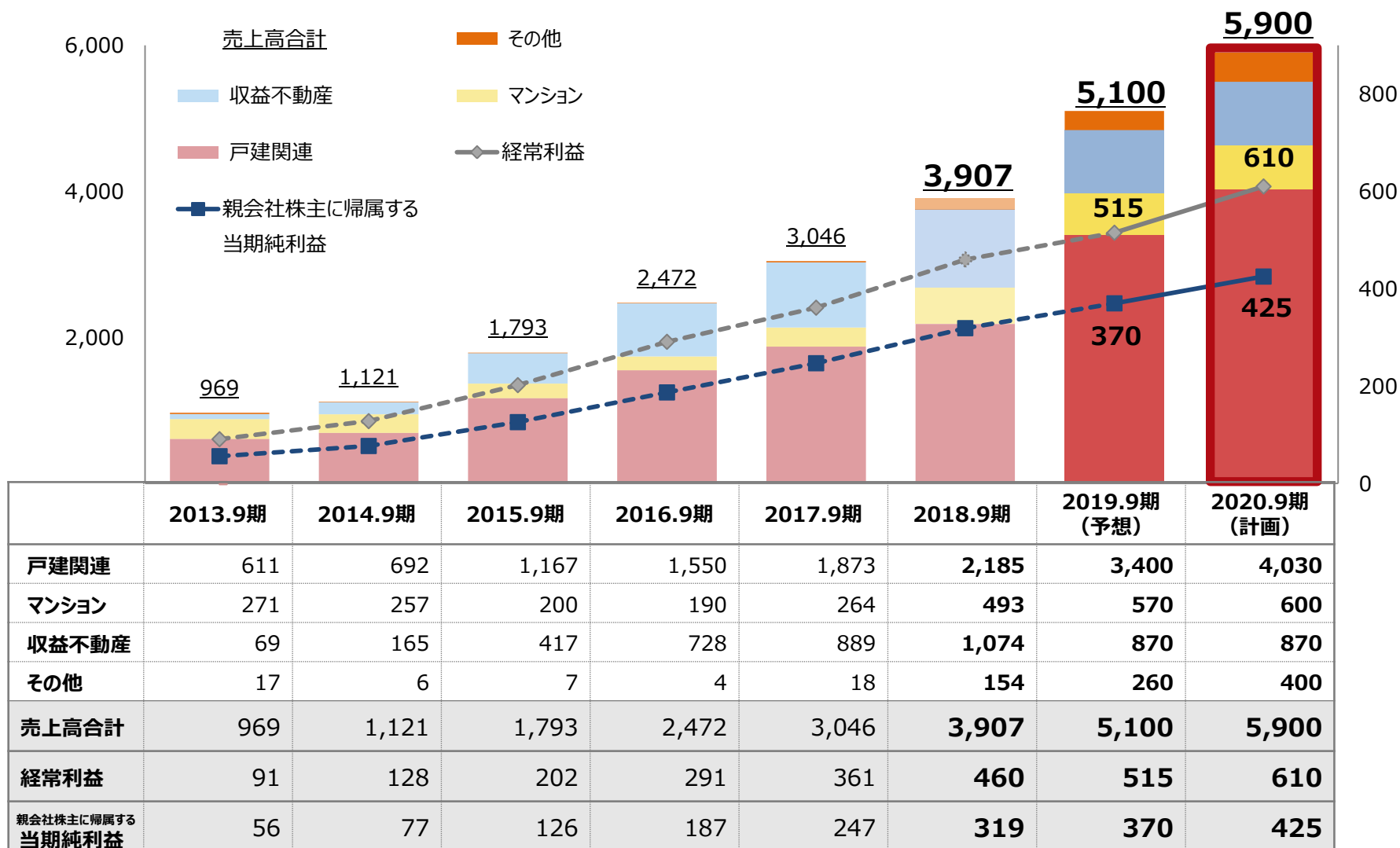
**OPEN
HOUSE**

4. (参考) 中期経営計画

中期経営計画 Hop Step 5000 (更新)

売上高 (億円)

利益 (億円)



2013.9-2017.9
売上高
CAGR:33.1%

2017.9-2020.9
売上高
CAGR:24.6%

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）→①福岡県への展開を開始
- ・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ホーク・ワン買収によるシェア拡大

(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、成長の見込めるコンパクトタイプ）→③名古屋市エリアが牽引
- ・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）→④保守的な計画のもと慎重に運営
- ・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、M & Aの推進等）→⑤アメリカ不動産事業拡大

