



株式会社オープンハウス

証券コード 3288

決算説明資料

2021年9月期

[2020/10 - 2021/9]



2021.9期 事業進捗

■ 売上高は5,000億円台から8,000億円台へと一気に伸長

実績

売上高	8,105億円 (前期比 :40.7%増)
営業利益	1,011億円 (〃 :62.7%増)
当期純利益*	695億円 (〃 :17.0%増)

■ 10期連続過去最高の売上高、利益の更新をめざす

業績予想

売上高	9,200億円 (前期比 : 13.5%増)
営業利益	1,120億円 (〃 : 10.8%増)
経常利益	1,089億円 (〃 : 11.6%増)

2022.9期 業績予想

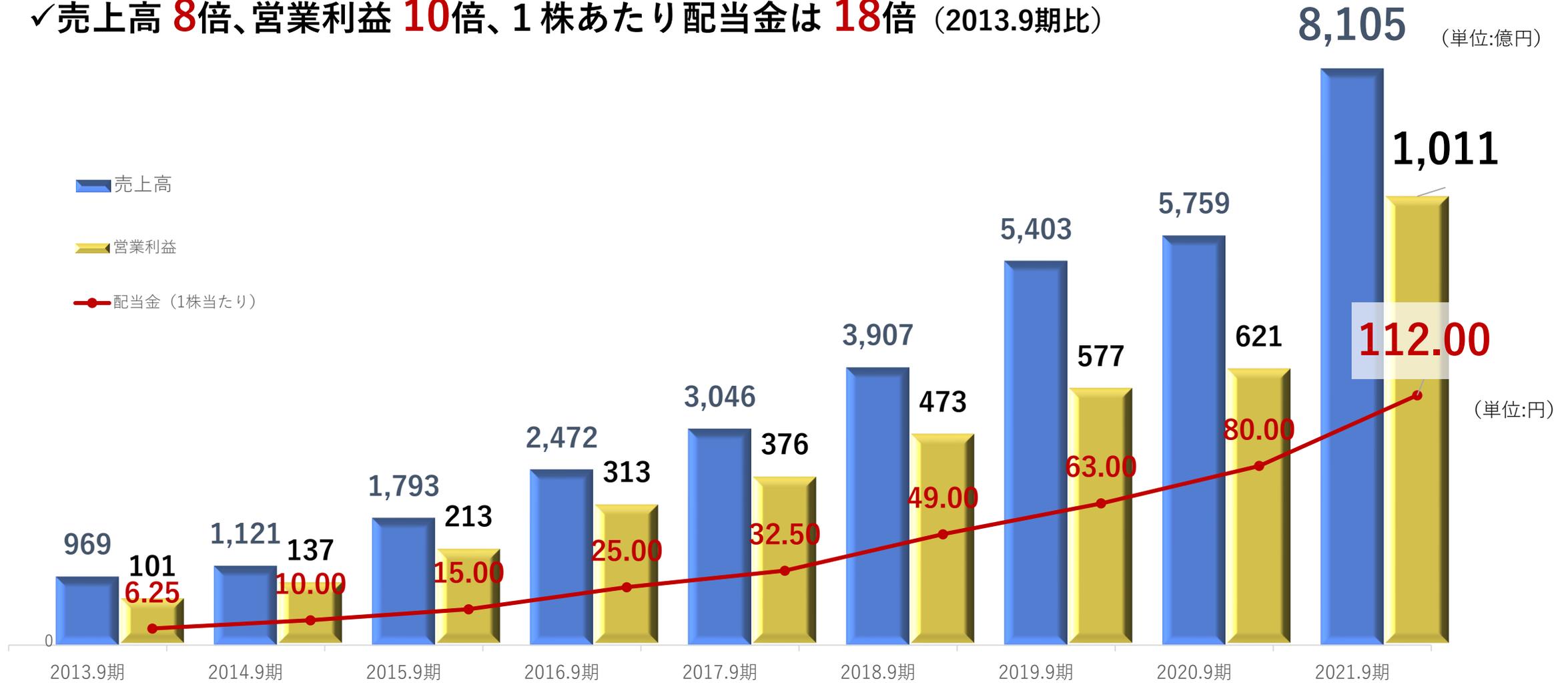
■ “行こうぜ1兆！2023” (2021.9期~2023.9期)

2023年9月期の売上高1兆円超えに向けて着実に伸長

中期 経営計画

上場からの業績及び株主還元の様況

- ✓ 2013.9期の上場から9期連続して売上高、営業利益を更新
- ✓ 売上高 **8倍**、営業利益 **10倍**、1株あたり配当金は **18倍** (2013.9期比)



注) 当社は2015.9期、2019.9期に1株につき2株の割合で株式分割を行ったため、株価及び配当金は、2013.9期に株式分割が行われたと仮定して算出



1. 2021年9月期 連結決算概要

連結損益計算書（概要）

- ✓ 売上高 **8,105**億円、営業利益 **1,011**億円と大幅な増収増益
- ✓ 好調な戸建及びプレサンス社の連結化が牽引

（単位：百万円）

	2020.9期 (2019/10-2020/9)		2021.9期 (2020/10-2021/9)		増減
	実績	売上対比	実績	売上対比	
売上高	575,951	-	810,540	-	40.7%
営業利益	62,129	10.8%	101,103	12.5%	62.7%
経常利益	77,357	13.4%	97,590	12.0%	26.2%
親会社株主に帰属する 当期純利益	59,491	10.3%	69,582	8.6%	17.0%
内、負ののれん相当額*	【13,708】		【4,380】		【△9,327】

負ののれんの影響を
除くと実質42%成長

* 2020.9期は、持分法による投資利益の内、プレサンス社株式取得に伴う負ののれん相当額
2021.9期は、負ののれん発生益と段階取得に係る差損との差額

セグメント情報（売上高・営業利益）

✓ 実需の戸建を中心としつつ、投資用不動産とバランス良く成長することを指向

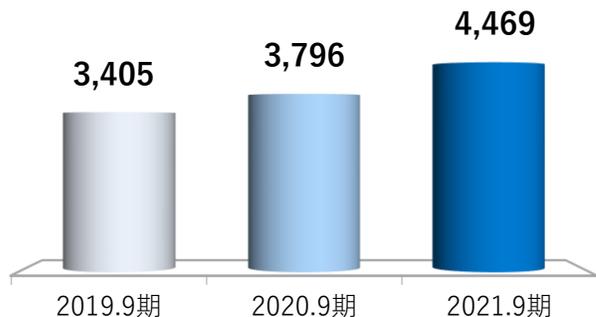
（単位：百万円）

	2020.9期 (2019/10-2020/9)		2021.9期 (2020/10-2021/9)		増減
	実績	構成比	実績	構成比	
売上高					
	575,951	100.0%	810,540	100.0%	40.7%
戸建関連事業	379,656	65.9%	446,959	55.1%	17.7%
マンション事業	58,169	10.1%	47,147	5.8%	△18.9%
収益不動産事業	112,207	19.5%	123,061	15.2%	9.7%
その他（アメリカ不動産等）	26,027	4.5%	45,159	5.6%	73.5%
プレサンスコーポレーション	-	-	149,337	18.4%	-
調整額	△110	-	△1,126	-	-
営業利益					
	62,129	10.8%	101,103	12.5%	62.7%
戸建関連事業	40,677	10.7%	62,294	13.9%	53.1%
マンション事業	9,608	16.5%	6,507	13.8%	△32.3%
収益不動産事業	10,485	9.3%	12,285	10.0%	17.2%
その他（アメリカ不動産等）	2,314	8.9%	5,232	11.6%	126.1%
プレサンスコーポレーション	-	-	16,502	11.1%	-
調整額	△956	-	△1,719	-	-

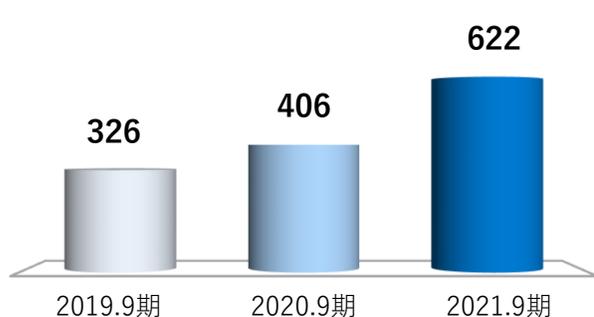
戸建関連事業（全体）

- ✓ 戸建に対する高い需要が続き、売上高は17.7%増
- ✓ 売上総利益率は3.5pt改善、営業利益は53.1%増

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：株式会社不動産経済研究所 「首都圏マンション市場動向」
 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、福岡除く首都圏対象
 * 2021年のマンションは1-9月、2021年の当社は2020年10-2021年9月

*	2019.9期 (2018/10-2019/9)	2020.9期 (2019/10-2020/9)	2021.9期 (2020/10-2021/9)	増減
売上高	340,528	379,656	446,959	17.7%
売上総利益	52,565	60,709	87,252	43.7%
売上総利益率	15.4%	16.0%	19.5%	3.5pt
営業利益	32,620	40,677	62,294	53.1%
営業利益率	9.6%	10.7%	13.9%	3.2pt

東京23区新築マンションの供給戸数推移



出所：株式会社不動産経済研究所 「首都圏マンション市場動向」
 年度：暦年（1-12月）

戸建関連事業（サブセグメント別売上高・ユニット実績）

（単位：百万円）

	売上高・売上総利益			
	2019.9期 (2018/10-2019/9)	2020.9期 (2019/10-2020/9)	2021.9期 (2020/10-2021/9)	
OHD* (分譲)	売上高合計	221,314	248,980	294,169
	売上総利益	35,598	40,846	57,705
	売上総利益率	16.1%	16.4%	19.6%

3.2pt改善

ホーク ・ワン* (分譲)	売上高	82,288	87,094	105,329
	売上総利益	10,343	12,508	19,783
	売上総利益率	12.6%	14.4%	18.8%

4.4pt改善

OHA* (建築請負)	売上高	48,187	55,508	57,800
	売上総利益	5,307	6,235	7,926
	売上総利益率	11.0%	11.2%	13.7%

	ユニット・単価		
	2019.9期 (2018/10-2019/9)	2020.9期 (2019/10-2020/9)	2021.9期 (2020/10-2021/9)
建売	2,296棟	2,804棟	3,396棟
土地	2,458棟	2,645棟	3,088棟
請負	1,555棟	1,597棟	1,814棟
建売(単価)	43.0	41.6	40.9
土地(単価)	40.7	40.9	41.5

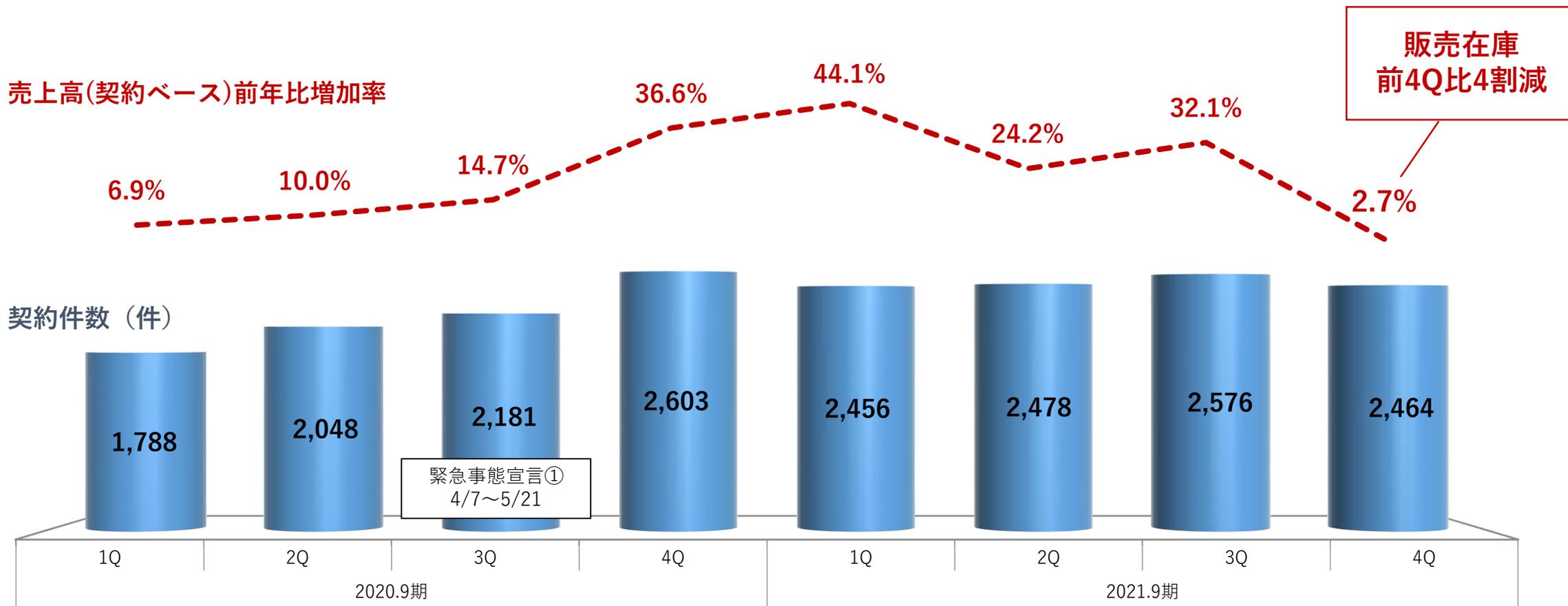
建売	1,989棟	2,063棟	2,150棟
土地	66棟	145棟	292棟
注文	50棟	39棟	82棟
分譲(単価)*	39.3	39.0	42.5

* 分譲(単価) 建売と土地の平均単価

外部向け	2,190棟	2,623棟	2,631棟
OHD向け	1,484棟	1,535棟	1,634棟

戸建関連事業（販売動向）

- ✓ 戸建需要の高まりから1年経過しても、契約件数は高水準を継続
- ✓ 販売在庫は前年比4割減少するも、今後必要となるたな卸は確保（P18参照）

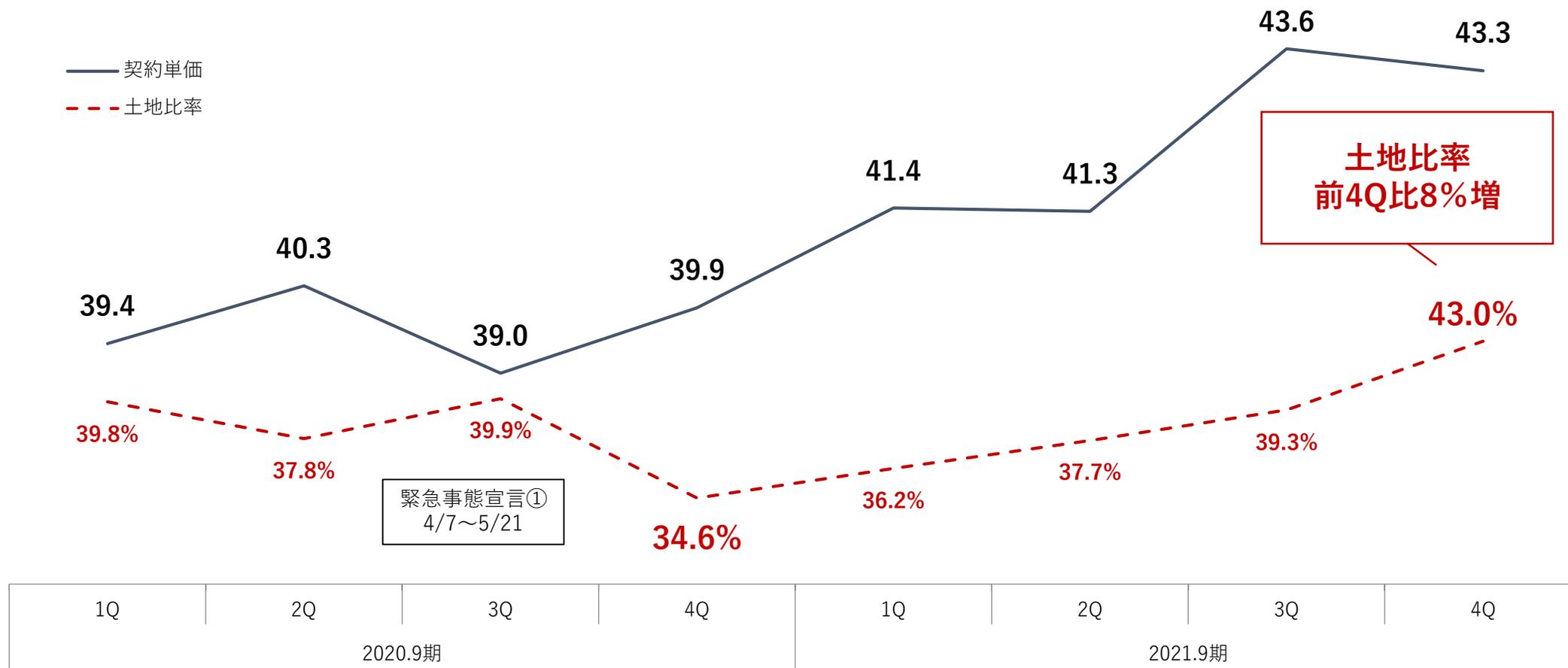


範囲 : 株式会社オープンハウス・ディベロップメント(OHD)と株式会社ホーク・ワン(ホーク・ワン)の合算
 対象 : 分譲(建売+土地)、請負は含まず

戸建関連事業（契約単価）

- ✓ 従来マンション志向だったパワーカップル層からの関心度も上昇
- ✓ 土地比率が上昇傾向にあり、契約単価の押し下げ要因

(単位：百万円)