(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）→⑥2019年4月新卒採用予定 300名
- ・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）

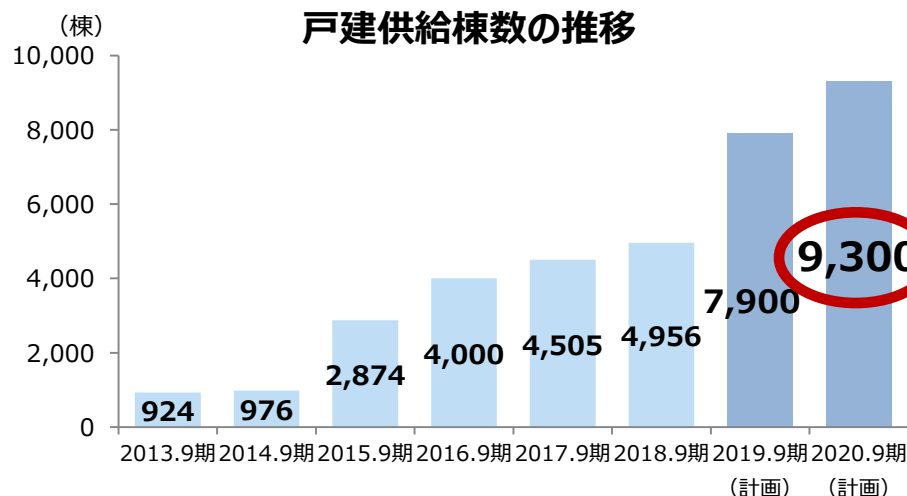
資本政策

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）

戸建関連事業のポジション

- 戸建の供給棟数の増加に伴い、住宅産業における当社グループのプレゼンスは向上
- 当社グループの累計販売棟数は、首都圏中心に60,000棟を数える



注) オープンハウス・ディベロップメント、オープンハウス・アーキテクト、ホーク・ワンの供給実績及び計画を合算して算出 (内部取引は相殺、連結子会社化以前の実績は対象外)

戸建住宅販売棟数ランキング

順位	会社名	販売棟数	シェア
1	IG社	44,763	10.6%
2	SH社	13,294	3.1%
3	IK社	12,492	3.0%
4	SK社	9,880	2.3%
5	A社	9,792	2.3%
6	D社	9,227	2.2%
7	T社	8,310	2.0%
8	SR社	7,864	1.9%
9	M社	6,885	1.6%
10	P社	5,747	1.4%