範囲：OHD及びホーク・ワン
対象：分譲（建売+土地）、請負は含まず

戸建関連事業（オープンハウス（仲介））

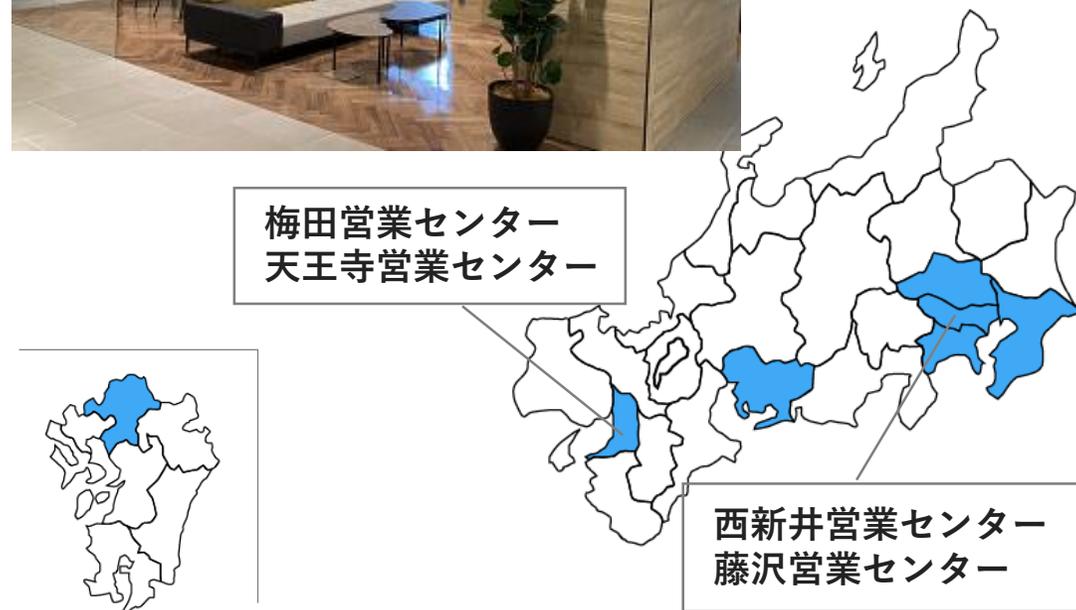
- ✓ 2022年9月期 4 店舗を出店、計61営業センターを展開
- ✓ 関西圏での初出店 梅田・天王寺営業センターを開設

エリア別営業センター数					(店舗)
	2018.9期 (2017/10-2018/9)	2019.9期 (2018/10-2019/9)	2020.9期 (2019/10-2020/9)	2021.9期 (2020/10-2021/9)	2021年 11月12日 現在
東京都	17	19	21	23	24
神奈川県	10	12	12	13	14
愛知県	3	5	7	8	8
埼玉県	2	4	4	5	5
福岡県	-	1	3	4	4
千葉県	-	1	2	4	4
大阪府	-	-	-	-	2
合計	32	42	49	57	61

2021年10月開設の営業センター



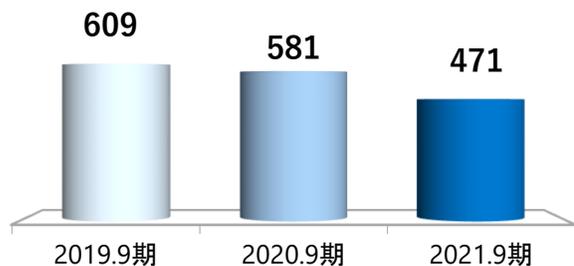
梅田営業センター
大阪、梅田駅前
複合施設E-ma内



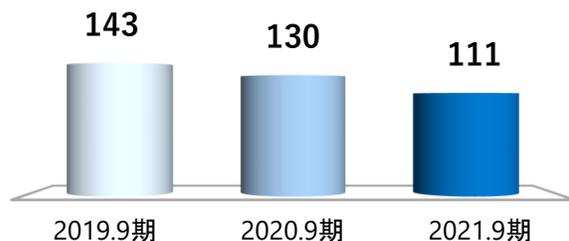
マンション事業

- ✓ 一昨年の首都圏での用地価格上昇を受け、事業基盤を名古屋へも拡大
- ✓ 首都圏の仕入も順調に進捗し、2022.9期以降再成長へ

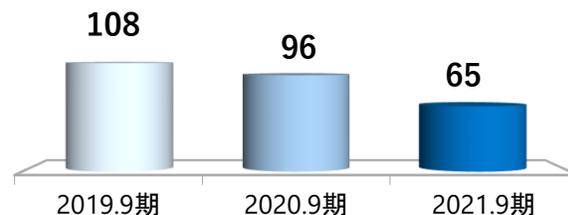
売上高 (億円)



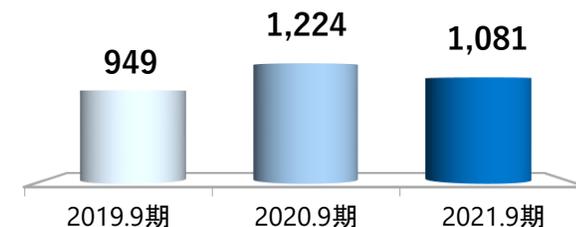
売上総利益 (億円)



営業利益 (億円)



引渡件数 (戸)



(単位:百万円)

	2019.9期 (2018/10-2019/9)	2020.9期 (2019/10-2020/9)	2021.9期 (2020/10-2021/9)	増減
売上高	60,956	58,169	47,147	△18.9%
売上総利益	14,380	13,009	11,133	△14.4%
売上総利益率	23.6%	22.4%	23.6%	1.2pt
営業利益	10,815	9,608	6,507	△32.3%
営業利益率	17.7%	16.5%	13.8%	△2.7pt
引渡件数	949戸	1,224戸	1,081戸	△143戸
単価	63.9	47.3	43.0	△4.3

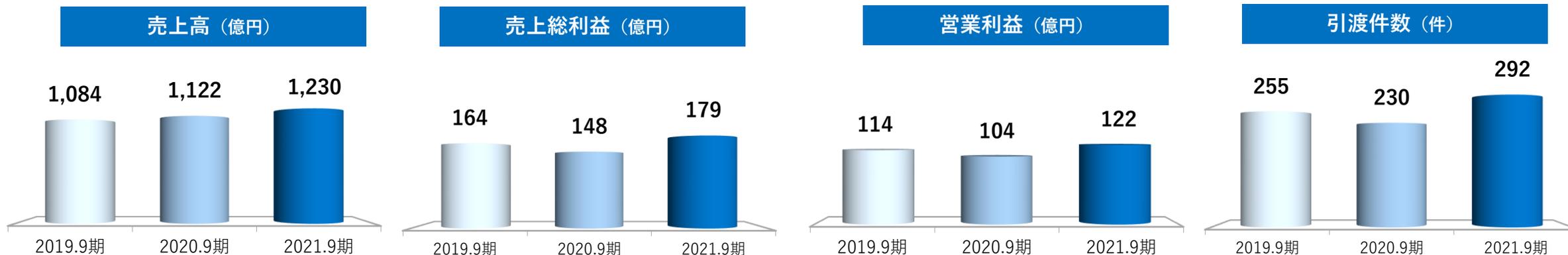
2021年9月期の主な引渡物件

名称	戸数	平均価格
オープンレジデンス白金長者丸 (東京)	19	9,000万円台
オープンレジデンス小石川播磨坂 (東京)	41	7,000 //
オープンレジデンス高宮ヒルズ (福岡)	21	4,000 //
オープンレジデンス名古屋 AVENUE (名古屋)	50	3,000 //

売上総利益率が改善するも、営業利益率が低下した要因は、次年度以降の先行費用によるもの

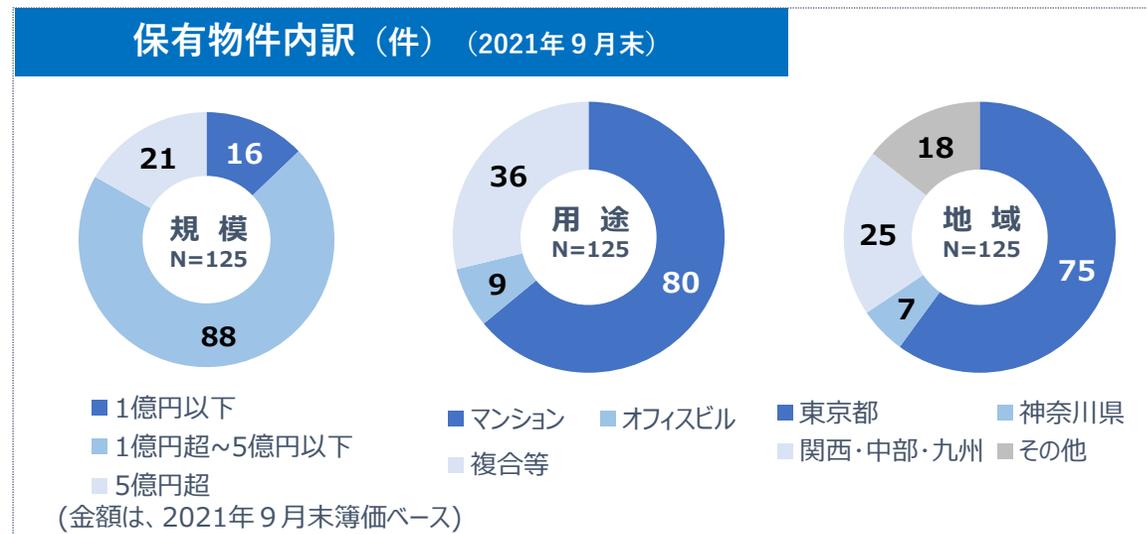
収益不動産事業

✓ 投資用不動産に対する高い需要を背景として拡大を続ける市場において、都市部における不動産に関する圧倒的な情報量を活用して、成長を加速



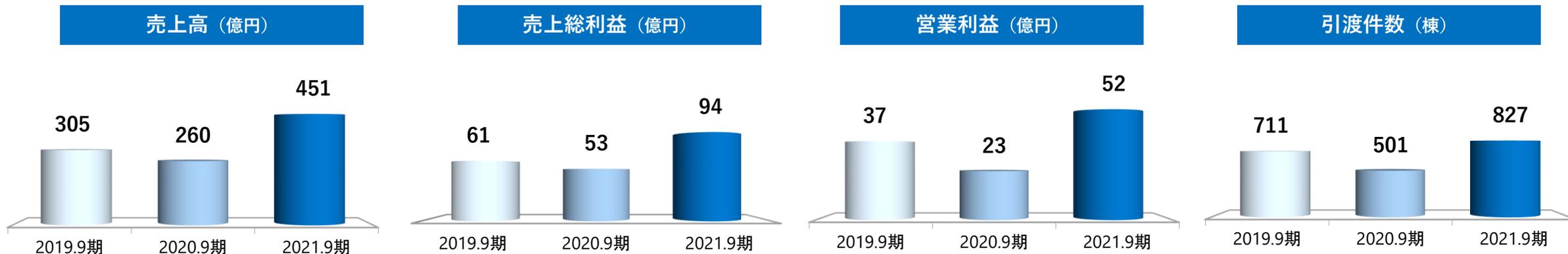
(単位:百万円)

	2019.9期 (2018/10-2019/9)	2020.9期 (2019/10-2020/9)	2021.9期 (2020/10-2021/9)	増減
売上高	108,410	112,207	123,061	9.7%
売上総利益	16,429	14,892	17,918	20.3%
売上総利益率	15.2%	13.3%	14.6%	1.3pt
営業利益	11,487	10,485	12,285	17.2%
営業利益率	10.6%	9.3%	10.0%	0.6pt
引渡件数	255件	230件	292件	62件
単価	413	478	411	△ 67



その他 (アメリカ不動産事業等)

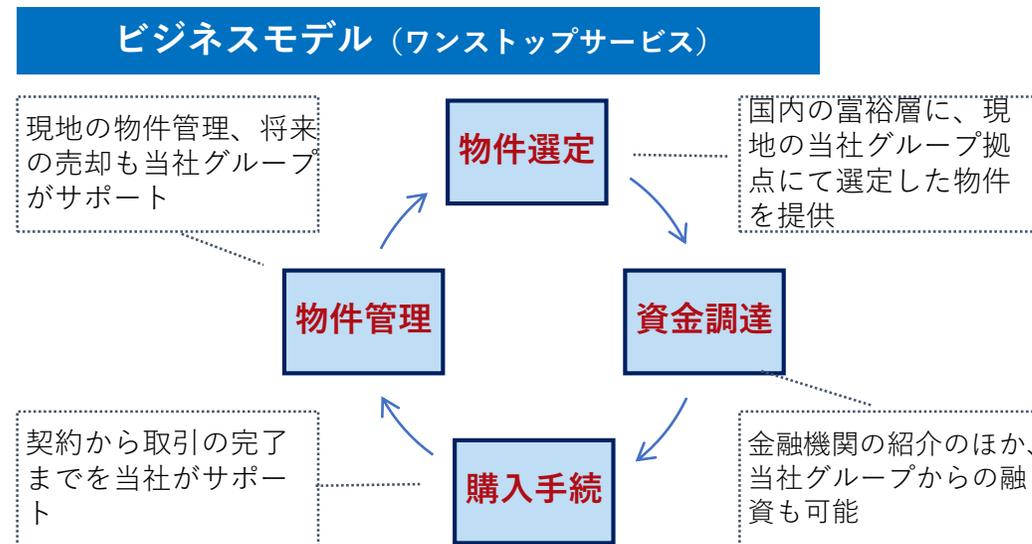
- ✓ 中小法人及び個人富裕層のアメリカ不動産に対する需要は旺盛
- ✓ アメリカ不動産投資における圧倒的No.1の地位確立をめざす



(単位:百万円)

	2019.9期 (2018/10-2019/9)	2020.9期 (2019/10-2020/9)	2021.9期 (2020/10-2021/9)	増減
売上高	30,538	26,027	45,159	73.5%
売上総利益	6,127	5,389	9,459	75.5%
売上総利益率	20.1%	20.7%	20.9%	0.2pt
営業利益	3,777	2,314	5,232	126.1%
営業利益率	12.4%	8.9%	11.6%	2.7pt
引渡件数 *	711棟	501棟	827棟	326棟
(内、アパート等マルチ物件)	7棟	12棟	24棟	12棟

* アメリカ不動産事業の物件数



プレサンスコーポレーション

✓ 2021年1月よりプレサンス社を連結子会社化、当期(2021年1月～9月)は計画を上回って着地

(単位:百万円)

	2021.9期 (2021/1-9)
売上高	149,337
売上総利益	29,424
売上総利益率	19.7%
営業利益	16,502
営業利益率	11.1%

2021.9期 商品別実績

商 品	戸数
ワンルームマンション	4,963戸
ファミリーマンション	1,205戸
合 計	6,168戸



地域補完	◆ 首都圏に強み	◆ 近畿、東海・中京圏に強み
商品補完	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 戸建 ◆ 分譲マンション ◆ 収益不動産 ◆ 海外不動産 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 投資用マンション ◆ ファミリーマンション ◆ マンション管理
主要シナジー	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 戸建事業の関西圏への進出 ◆ 首都圏での新築投資用マンション事業の展開 ◆ 住居系を中心とする不動産ファンド事業の展開 	

販売費及び一般管理費、営業外収益・費用

(単位：百万円)

	2020.9期 (2019/10-2020/9)		2021.9期 (2020/10-2021/9)		増減
	実績	売上対比	実績	売上対比	
販売費及び一般管理費	32,183	5.6%	54,211	6.7%	22,028
人件費	10,085	1.8%	16,987	2.1%	6,901
販売手数料	4,265	0.7%	5,517	0.7%	1,251
事務所維持費	3,888	0.7%	5,380	0.7%	1,492
広告宣伝費	2,308	0.4%	3,431	0.4%	1,123
販売促進費	1,094	0.2%	1,474	0.2%	379
その他	10,540	1.8%	21,420	2.6%	10,879

	2020.9期 (2019/10-2020/9)		2021.9期 (2020/10-2021/9)		増減
	実績	売上対比	実績	売上対比	
営業外収益	18,356	3.2%	2,473	0.3%	△15,883
持分法による 投資利益	17,786	3.1%	1,395	0.2%	△16,390
その他	570	0.1%	1,077	0.1%	506
営業外費用	3,128	0.5%	5,986	0.7%	2,857
支払利息	2,298	0.4%	3,118	0.4%	820
支払手数料	224	0.0%	869	0.1%	645
その他	605	0.1%	1,998	0.2%	1,392

プレサンス社の連結化等によるもの
連結売上総利益率は2.8%改善 (16.4%→19.2%)

連結貸借対照表

(単位：百万円)

	2020.9期末	2021.9期末	増減
流動資産	507,123	830,727	323,603
現金及び預金	219,227	337,731	118,503
たな卸資産	237,287	428,129	190,842
その他	50,608	64,867	14,258
固定資産	61,890	49,185	△12,704
有形固定資産	5,010	21,297	16,286
無形固定資産	3,080	3,031	△49
投資その他の資産	53,798	24,856	△28,941
繰延資産	24	0	△24
資産合計	569,038	879,913	310,874

	2020.9期末	2021.9期末	増減
負債	335,342	532,769	197,426
流動負債	176,713	256,237	79,523
固定負債	158,628	276,532	117,903
純資産	233,695	347,143	113,447
株主資本	234,666	293,256	58,590
評価・換算差額等	△ 970	1,104	2,074
非支配株主持分	-	52,782	52,782
負債純資産合計	569,038	879,913	310,874