住宅着工戸数 422,472

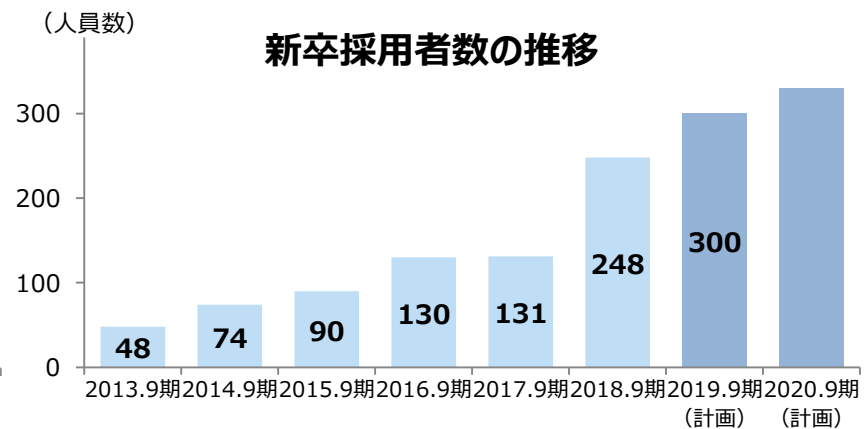
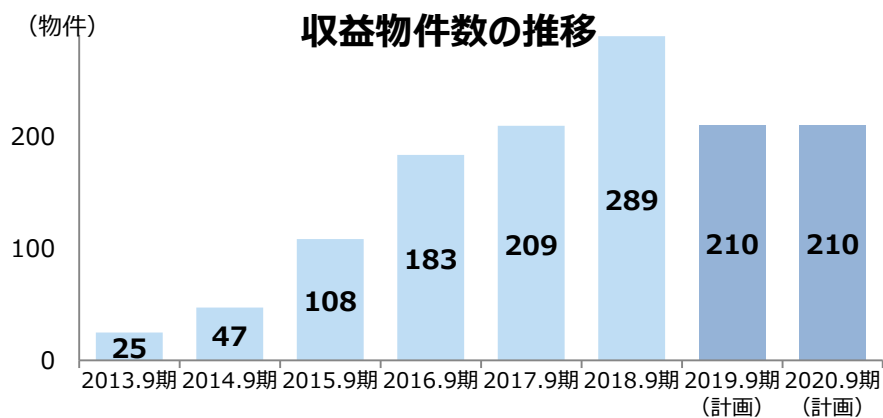
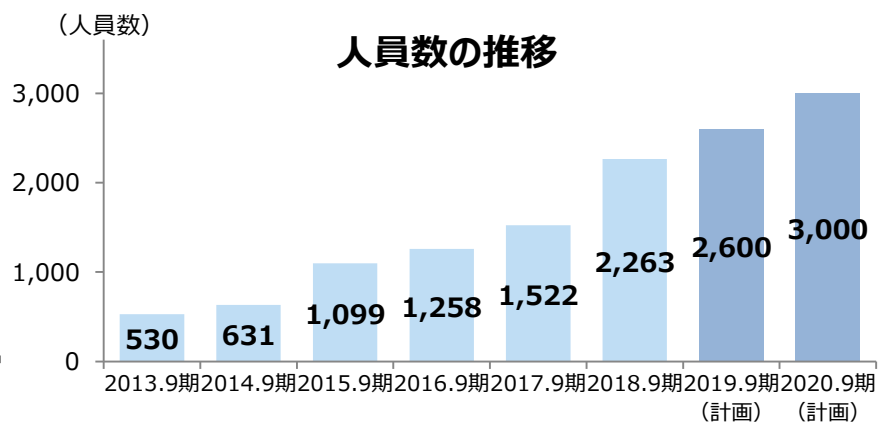
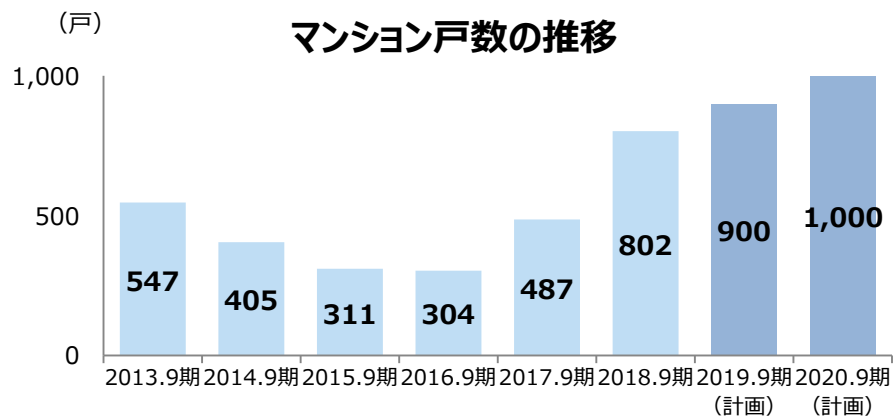
当社グループの累計販売棟数：約60,000棟

世帯数の増加が見込まれる首都圏中心のストック

注) オープンハウス・ディベロップメント、オープンハウス・アーキテクト、ホーク・ワンの実績を合算 (内部取引は相殺、連結子会社化以前の実績も対象)

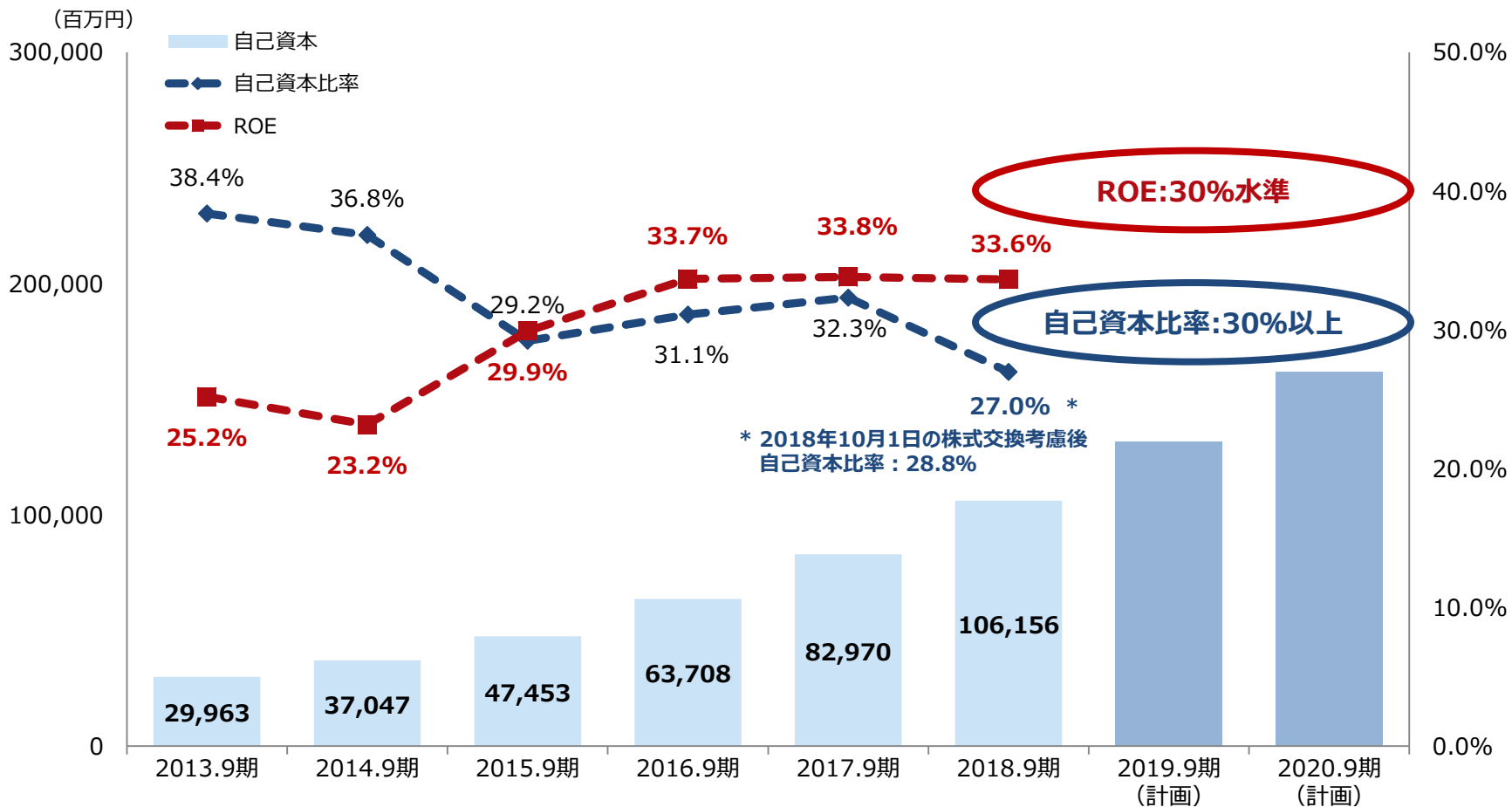
各社直近公表の決算関係書類より当社にて集計
 (2017年(一部2016年) 請負+分譲戸建住宅の販売棟数 (一部受注棟数))
 国土交通省「建築着工統計調査 住宅着工統計」
 (2017年 新設住宅 持家+分譲住宅戸数)