<安全性指標>

	2020.9期末	2021.9期末	増減
D/Eレシオ	1.2倍	1.5倍	0.3倍
ネットD/Eレシオ *	0.2倍	0.3倍	0.1倍

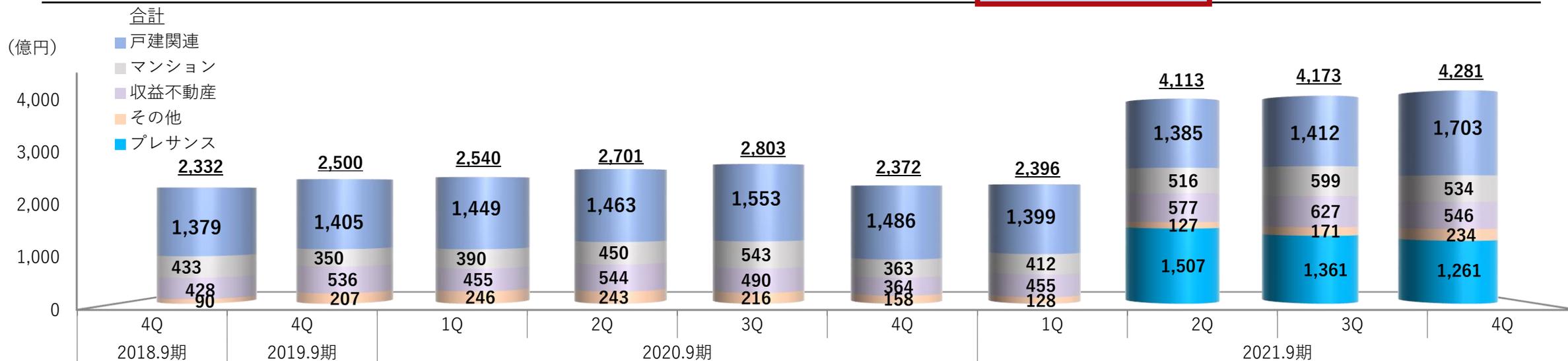
	2020.9期末	2021.9期末	増減
自己資本比率	41.0%	33.4%	△7.6pt
流動比率	287.0%	324.2%	37.2pt

* ネットD/Eレシオ：(借入金+社債-現金及び預金) / 自己資本

たな卸資産の状況

(単位：百万円)

	2018.9期末	2019.9期末	2020.9期末	2021.9期末	(構成比)	増減
戸建関連	137,991	140,560	148,676	170,389	39.8%	21,713
マンション	43,322	35,065	36,339	53,496	12.5%	17,157
収益不動産	42,873	53,691	36,445	54,681	12.8%	18,235
その他	9,084	20,735	15,825	23,452	5.5%	7,626
プレサンス コーポレーション	-	-	-	126,109	29.5%	126,109
合計	233,272	250,054	237,287	428,129	100.0%	190,842



連結キャッシュフロー計算書

(単位：百万円)

	2020.9期 (2019/10-2020/9)	2021.9期 (2020/10-2021/9)	主な要因等
営業活動によるキャッシュ・フロー	48,793	50,123	<ul style="list-style-type: none"> 税金等調整前当期純利益の計上 たな卸資産の増加 法人税等の支払額 等
投資活動によるキャッシュ・フロー	△24,054	23,541	<ul style="list-style-type: none"> 連結範囲の変更を伴う 子会社株式の取得
財務活動によるキャッシュ・フロー	59,430	40,588	<ul style="list-style-type: none"> 借入金の増加 配当金の支払 等
現金及び現金同等物に係る換算差額	△296	809	
現金及び現金同等物の増減額	83,872	115,063	
現金及び現金同等物の期首残高	135,345	219,218	
現金及び現金同等物の期末残高	219,218	334,506	<ul style="list-style-type: none"> * 連結範囲の変更に伴う現金及び 現金同等物の増加額224百万円を含む



2. 2022年9月期 連結業績予想

連結業績予想

✓ 売上高、利益とも、10期連続過去最高の更新をめざす

(単位：百万円)

	2021.9期 (2020/10-2021/9)		2022.9期 (2021/10-2022/9)	
	実績	増減	予想	増減
売上高	810,540	40.7%	920,000	13.5%
営業利益	101,103	62.7%	112,000	10.8%
経常利益	97,590	26.2%	108,900	11.6%
親会社株主に帰属する 当期純利益	69,582	17.0%	72,000	3.5%
(1株当たり指標、配当性向)				
	2021.9期 (2020/10-2021/9)		2022.9期 (2021/10-2022/9)	
	実績	増減	予想	増減
1株当たり当期純利益	552.40	-	570.91	-
1株当たり配当金	112.00	32.00	124.00	12.00
配当性向	20.3%	-	21.7%	-

前期の負ののれん
の影響を除くと
実質10.4%成長

連結業績予想 (セグメント別売上高)

✓ 戸建関連事業を中心とするポートフォリオ全体で二桁成長を継続

(単位：百万円)

	2021.9期 (2020/10-2021/9)		2022.9期 (2021/10-2022/9)	
	実績	増減	予想	増減
売上高合計	810,540	40.7%	920,000	13.5%
戸建関連事業	446,959	17.7%	513,700	14.9%
マンション事業	47,147	△18.9%	62,000	31.5%
収益不動産事業	123,061	9.7%	151,500	23.1%
その他	45,159	73.5%	52,000	15.1%
プレサンス コーポレーション	149,337	-	140,800	-
調整額	△1,126	-	-	-

* プレサンスコーポレーションは、2021.9期2Qから連結対象となったため通期の増減は記載しておりません。

連結業績予想 (サブセグメント別売上高・ユニット計画)

		売上高 (億円)			ユニット (棟、戸、件)			
		2020.9期 (2019/10-2020/9)	2021.9期 (2020/10-2021/9)	2022.9期 (2021/10-2022/9)	2020.9期 (2019/10-2020/9)	2021.9期 (2020/10-2021/9)	2022.9期 (2021/10-2022/9)	
		実績	実績	計画	実績	実績	計画	
OHD	建売	1,166	1,387	1,528	建売	2,804	3,396	3,690
	土地	1,080	1,281	1,523	土地	2,645	3,088	3,730
	請負	236	266	308	請負	1,597	1,814	2,070
OHA		555	578	668	請負合計	4,158	4,265	4,740
ホーク・ワン		870	1,053	1,240	内、G向け	1,535	1,634	1,860
					建売	2,063	2,150	2,440
					土地	145	292	360
マンション		581	471	620	注文	39	82	170
収益不動産		1,122	1,230	1,515	(戸数)	1,224	1,081	1,210
アメリカ不動産等		260	451	520	(件数)	230	292	340
					(棟数)	501	827	910
					内、マルチ	12	24	30

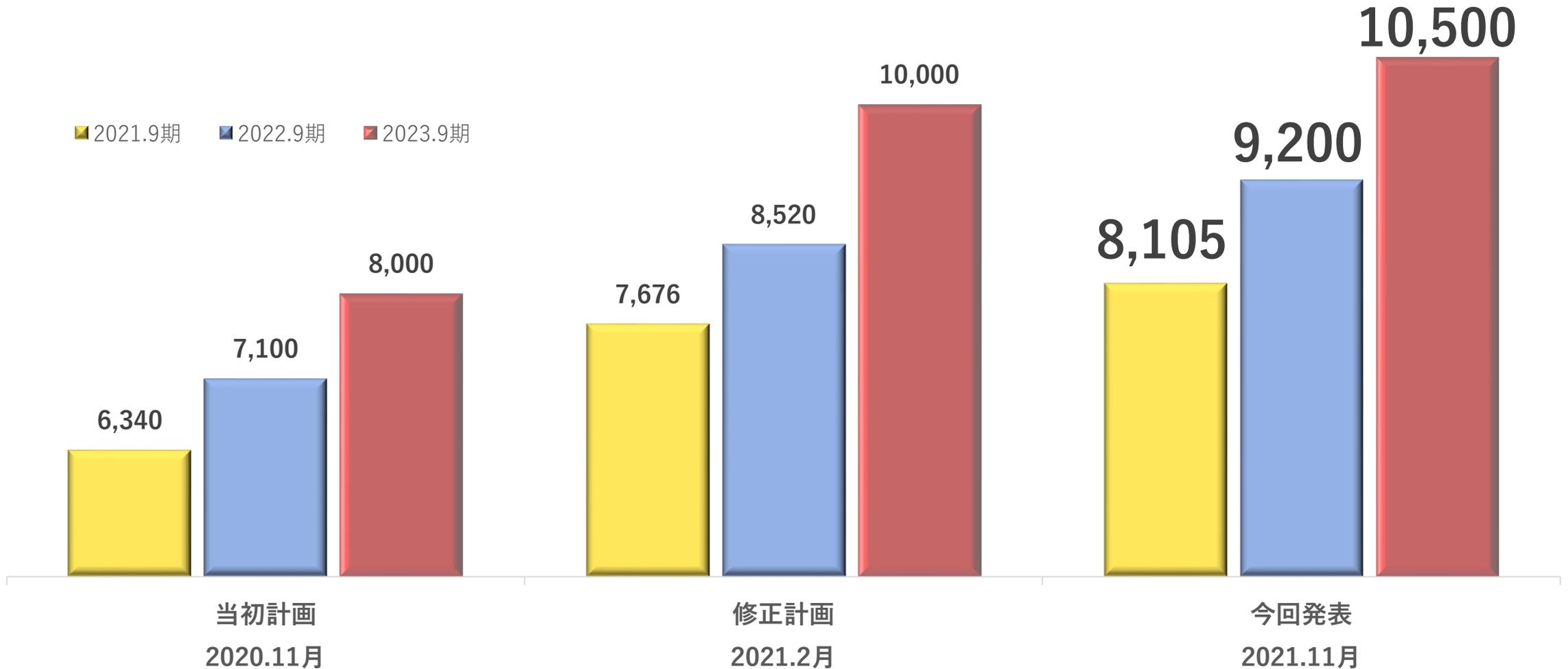


3. 中期経営計画

“行こうぜ1兆！2023”

✓ 当初計画の発表から1年間で2度の上方修正

(単位:億円)



損益計画

✓ 本中期経営計画においても、売上高、利益の二桁成長をめざす



	2021.9期 (2020/10-2021/9)		2022.9期 (2021/10-2022/9)		2023.9期 (2022/10-2023/9)	
	実績	増減	予想	増減	計画	増減
売上高	810,540	40.7%	920,000	13.5%	1,050,000	14.1%
営業利益	101,103	62.7%	112,000	10.8%	125,000	11.6%
経常利益	97,590	26.2%	108,900	11.6%	120,000	10.2%
親会社株主に帰属する 当期純利益	69,582	17.0%	72,000	3.5%	80,000	11.1%

前期の負ののれんの影響を
除くと、実質10.4%成長

セグメント別計画

✓ 戸建関連事業はもとより、全セグメントでの成長を指向

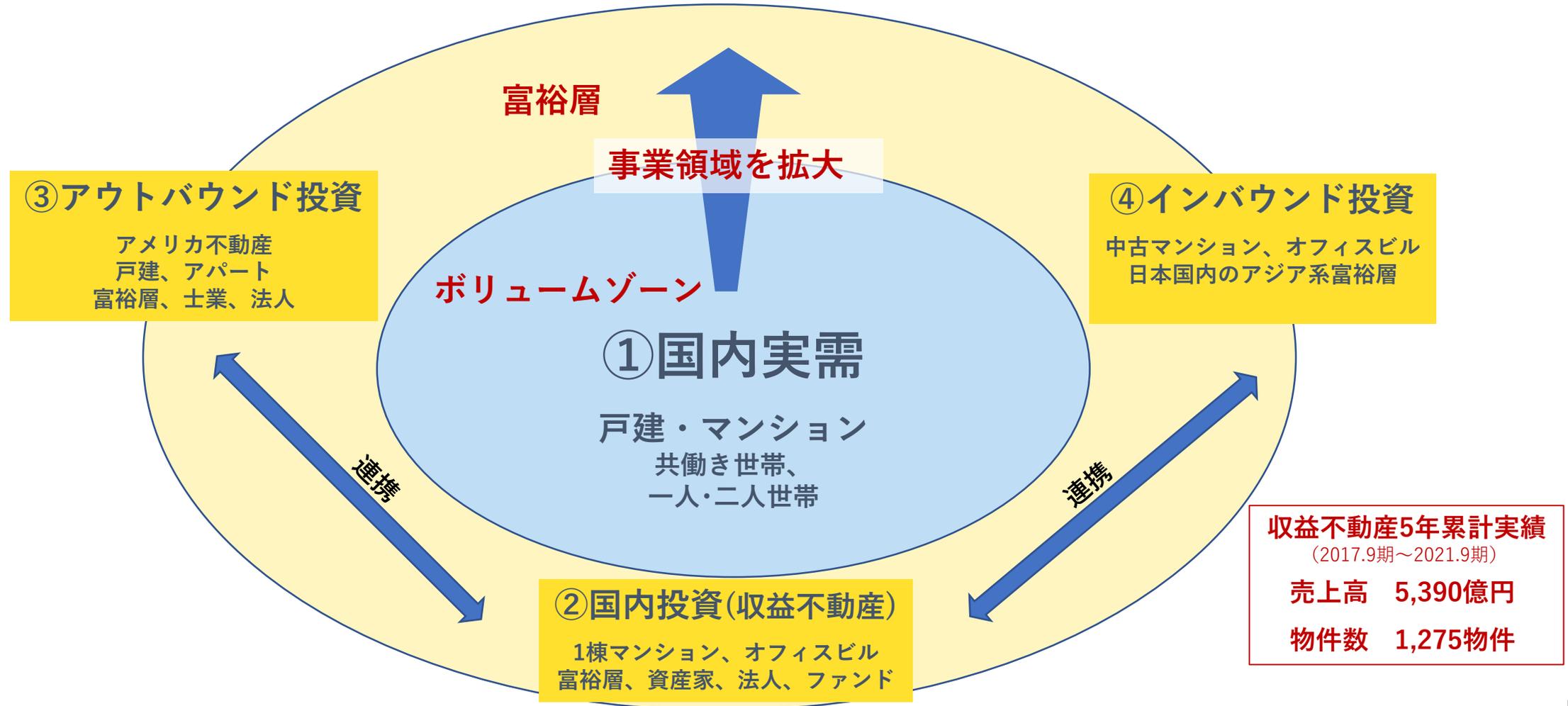
(単位:百万円)

	2021.9期 (2020/10-2021/9)		2022.9期 (2021/10-2022/9)		2023.9期 (2022/10-2023/9)	
	実績	増減	予想	増減	計画	増減
売上高合計	810,540	40.7%	920,000	13.5%	1,050,000	14.1%
戸建関連事業	446,959	17.7%	513,700	14.9%	561,500	9.3%
マンション事業	47,147	△18.9%	62,000	31.5%	100,000	61.3%
収益不動産事業	123,061	9.7%	151,500	23.1%	157,500	4.0%
その他	45,159	73.5%	52,000	15.1%	60,800	16.9%
プレサンス コーポレーション	149,337	-	140,800	-	170,200	20.9%
調整額	△1,126	-	-	-	-	-

・ プレサンスコーポレーションは、2021.9期2Qから連結対象となったため2022.9期までの増減は記載しておりません。

顧客セグメントの考え方

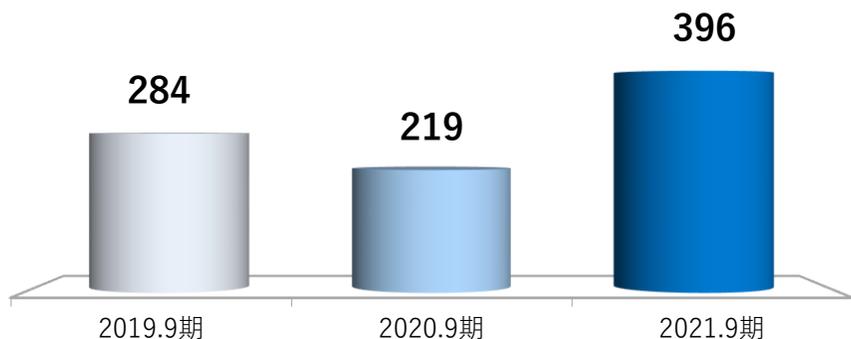
- ✓ 国内実需で獲得した資本を、投資セグメントに投下し事業領域を拡大
- ✓ 富裕層を対象とする投資セグメントの充実が今後の成長に寄与



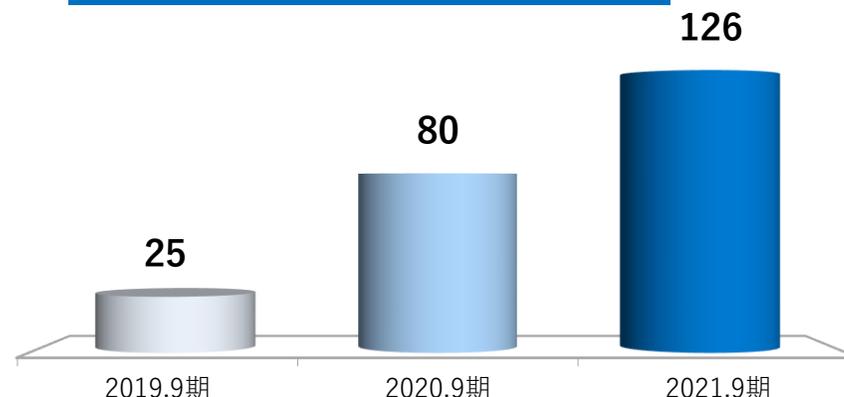
③アウトバウンド投資と④インバウンド投資

- ✓ ③中小法人及び個人富裕層は、アメリカ不動産に対する需要が旺盛
- ✓ ④インバウンド投資家に対して、専門組織による営業が奏功

③アウトバウンド投資 売上高 (億円)



④インバウンド投資 売上高 (億円)



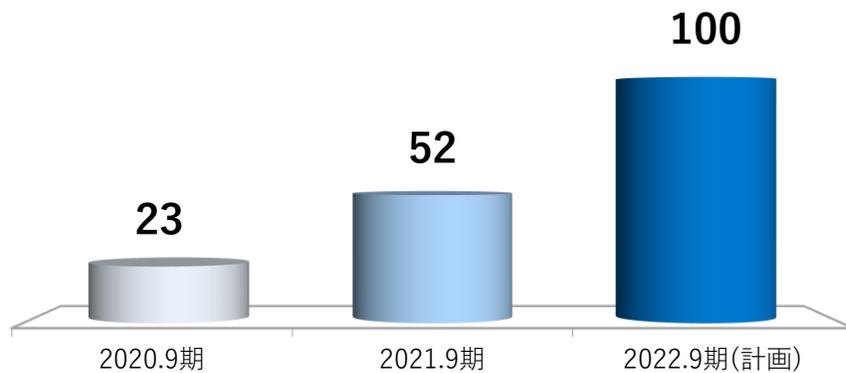
	特徴・傾向
商品	アメリカ不動産 (戸建、アパート)
顧客	日本人富裕層 高所得会社員、士業、法人
強み	ワンストップサービス、現地物件の供給力 (コンサルティング～融資～管理～売却)

	特徴・傾向
商品	中古マンション・中古オフィスビル (知名度の高い立地が人気、利回りを特に重視)
顧客	日本国内在住の中国系富裕層等 上記顧客向仲介会社等
強み	収益不動産の情報量 (国内収益不動産事業と連携) ネイティブ言語による営業 (2018年専門組織を編成)

オープンハウス・アーキテクトによる総合建築

- ✓ OHAにおける総合建築（RC施工）は、売上高100億円を目指す規模に成長
- ✓ RC施工会社を対象とするM&Aの検討は継続しつつ、グループ内の同機能を強化

RC部門 売上高推移（億円）



特徴・傾向	
商品	RC（鉄筋コンクリート造）マンション建設等
顧客	マンションディベロッパー（グループ内・外）
強み	木造建築で培われたスピード感、コストパフォーマンス



“行こうぜ1兆！2023”の資本政策及び財務戦略

- ✓ 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
- ✓ 財務の安全性と高い資本効率を両立

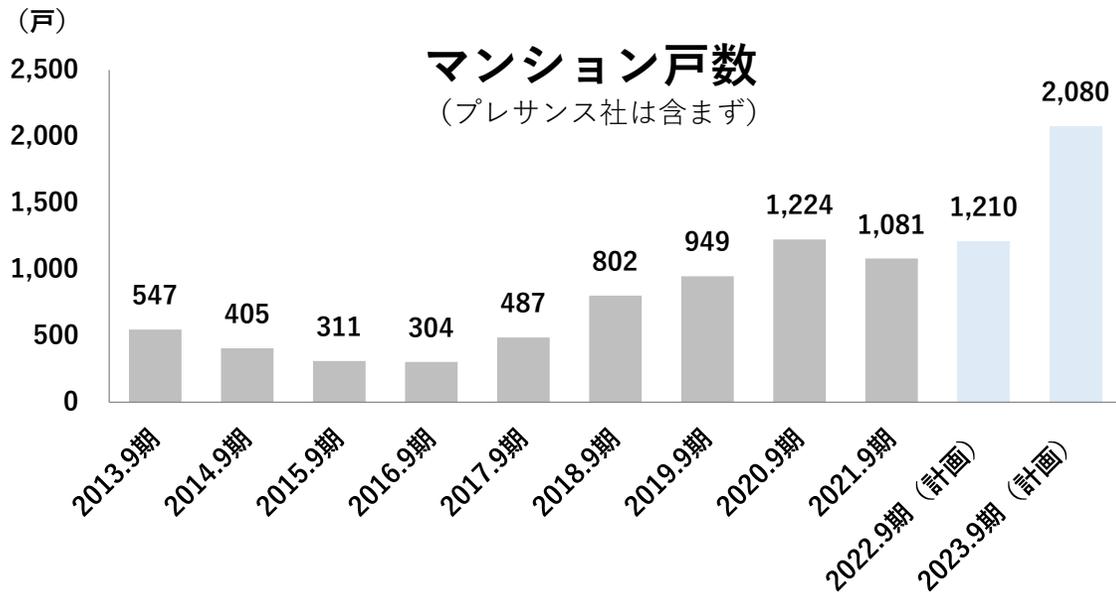
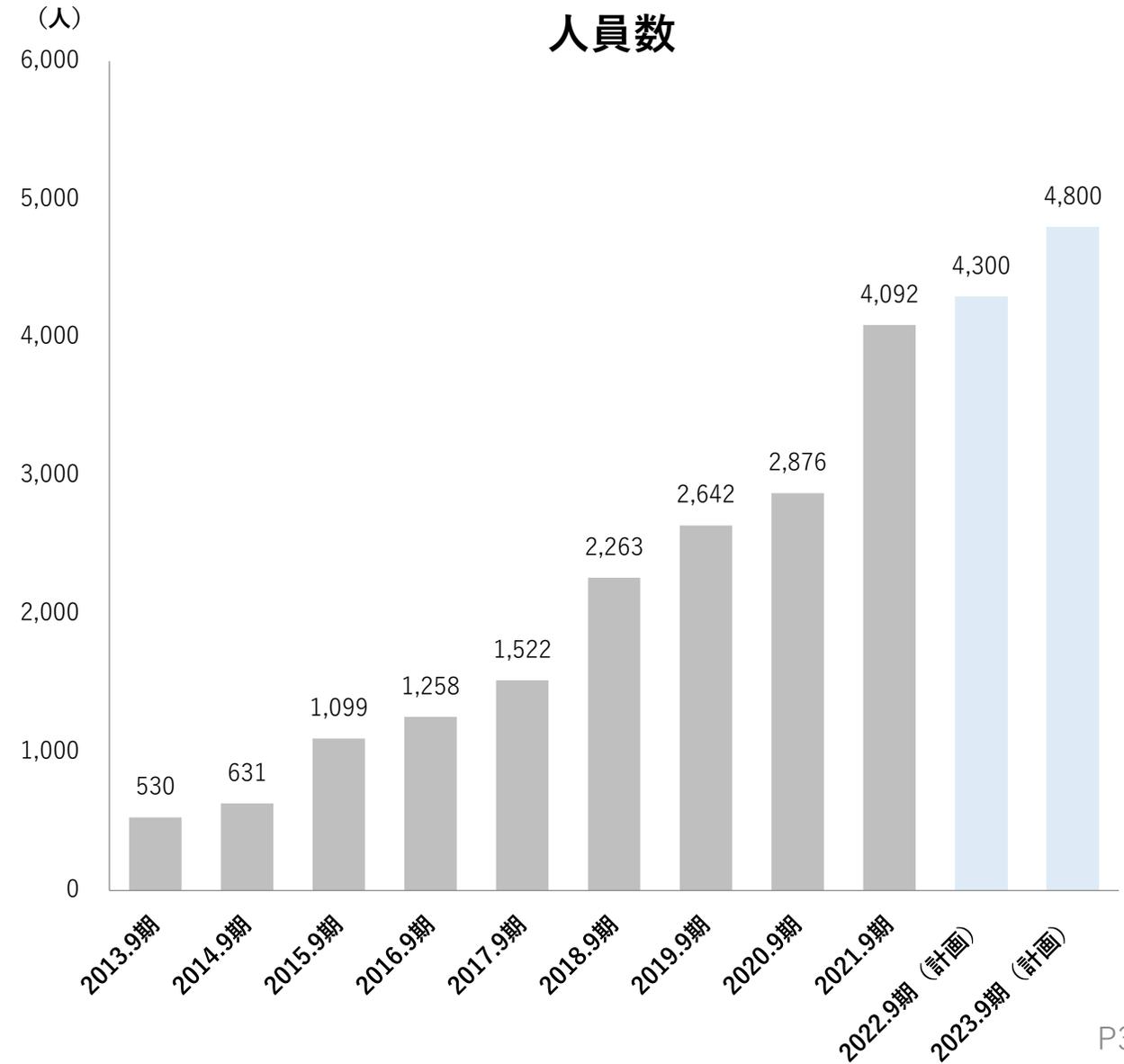
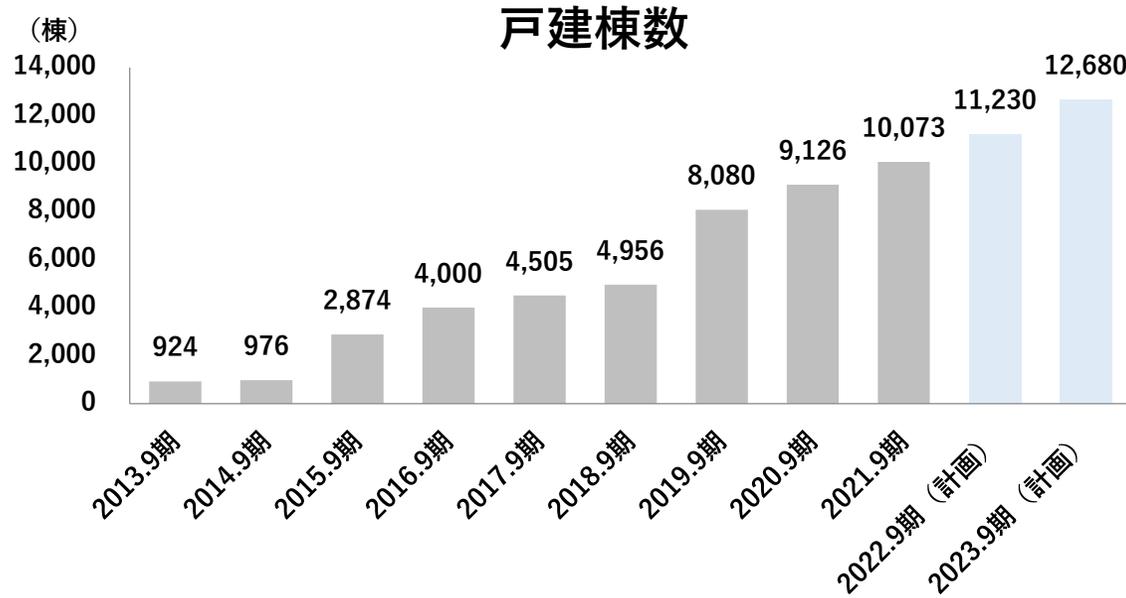
資本政策

- ✓ 配当性向 20%
- ✓ 1株当たり年10円の増配
- ✓ 機動的な自己株式取得

財務戦略

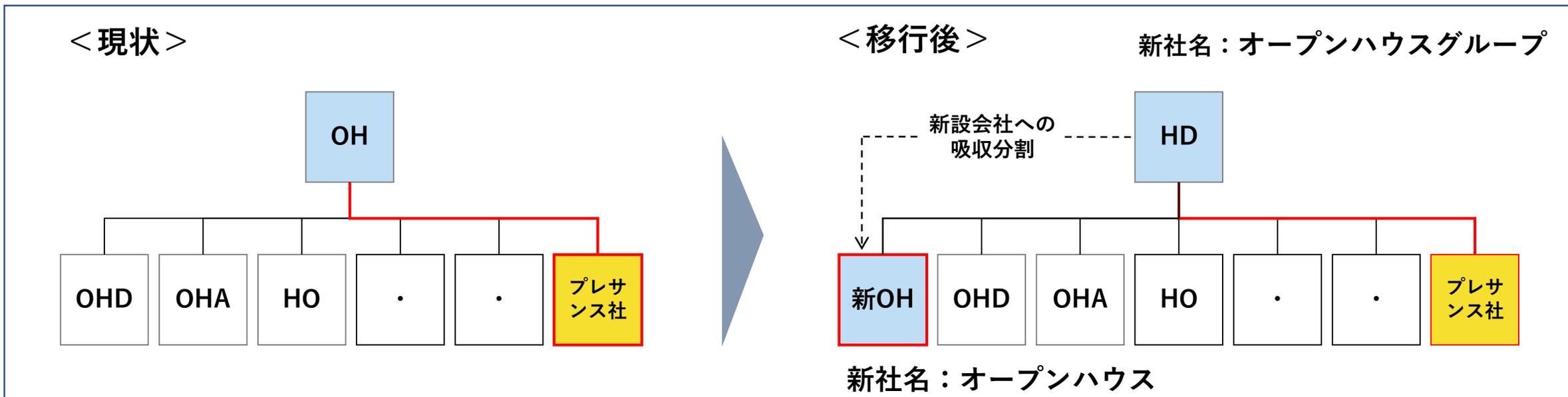
- ✓ 自己資本比率 30%以上
- ✓ ネットD/Eレシオ 1倍以下
- ✓ ROE 20%以上
- ✓ 成長機会への積極的な投資

定量目標



持株会社体制への移行

- ✓ 純粹持株会社体制への移行に向け、事業部門を別会社とする吸収分割契約を締結
- ✓ 経営の管理・監督と業務執行とを分離し、更なる企業価値の向上及び持続的成長を目指す



<目的>

- (1) 事業推進における意思決定の迅速化
- (2) グループ経営機能の強化
- (3) 将来を見据えた経営体制の構築

<スケジュール>

(1) 分割準備会社設立承認取締役会	2021年 2月12日
(2) 分割準備会社設立	2021年 4月 1日
(3) 吸収分割契約承認取締役会	2021年11月12日
(4) 定款変更等承認株主総会	2021年12月22日 (予定)
(5) 吸収分割効力発生日	2022年 1月 1日 (予定)

詳細は、2021年11月12日発表の「持株会社体制移行に伴う会社分割に関するお知らせ」をご参照ください。

「MSCI World Index」への新規採用、市場区分の選択

- ✓ 「MSCI World Index」構成銘柄への新規採用が決定
- ✓ 新市場区分「プライム市場」を当社取締役会にて選択

【MSCI World Index】

先進国23カ国の株式を対象とした著明な株価指数
世界 約1,558銘柄, 日本 272銘柄 (2021年10月現在)
投資家層の拡大及び流動性の向上に寄与

【プライム市場】

「プライム市場」の上場維持基準に適合
 取締役会にて**「プライム市場」を選択**
 東京証券取引所に申請手続を実施

【JPX日経インデックス400】

ROE・営業利益・時価総額によるスコアリング
 「投資者にとって投資魅力の高い会社」の株価指数
2017年より5年連続の採用



2017-2020

【第1回無担保社債】

銘柄	発行総額	期間	利率
第1回無担保社債 (社債間限定同順位特約付)	100億円	3年	0.95%

主旨：資金調達手法の多様化、継続的な社債発行を目指す
 格付：格付投資情報センター(R&I) BBB- [安定的]



4. DX (デジタルトランスフォーメーション)

働き方改革に寄与するDXの事例

✓ ライフラインの情報をロボットが自動収集することで、情報収集時間を削減

Before

担当者が物件住所から各行政の
ライフライン情報サイトを検索し
データを1枚ずつダウンロード

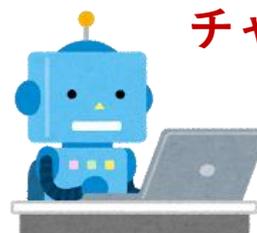
道路
ガス
上水
下水



After

住所を入力するだけで
情報がチャットで届く

ロボット宛に
住所を送信



図面を取得
チャットで返信



差別化にも繋がるDXの事例

✓ 行政ごとに管理されているハザードマップを確認し、更新状況を確認

Before

約80の行政が管理するハザードマップのサイトを、担当者が検索し更新状況を確認
2週間に1度の作業のため情報鮮度は低い



警戒レベル	災害発生情報	取るべき行動	災害情報
警戒レベル 5	災害発生情報	既に災害が発生している状況です。 命を守るための最善の行動をとりましょう。	警戒レベル 5 相当情報 防災速報情報 大規模災害情報
警戒レベル 4	避難勧告 避難指示(緊急)	直下や付近に震動が伝わり、避難場所までの移動が困難な場合は、近くの安全な場所や、自治体のより安全な場所に避難しましょう。	警戒レベル 4 相当情報 防災速報情報 土砂災害警戒情報
警戒レベル 3	避難準備・高齢者等避難開始	避難に時間を要する人(高齢者、身体障害者、乳幼児等)とその支度は確認をしましょう。その他の人は、避難の準備をしましょう。	警戒レベル 3 相当情報 防災速報情報 土砂災害警戒情報
警戒レベル 2	洪水注意報 大雨注意報等	避難に備え、ハザードマップ等により、直下の避難行動を確認しましょう。	警戒レベル 2 相当情報 防災速報情報 土砂災害警戒情報
警戒レベル 1	早期注意情報	災害への心構えを高めましょう。	警戒レベル 1 相当情報 防災速報情報

浸水深の目安	浸水深の色と目安	浸水深	浸水深の目安
5.0m以上	5.0m	2階部分まで浸水する深さ	
3.0~5.0m	3.0m	1階天井まで浸水する深さ	
2.0~3.0m	2.0m	1階の軒下まで浸水する深さ	
1.0~2.0m	1.0m	1階の床まで浸水する深さ	
0.5~1.0m	0.5m	1階の床下まで浸水する深さ	
0.1~0.5m	0.1m	1階の床下まで浸水する深さ	

After

各行政のハザードマップの更新をメールで受信
更新された情報のみを取得し、営業活動に反映

- 更新状況確認のための時間を短縮
- 安全に関する最新の情報を提供

府中市水害ハザードマップ	URL	Link	Link	更新日：2021年6月3日 (PDF：2,451KB)	更新日：2021年11月1日 (PDF：2,541KB)
浸水ハザードマップ	URL	Link	Link	(PDF：604KB)	多摩川の洪水ハザードマップ (4分割・右上)
				令和3年度武蔵野市総合防災訓練(縮小開催)	



5. サステナビリティ

持続可能な社会の実現にむけて

- ✓ステークホルダーの関心度と自社の優先度より重要課題（マテリアリティ）を特定
- ✓重要課題に沿った持続可能な社会に向けた取り組みを実施

ESG	重要課題	取り組み事項	関連するSDGs
E nvironment 環境	環境保全	<ul style="list-style-type: none"> ■ 日本木造分譲住宅協会を設立 ■ オープンハウスの森 	 
S ocial 社会	製品の安心安全 お客様満足度推進	<ul style="list-style-type: none"> ■ お客様満足推進体制の構築・強化 	 
	人材育成	<ul style="list-style-type: none"> ■ ダイバーシティ人材の活用 	 
	働き方改革	<ul style="list-style-type: none"> ■ ITの活用による生産性向上 ■ 保育施設の利用補助と両立支援制度 ■ 女性活躍推進相談室を創設 	 
	サプライチェーン マネジメント	<ul style="list-style-type: none"> ■ お取引先とサステナビリティガイドラインの共有 	 
G overnance ガバナンス	コンプライアンス	<ul style="list-style-type: none"> ■ 監査体制の強化 ■ 女性人材の社外取締役・監査役招聘 	 