定量目標



資本政策 高い資本効率と財務健全性の両立

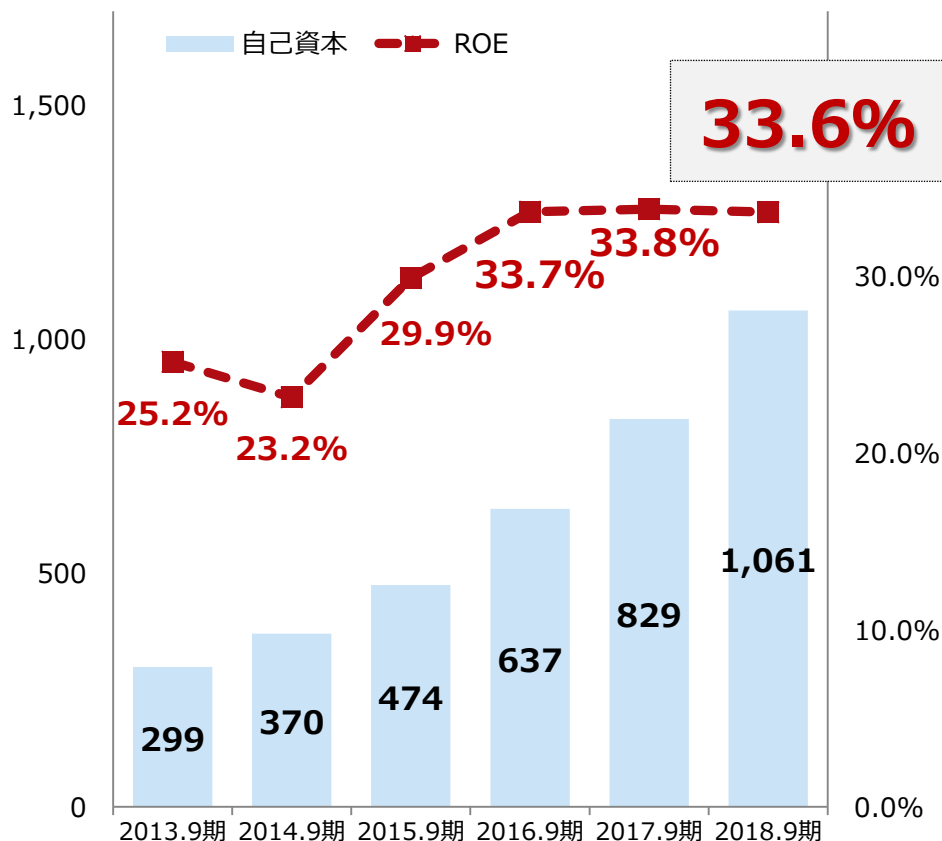
- 高い資本効率の継続 (ROE : 30%水準)
- 財務面の安全性を確保する健全な財務体質の維持 (自己資本比率 : 30%以上)



資本政策 資本効率の推移及び他社との比較 (2018年9月期実績)

- 自己資本 1,061億円、ROE 33.6%と、資本を充実しつつ高い資本効率を維持
- 自己資本 1,000億円、ROE 30%を実現する企業は日本で 4 社のみ

(億円)