(事例紹介①) 地域共創プロジェクト



- ✓ 地域課題へ取り組み、やる気のある人が広く活躍する社会へ
- ✓ 行政や他業種との協働により、地方でのまち・ひと・しごとの循環を創出



1. 森林保全のための5者協定の締結
 - ・群馬県等の行政と協力
 - ・社員への環境研修の実施
2. 群馬県みなかみ町「産官学金連携まちづくり」
 - ・みなかみ町・東京大学・群馬銀行と当社の4者で、地域活性化のための協定を締結
3. みなかみ宝台樹スキー場の運営検討
 - ・現地雇用の維持・創出
 - ・周辺地域の整備



- ・オープンハウスグループ「地域共創」プロジェクトサイトを開設
- ・広く発信、プロジェクトの多角化を図る

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

(事例紹介②) 群馬クレインサンダーズ



- ✓ B1 開幕より、社会的責任活動“ONGAESHI”^{*1}始動
- ✓ ファン、地域社会、パートナー企業とSDGsへの貢献を目指す



1. 国連「スポーツ気候行動枠組み」^{*2}に署名
 - ・ホームゲーム運営等でのGHG排出量計測、ファンへの環境意識の啓発 等
2. レモネードスタンドプロジェクト
 - ・小児がん患者への寄付活動
3. オレンジリボンをつけての試合運営
 - ・子ども虐待防止啓発活動



^{*1}：群馬県が鶴の形に似ていることから名付けられたチーム名のクレイン(鶴)と、日本の民話「鶴の恩返し」をかけ、地域社会への感謝の気持ちを行動に表していきたいという思いから命名。

^{*2}：パリ協定を受けて、UNFCCCとIOCの主導のもと発足した、世界スポーツ界が連帯して「スポーツの力」を活用し気候変動問題に取り組むための枠組み。

F I B A (世界バスケットボール連盟)、N B A (米プロバスケットボールリーグ)、ゴールデンステート・ウォリアーズの他、F I F A (世界サッカー連盟) やニューヨーク・ヤンキース (米MLB所属) など、270以上の世界中の著名スポーツ団体が署名。(2021年9月22日時点)。

(事例紹介③) より働きがいのある会社へ

2022年4月より引き上げ
新卒初任給 300,000円 → 330,000円

主な取り組み

- ・ 子育てしながら働くためのサポート
月額上限30万円
(保育所、ベビーシッター費用)
- ・ 出産祝い金



「新規雇用」と「働きがい」
人材への投資を積極的に行い
持続可能な社会づくりに貢献

(事例紹介④) 気候変動への対応について

- ✓ TCFD提言に基づく気候変動に伴うシナリオ分析を実施
- ✓ 東証（プライム市場）の要請より、1年前倒しで開示



<シナリオ分析のポイント>

- 気候変動リスク・機会の財務影響は限定的
- // 管理体制を整備
- GHG排出削減目標を設定



<GHG排出削減目標>

2030年 Scope1,2 * : 46%削減
(原単位、2018年度比)

2050年 Scope1,2 : ネットゼロ

* Scope1,2

Scope1 対象会社の事業活動における排出（直接排出）、

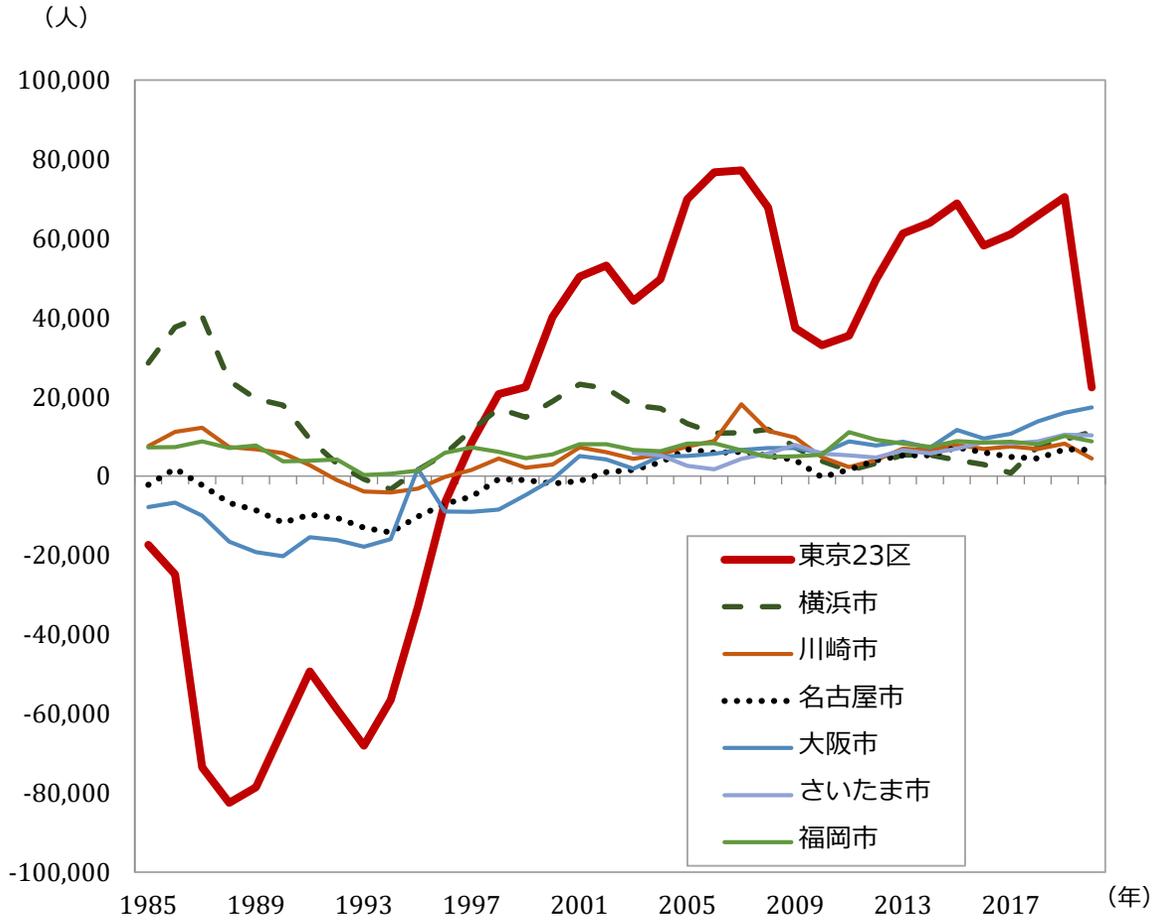
Scope2 他社より供給されたエネルギーの使用に伴う排出（間接排出）



6. <参考資料> 市場動向

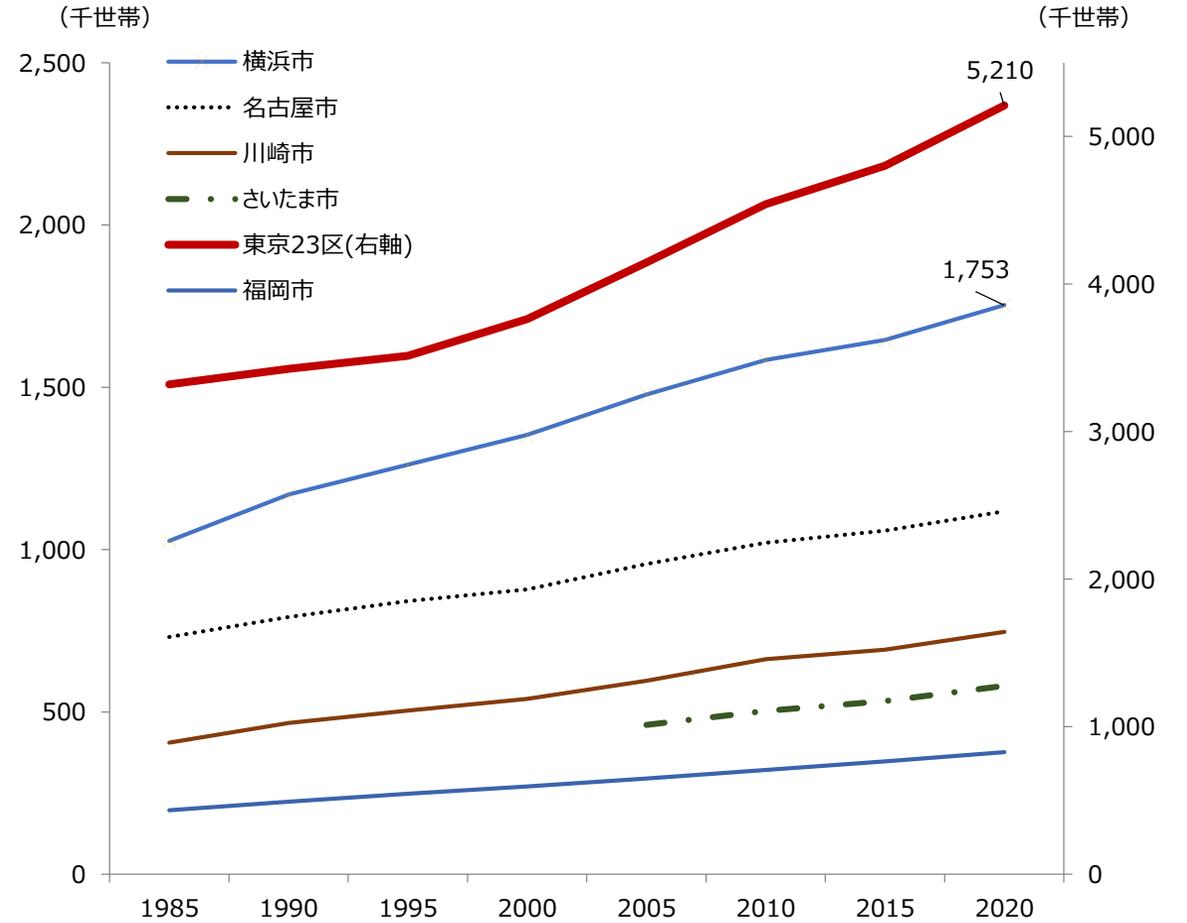
都市部に人が集中し、世帯数が増加

大都市における転入超過数



出所：総務省「住民基本台帳人口移動報告」

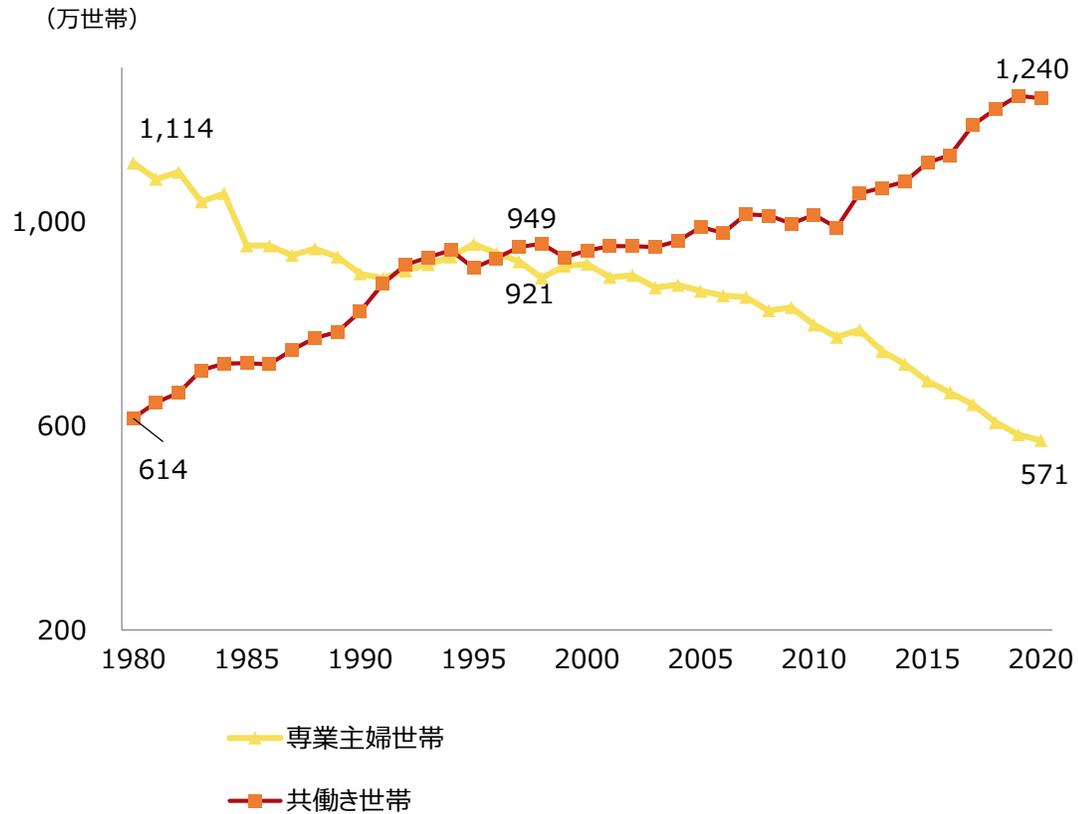
大都市における世帯数



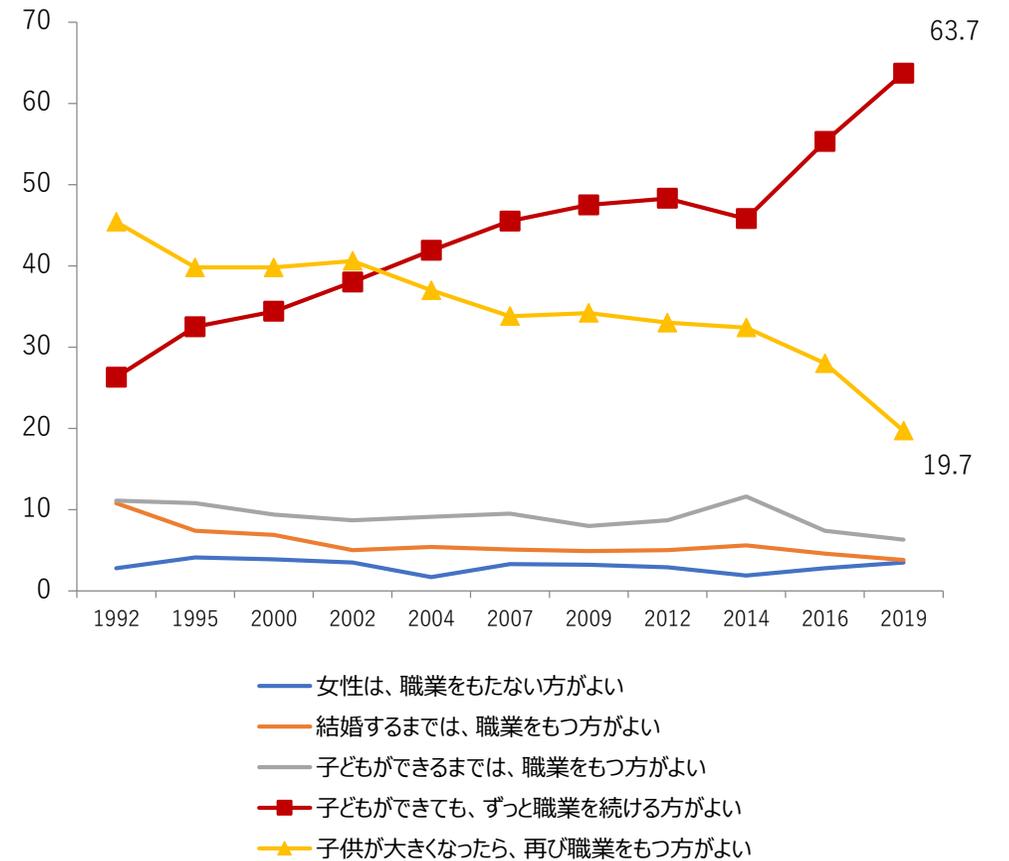
出所：総務省「国勢調査」

共働き・子育て世帯は、通勤時間を短縮できる都市部を志向

共働き・専業主婦世帯 (全国)



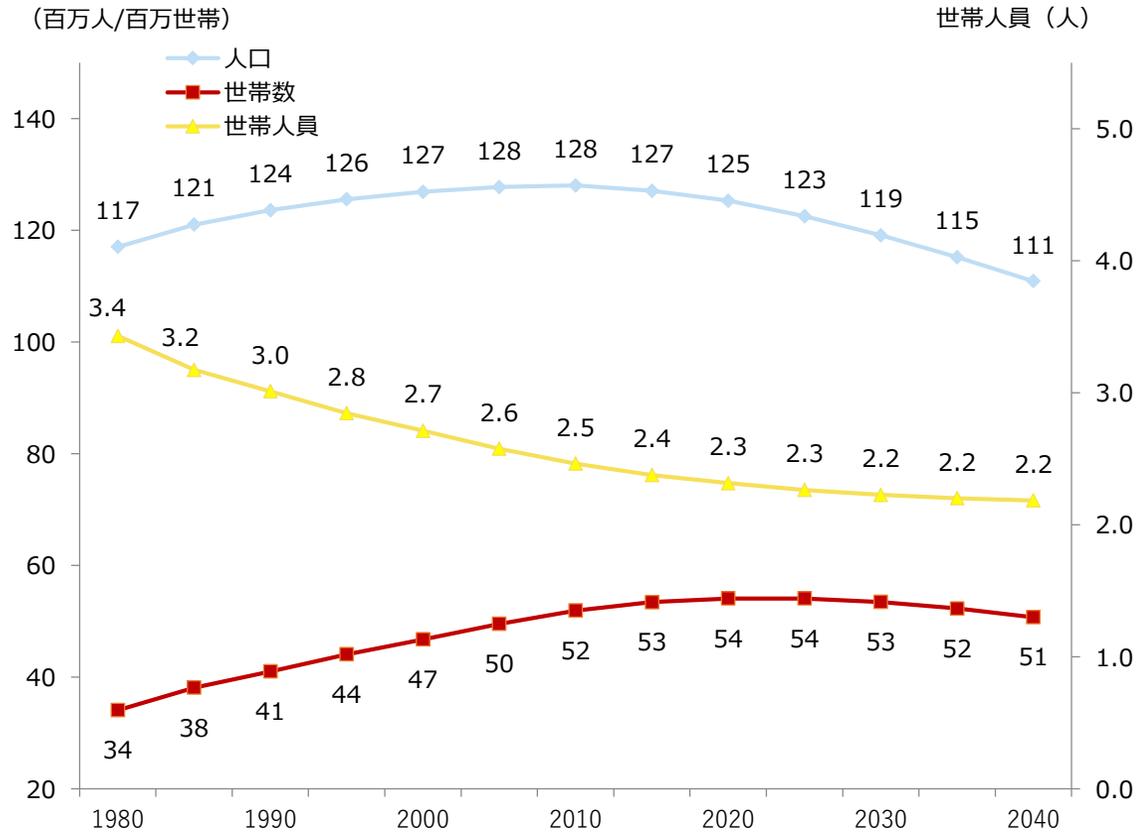
女性の就労意識の変化 (全国)



出所：内閣府「男女共同参画白書 令和2年版」
総務省「労働力調査 詳細集計」

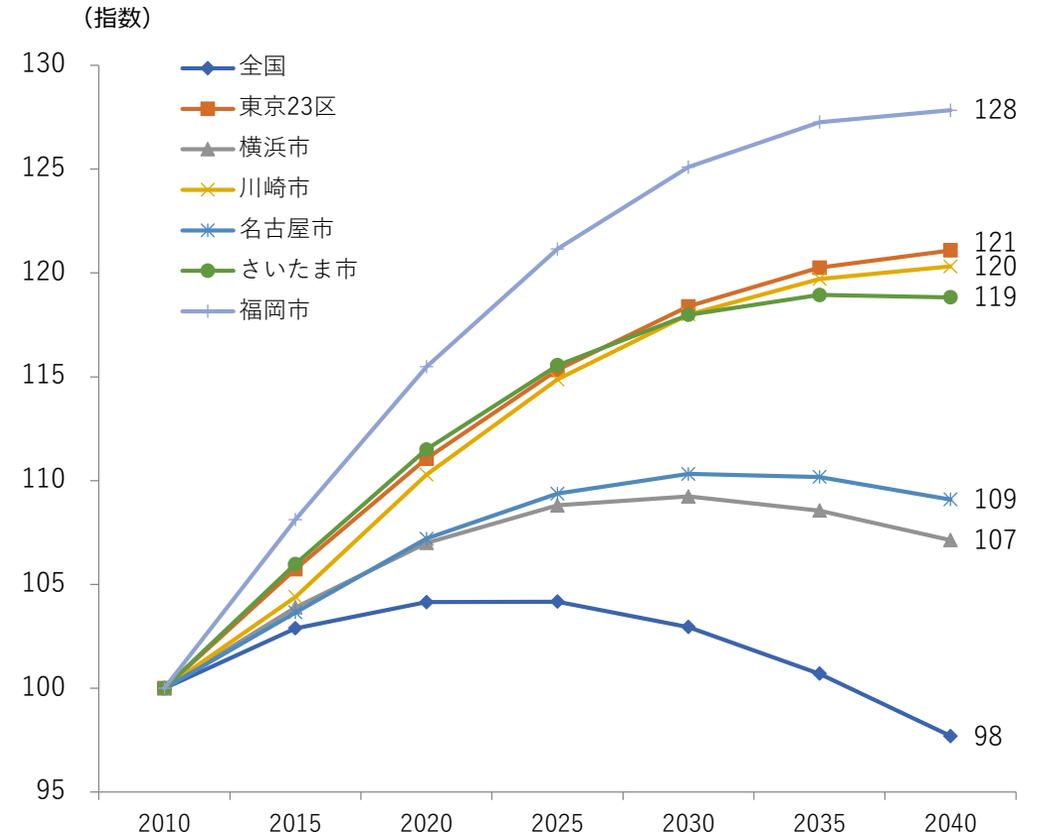
日本の人口が減少する中、都市部の世帯数は今後も増加が見込まれる

日本の人口・世帯数の将来推計



出所：1980-2015年：総務省統計局「2015年国勢調査 人口等基本集計」
 2015-2040年：国立社会保障・人口問題研究所
 「日本の将来推計人口」、「日本の世帯数の将来推計（全国推計）」（各2018年推計）
 世帯人員は、人口÷世帯数にて算出

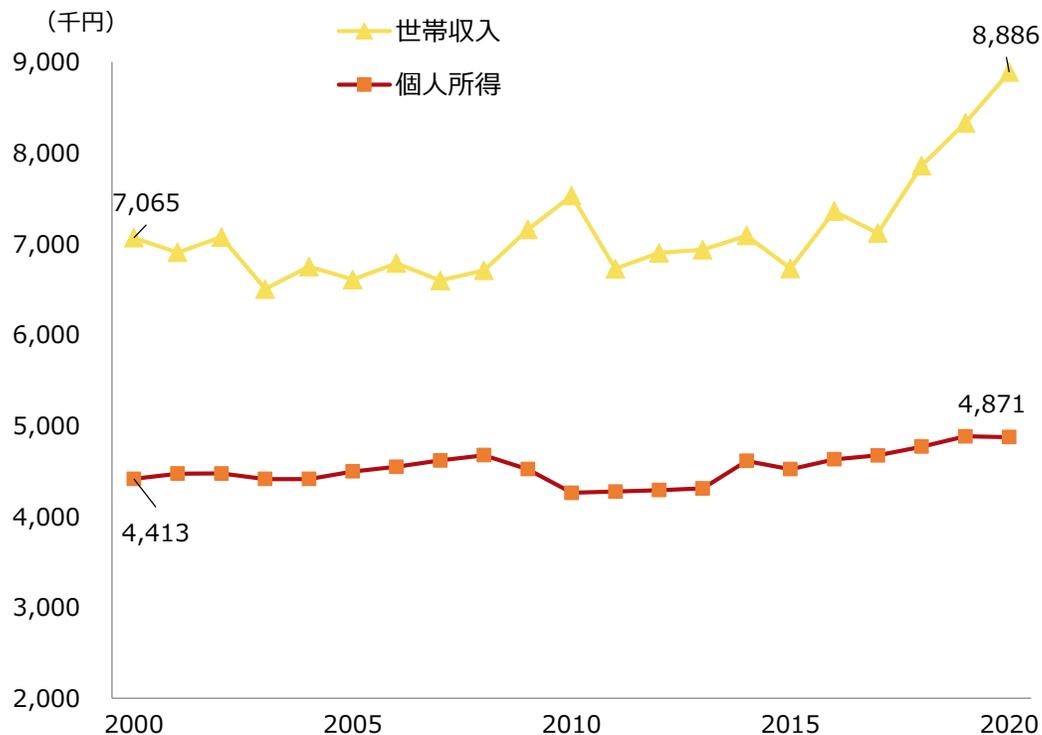
都市部における世帯数の将来推計（指数）



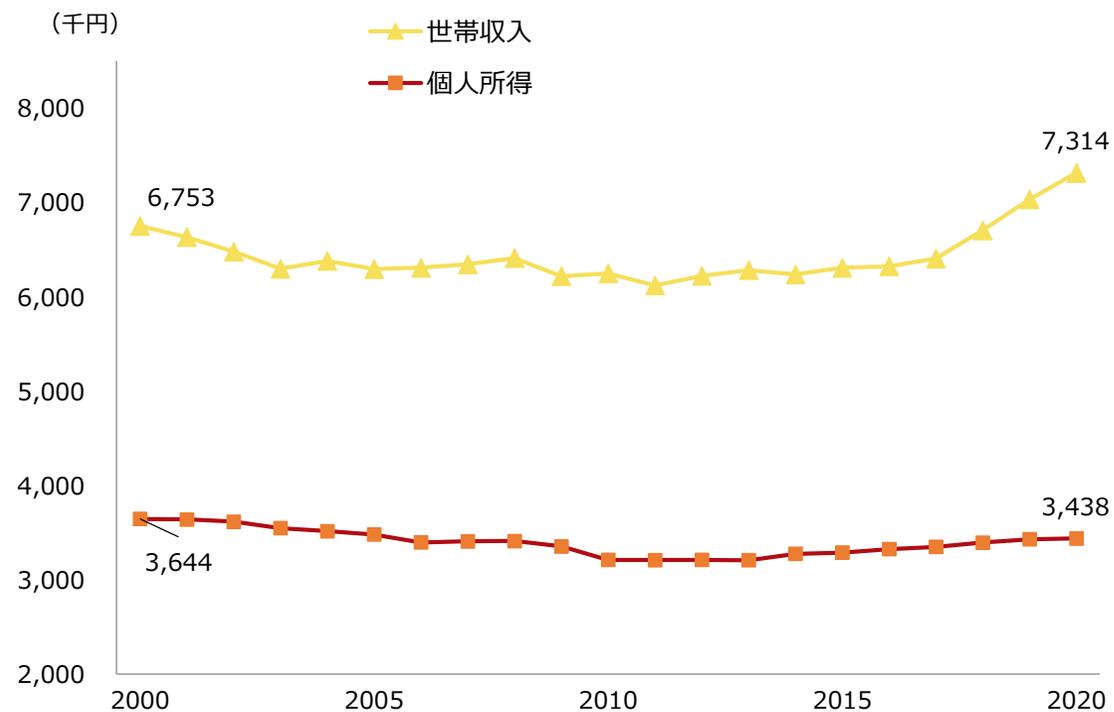
出所：国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」（2018年推計）
 及び左記推計より、各都市別の世帯数を推計し、2010年の実績を100として指数化

都市部の方が所得の回復が早く、住宅の購買力に期待ができる

東京23区 世帯収入と個人所得



全国 世帯収入と個人所得

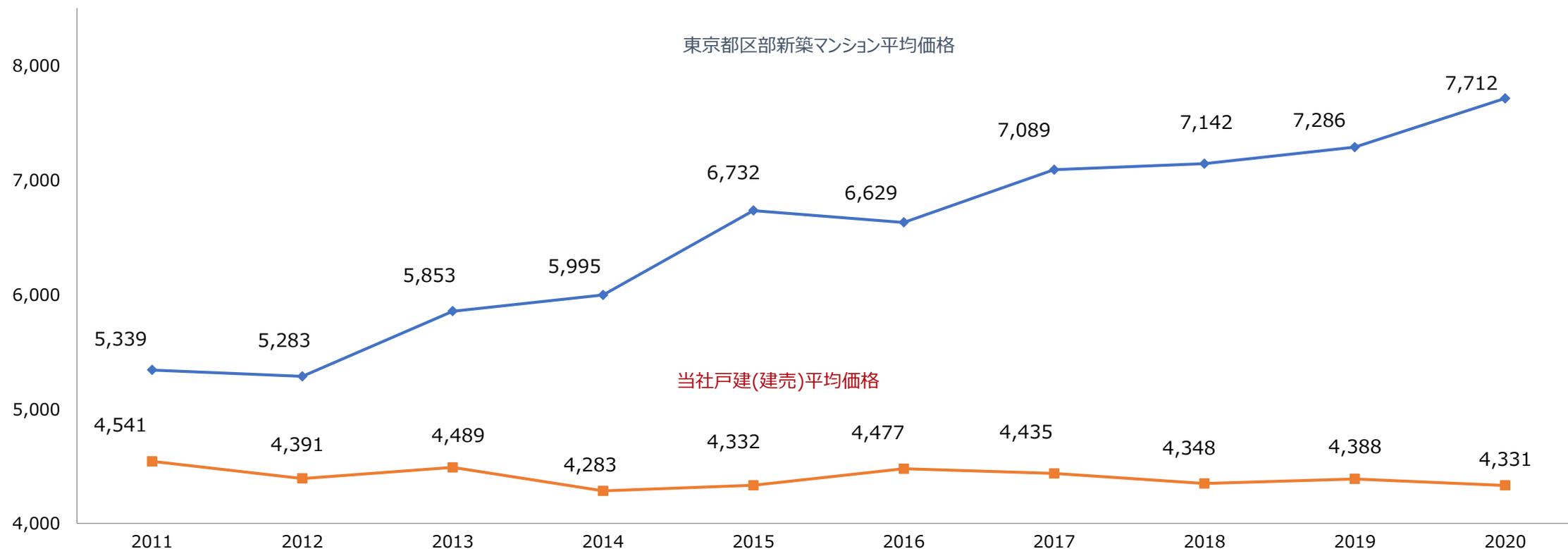


出所：
 世帯収入 総務省「家計調査」二人以上の世帯（勤労者世帯）
 1か月間の実収入より年間換算
 個人所得 総務省「市町村税課税状況等の調」より
 課税対象所得÷納税義務者数より算出

価格が上昇したマンションに対し、安定的な戸建が注目

東京都区部新築マンションと当社戸建(建売)の平均価格の推移

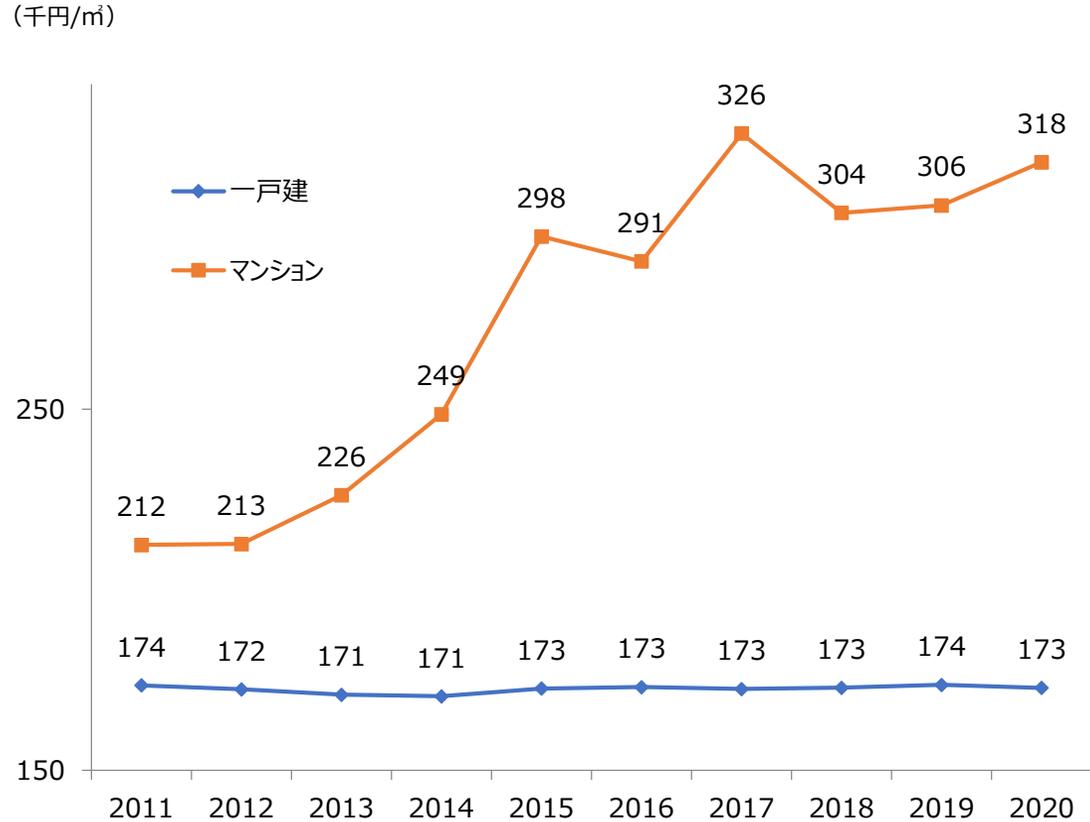
(単位:万円)



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、福岡除く首都圏対象
 * 2020年のマンションは1-12月、2020年の当社は 2019年10-2020年9月

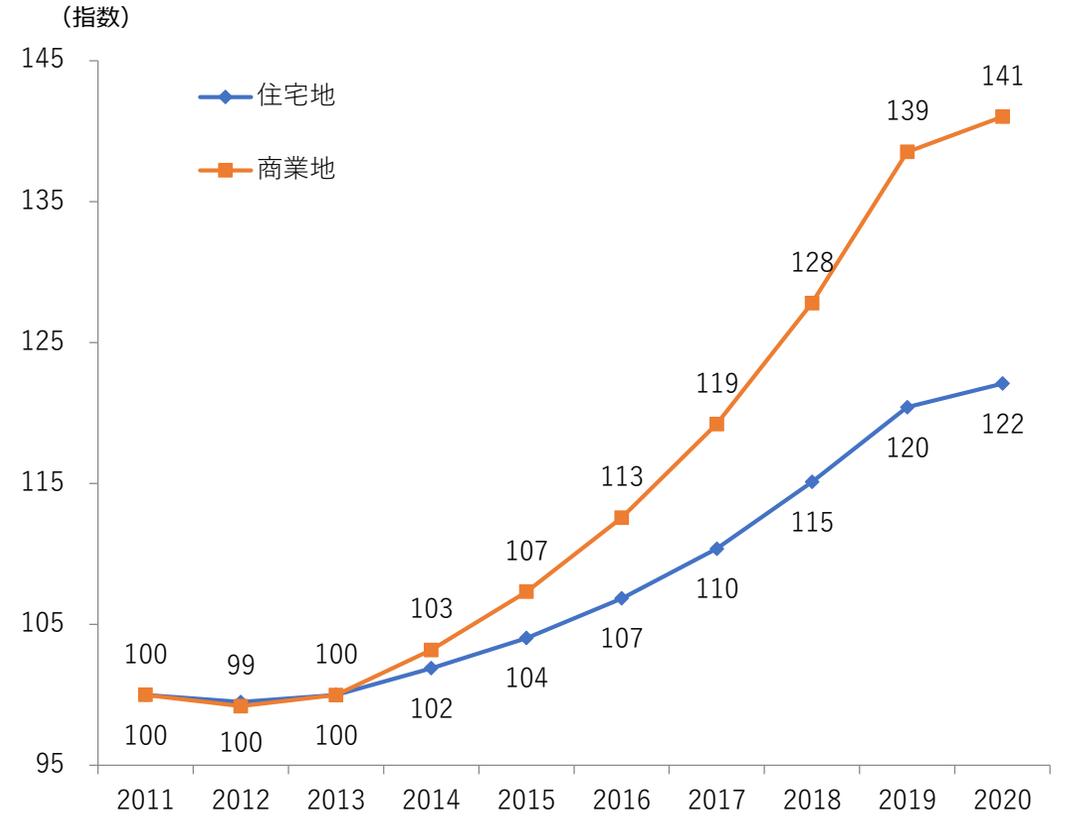
マンションと戸建の価格差は、工事費と用地費の差に起因

1㎡当たり工事費 (東京都)