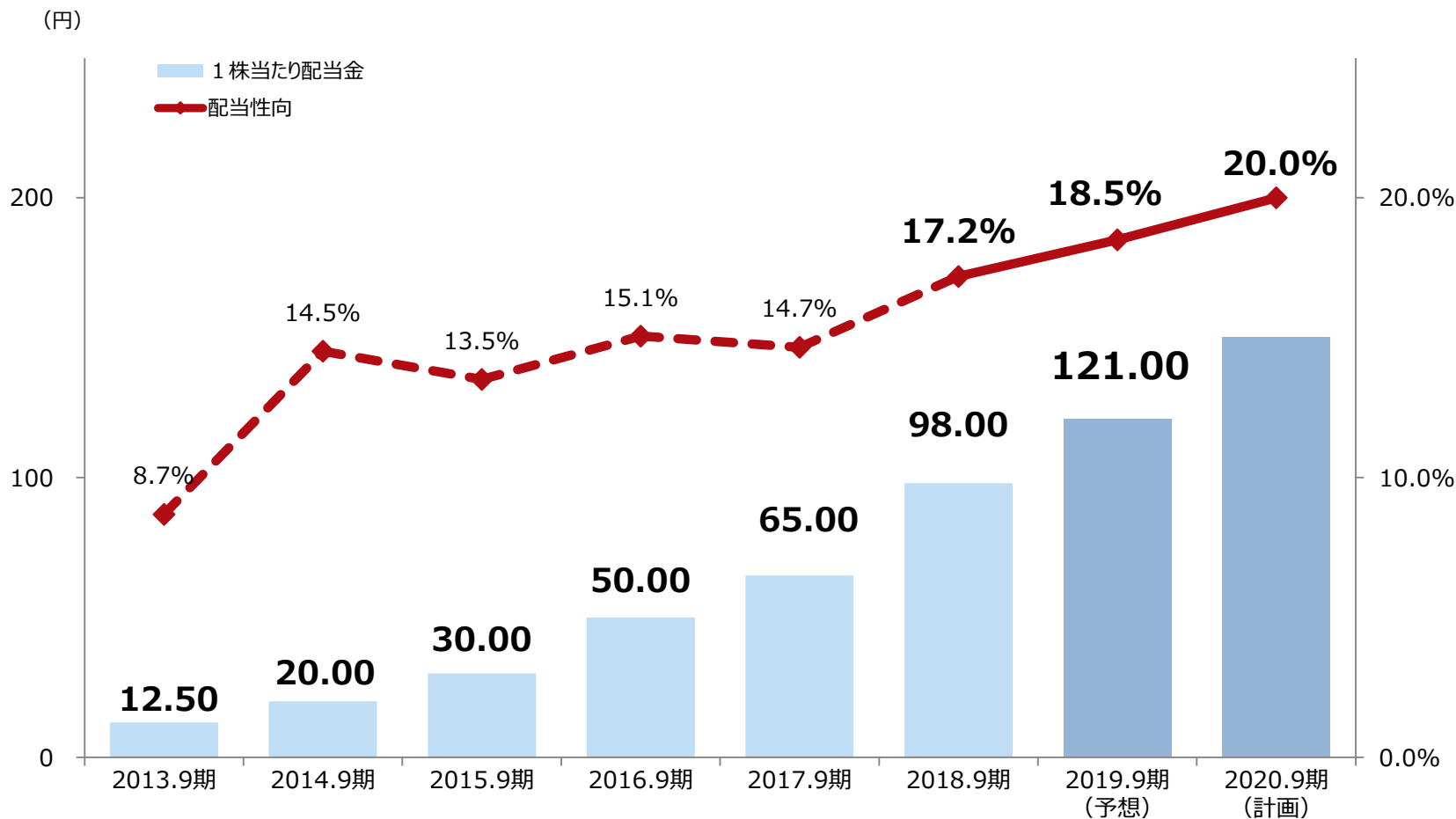
ROEランキング

No.	会社名	自己資本 (億円)	ROE
1	資源C社	2,386	36.1%
2	オープンハウス	1,061	33.6%
3	ソフトウェアN社	1,311	32.8%
4	建設D社	2,940	31.0%
5	食品K社	9,578	29.5%
6	半導体A社	1,475	29.2%
7	半導体T社	7,671	29.0%
8	建設H社	2,959	27.1%
9	通信M社	1,698	26.1%
10	通信S社	51,841	23.7%

対象：上場企業、自己資本1,000億円超、ROE上位10社をランキング
 ただし、前期との変動幅が大きい等異常値と想定される場合は除く
 前提：ROE = 親会社株主に帰属する当期純利益/平均自己資本より算出
 出典：各社直近公表の決算数値より当社にて集計

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. 2019.9期以降は、2018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

消費税率引き上げの影響比較

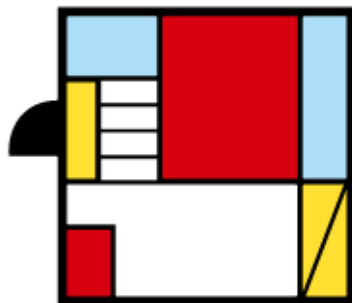
- 当社の戸建住宅は、住宅ローン減税（控除限度額の拡大）の恩恵を他社より多く享受することが可能
- 消費税率引き上げ前後の需要の変動を受けにくい事業構造

(単位:千円)

物件概要		消費税額	税控除額 (10年累計)		
当 社	23区内戸建住宅 引き上げ前 (5%) ①	650	2,000	→ 住宅ローン控除限度額Max 20百万円×1%×10年	
		1,040	3,745	→ 上記限度額が40百万円迄拡大され、 控除額が大幅に増加	
	差異 (①-②)	▲ 390	+ 1,745		
	収支計		+ 1,355	→ 引き上げ後の購入が有利	
価格 43,000 土地：30,000 建物：13,000	引き上げ後 (8%) ②				
	差異				
＜参考＞	郊外戸建住宅 価格 25,000 土地：15,000 建物：10,000	差異	▲ 300	+ 205	
		収支計		▲ 95	→ 10年累計でもマイナス影響大
ハウスメーカー	注文住宅 価格 25,000 土地：0 建物：25,000	差異	▲ 750	+ 205	
		収支計		▲ 545	→ 引き上げ後の購入は不利

— 上記試算の前提 —

- 消費税は現金にて支払い、物件価格全額を住宅ローン対象とし、その他諸経費等は未考慮
- 返済方法：35年元利均等返済、年12回割増無、金利：(フラット35) 融資率90%以下:1.73%、90%超:2.17%
- 2014年4月1日以降の住宅ローン控除限度額40百万円（一般の住宅）の適用要件を満たすものとする
- 上記各業態において一般的な価格を想定し試算したもので、実際に流通する全ての物件に該当するものではない



**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。