出所：国土交通省「建築着工統計調査 住宅着工統計」
 工事費予定額/床面積の合計により1㎡当たりの平均工事費を算出
 一戸建は木造一戸建、マンションはRCとSRCの共同住宅が対象

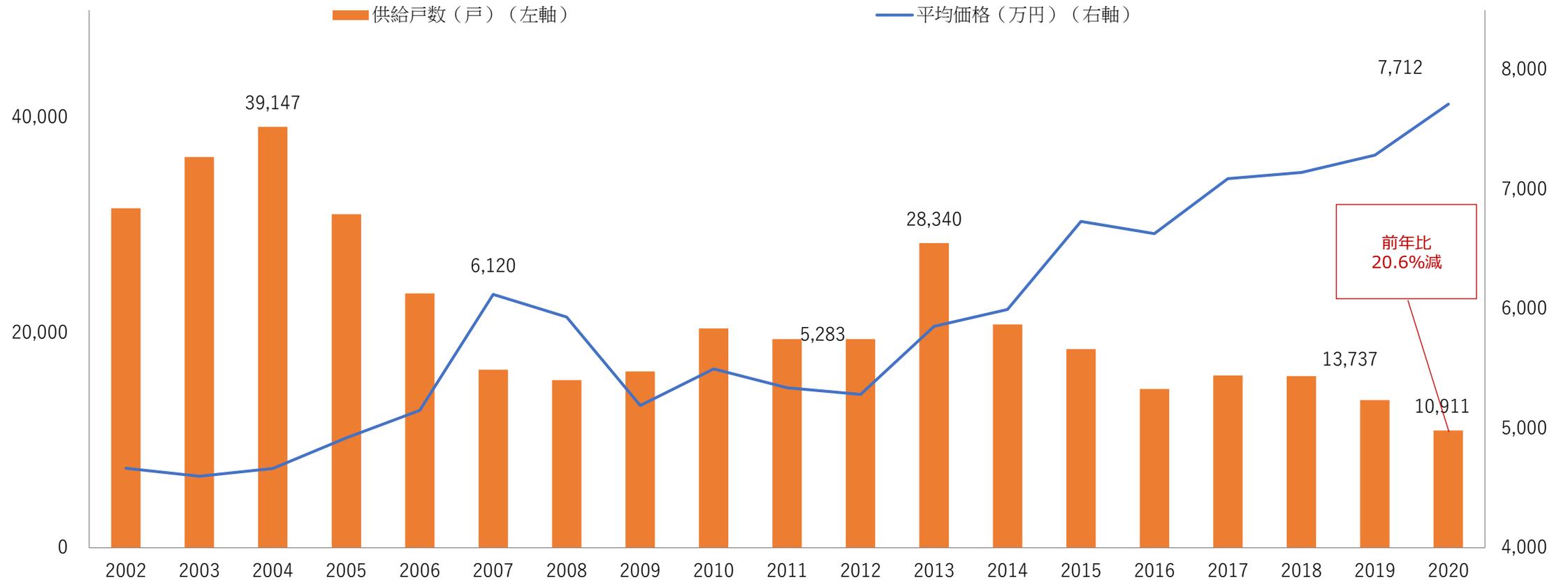
用途別土地価格 (東京23区)



出所：国土交通省「都道府県地価調査」
 都道府県知事により、毎年7月1日における標準価格を判定
 2011年の用途別の地価を100とし、各年の変動率より土地価格指数を算出

マンションの価格上昇、供給戸数減少により、選択肢が減っている

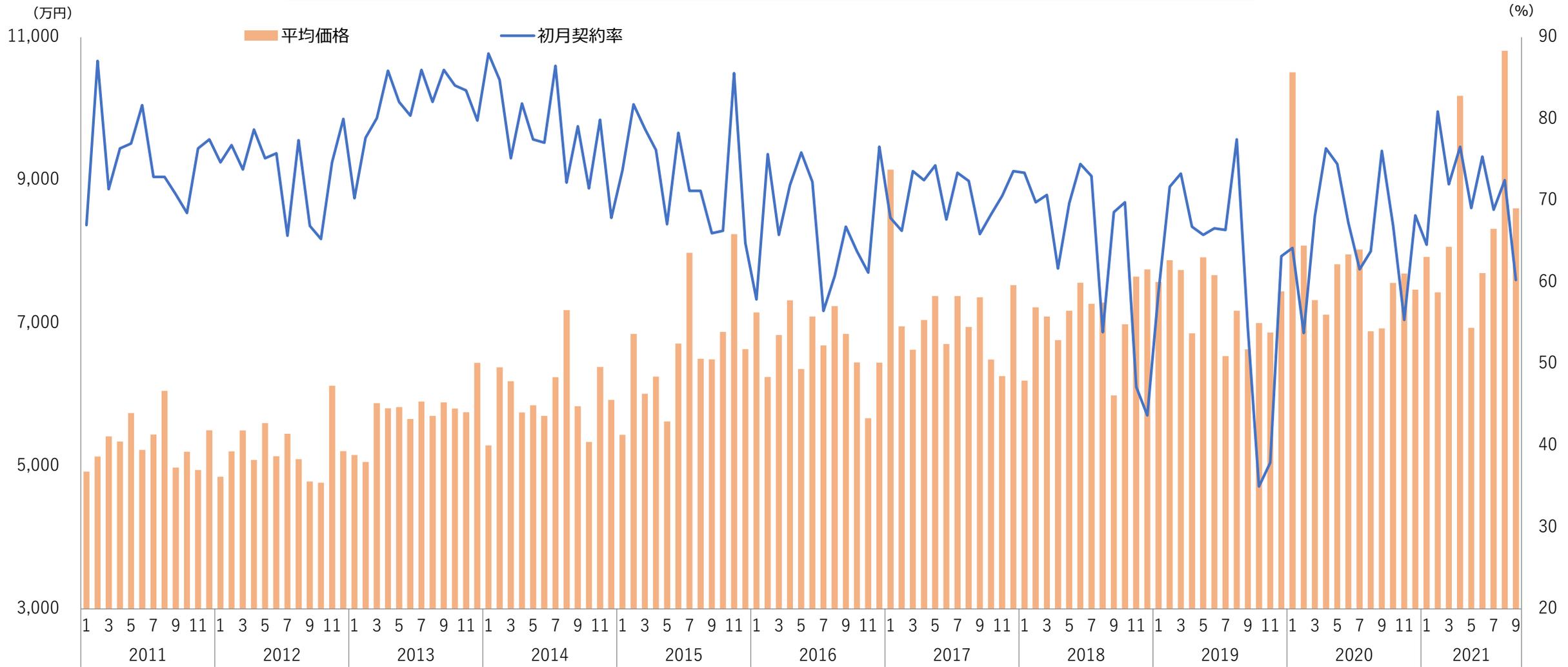
東京23区の新築マンション供給戸数と平均価格



出所：株式会社不動産経済研究所 「首都圏マンション市場動向」
 年度：暦年（1-12月）

マンションの価格上昇に伴い、契約率は低下

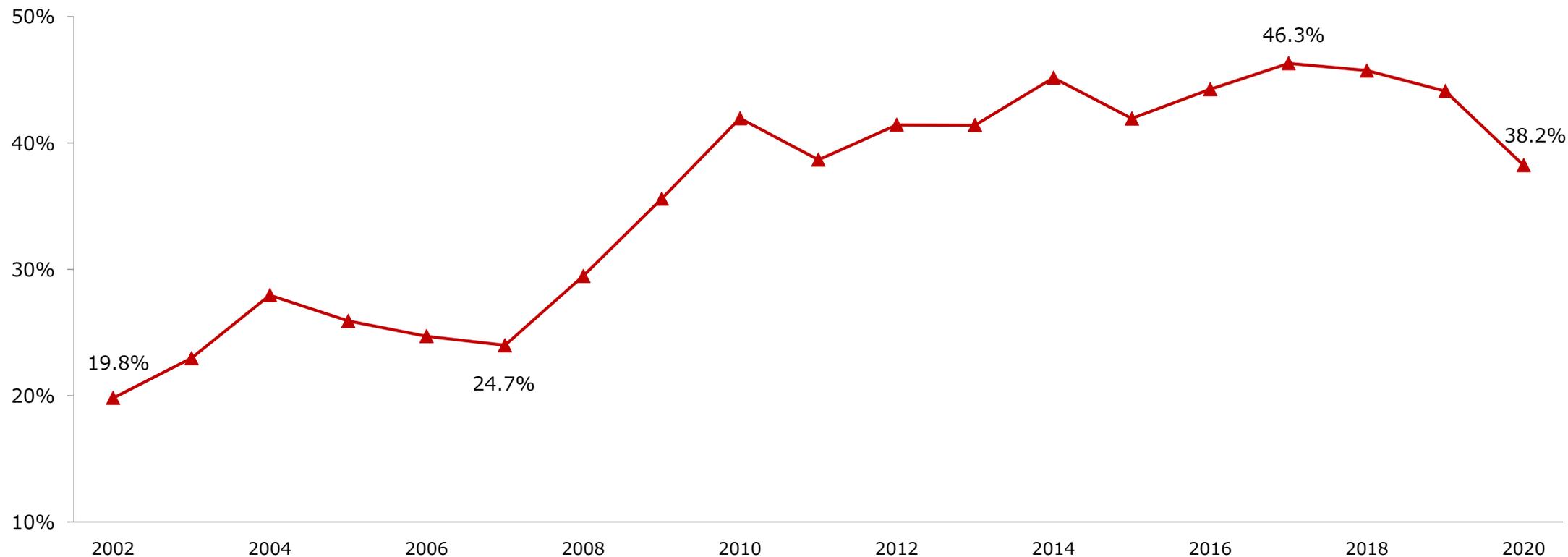
東京23区の新築マンションの平均価格と初月契約率



出所：株式会社不動産経済研究所「首都圏マンション市場動向」

マンションは大手の寡占により、急激な価格下落は起こりづらい

首都圏新築マンションにおけるメジャーセブンの市場シェアの推移

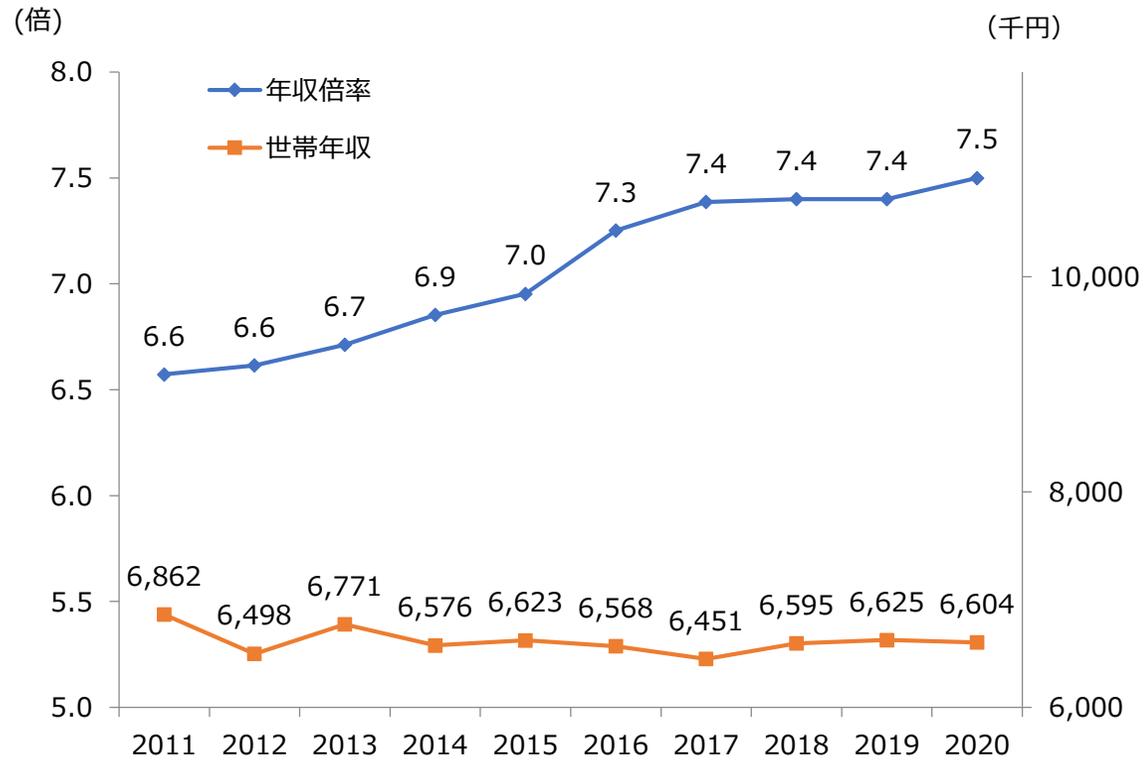


出所：不動産経済研究所「マンション市場動向」首都圏の販売戸数によるシェア

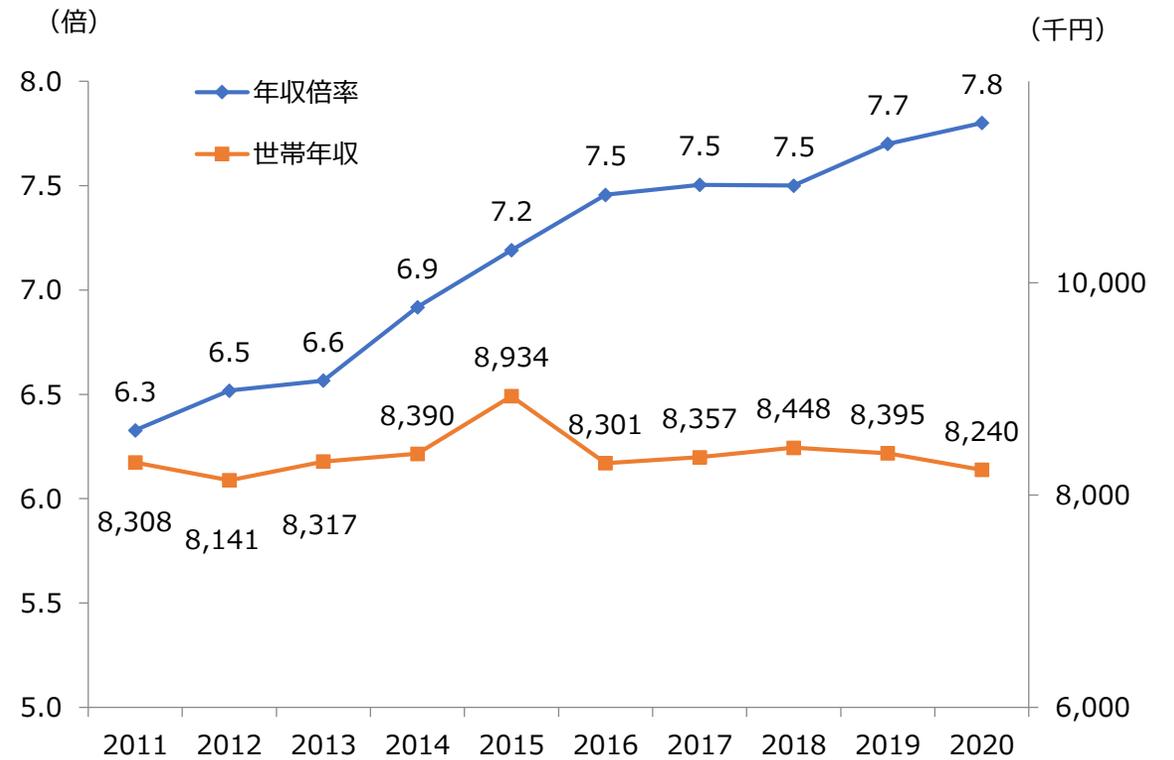
*メジャーセブン（住友不動産株式会社、株式会社大京、東急不動産株式会社、東京建物株式会社、野村不動産ホールディングス株式会社、三井不動産株式会社、三菱地所株式会社）

年収倍率が上昇、世帯年収に大きな隔たり

戸建購入者の年収倍率と世帯年収 (東京都)



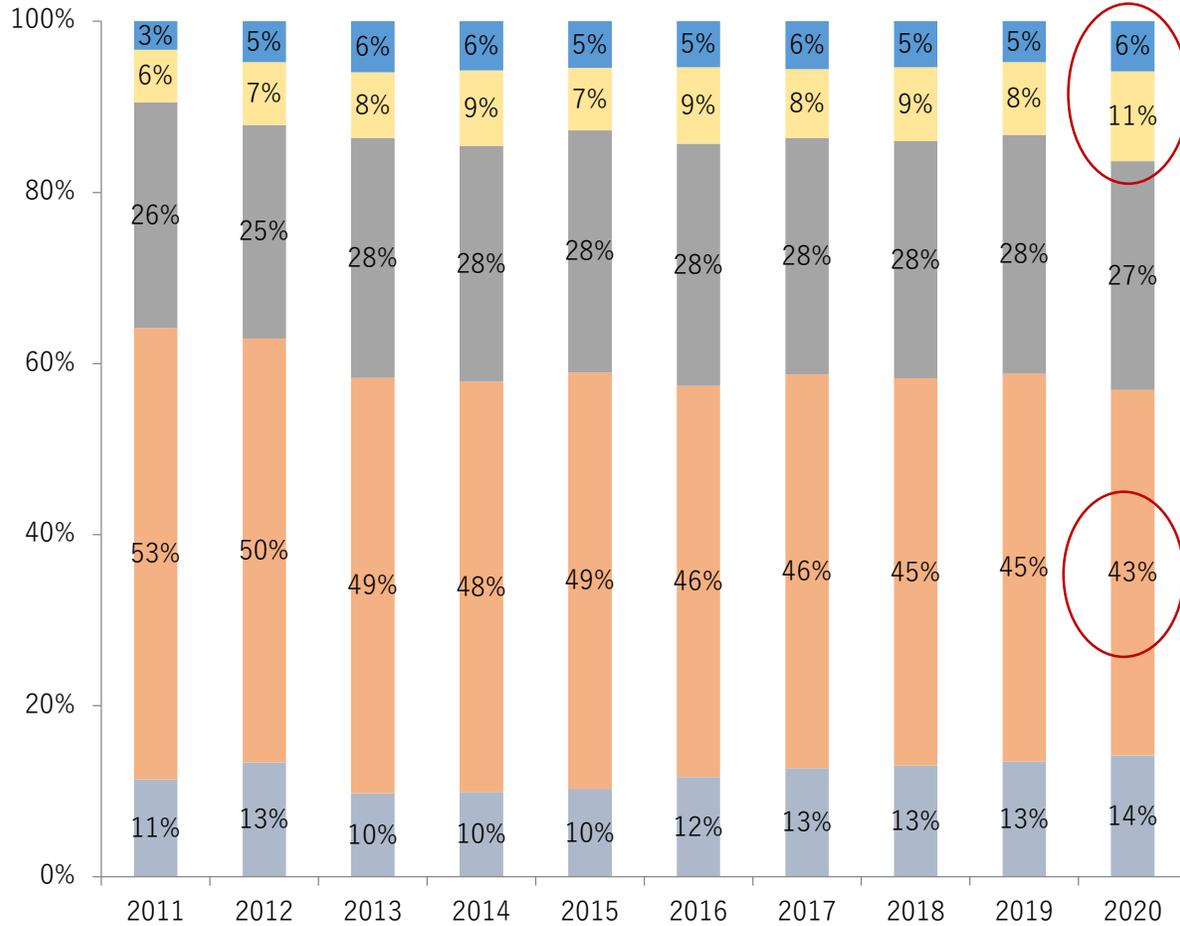
マンション購入者の年収倍率と世帯年収 (東京都)



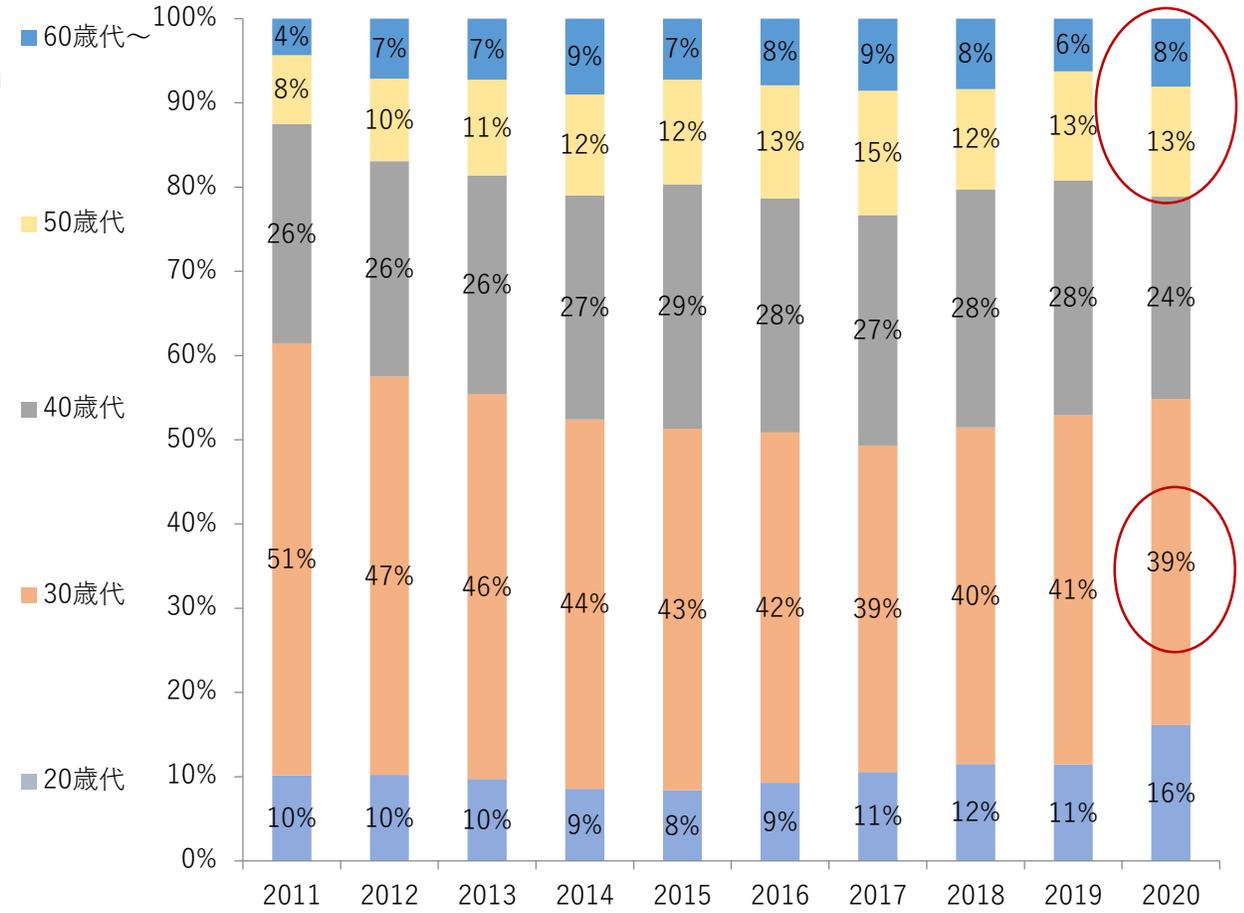
出所：独立行政法人 住宅金融支援機構「フラット35利用者調査」
 各年4月より翌年3月までに融資の承認を行ったものより集計
 戸建：新築購入資金（戸建等）、マンション：新築購入資金（共同建）
 世帯年収は申込本人と収入合算者の収入合計
 年収倍率は、手持資金を含む所要資金総額より算出

マンション購入者では、50歳代以上が増加、30歳代が減少

戸建購入者の年齢構成 (東京都)



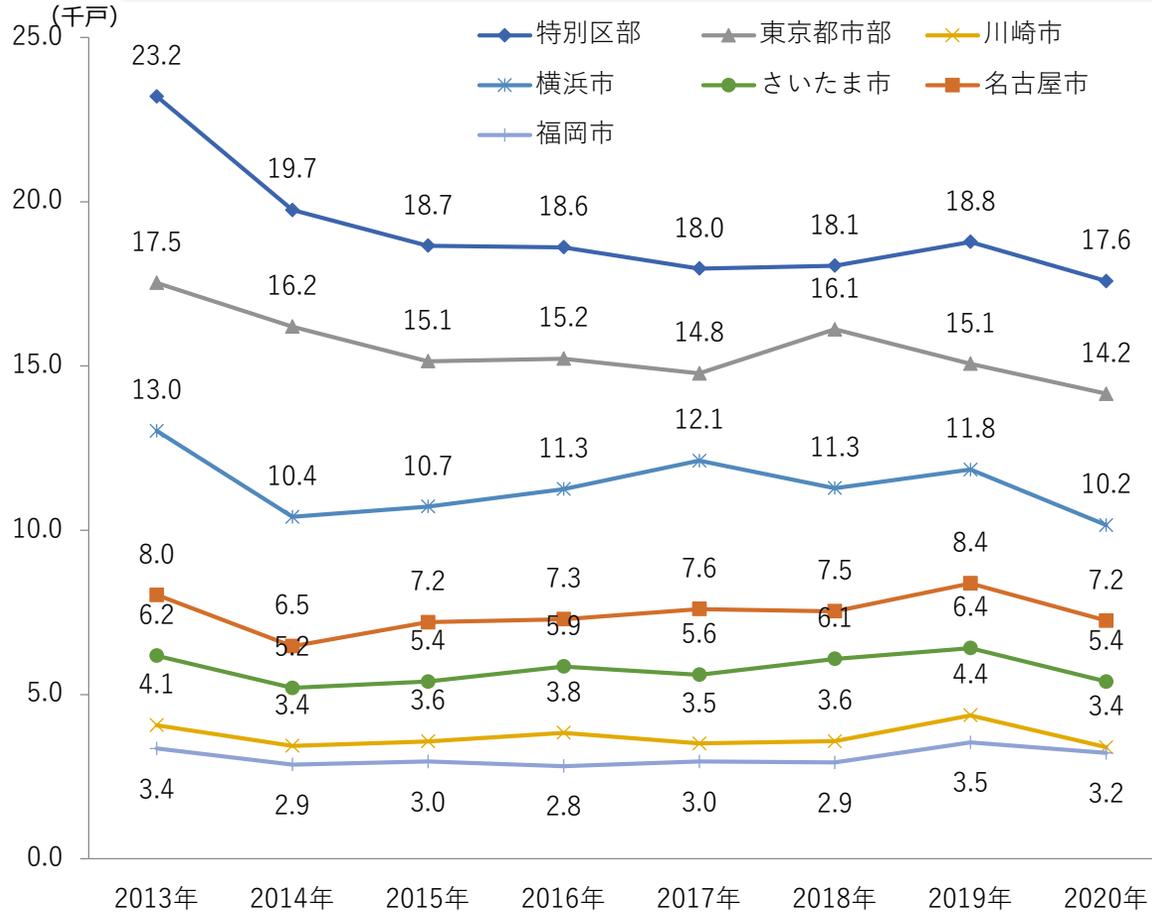
マンション購入者の年齢構成 (東京都)



出所：独立行政法人 住宅金融支援機構「フラット35利用者調査」
 各年4月より翌年3月までに融資の承認を行ったものより集計
 戸建：新築購入資金（戸建等）、マンション：新築購入資金（共同建）

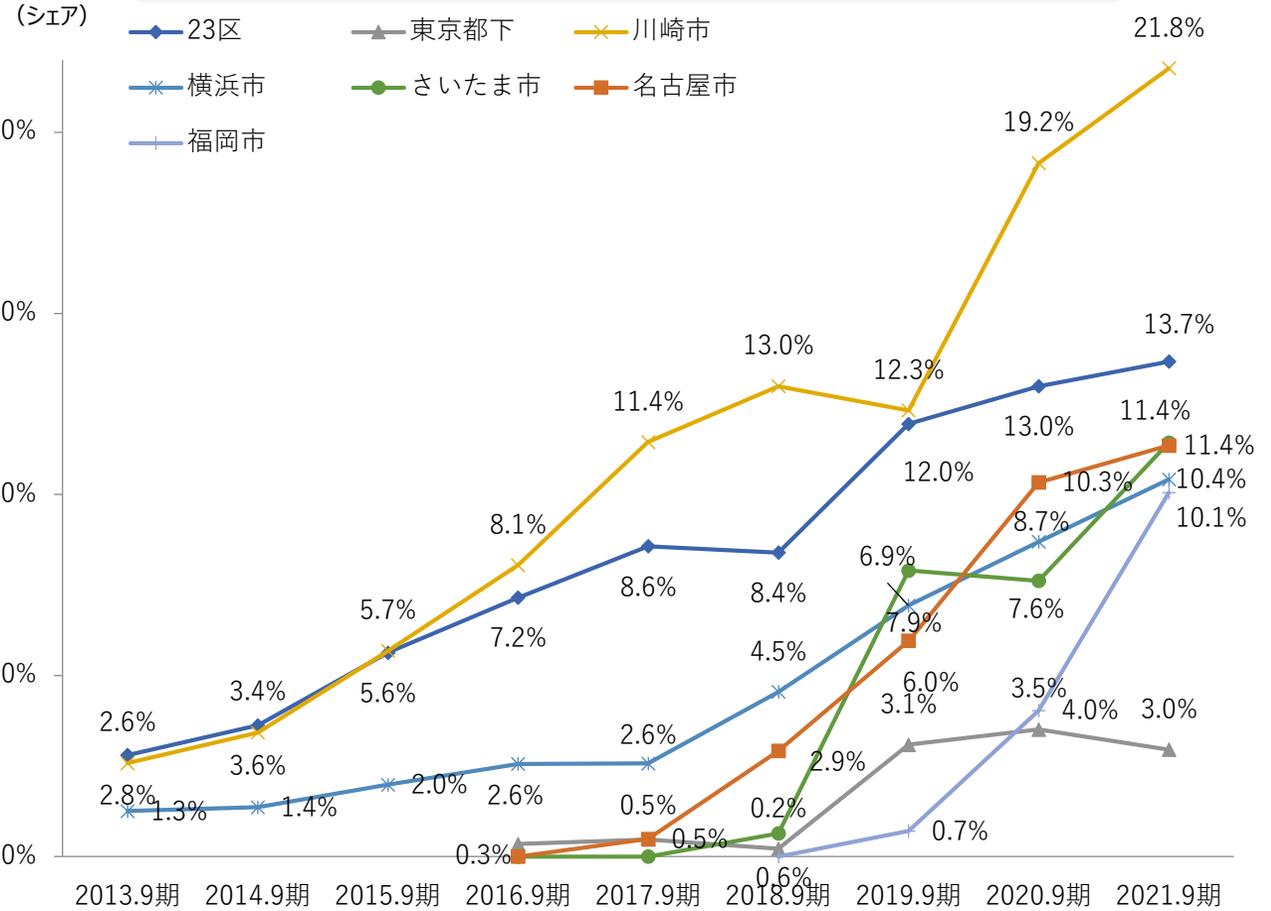
当社戸建は、都市部でドミナント戦略を展開し、着実にシェアを高めている

当社展開エリアの新設住宅一戸建着工戸数



出所：国土交通省「建築着工統計 住宅着工統計」
 新設住宅 戸数(戸)
 利用関係：持家及び分譲住宅、建て方：一戸建

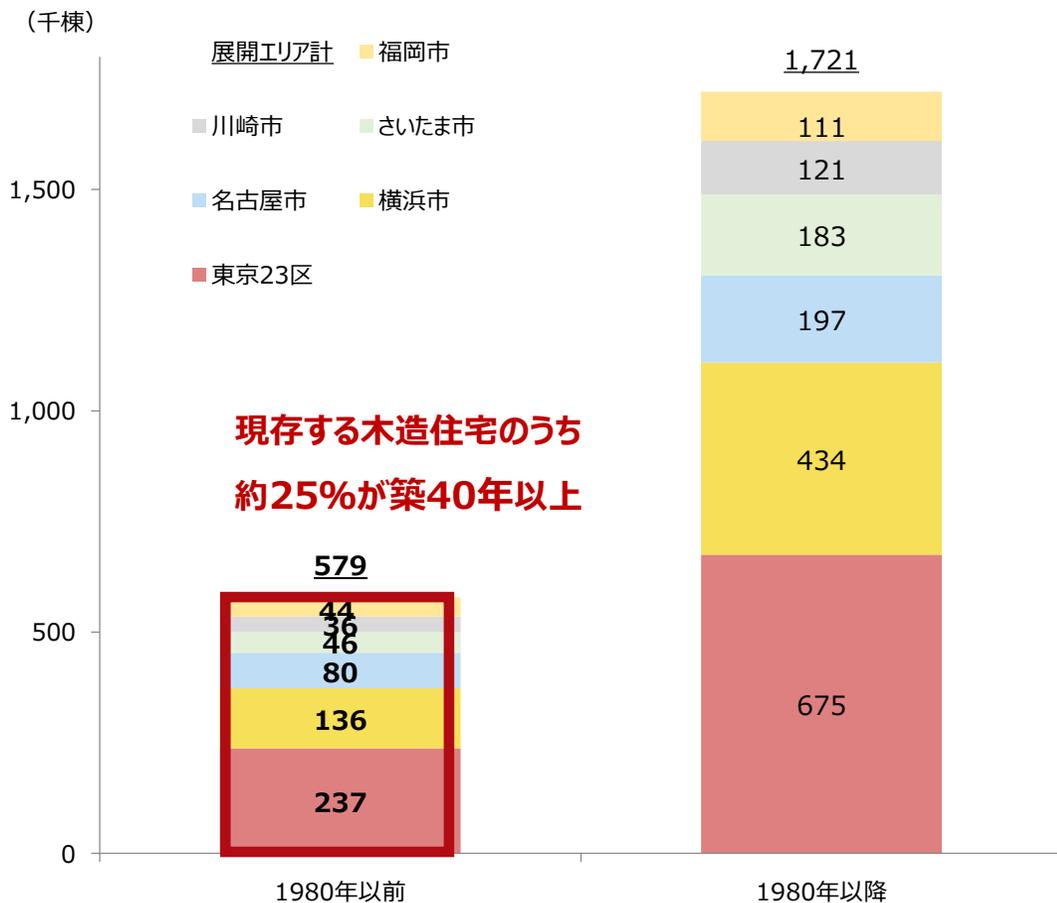
エリア別の当社グループシェア



当社グループの各期の引渡棟数(建売+請負)を、各年のエリア別着工戸数で除して算出
 (例 2020.9期は2020年の統計数値より算出)
 2018.9期まで オープンハウス・ディベロップメントのみ対象
 2019.9期より ホーク・ワンを合算
 2021.9期は、統計期間中のため2020年のエリア別着工戸数で除した推定値を記載

開発用地となる高年代住宅ストックは潤沢

木造一戸建の建築年代別ストック



出所：総務省「住宅・土地統計調査」(2018年度)
木造一戸建て、建築の時期

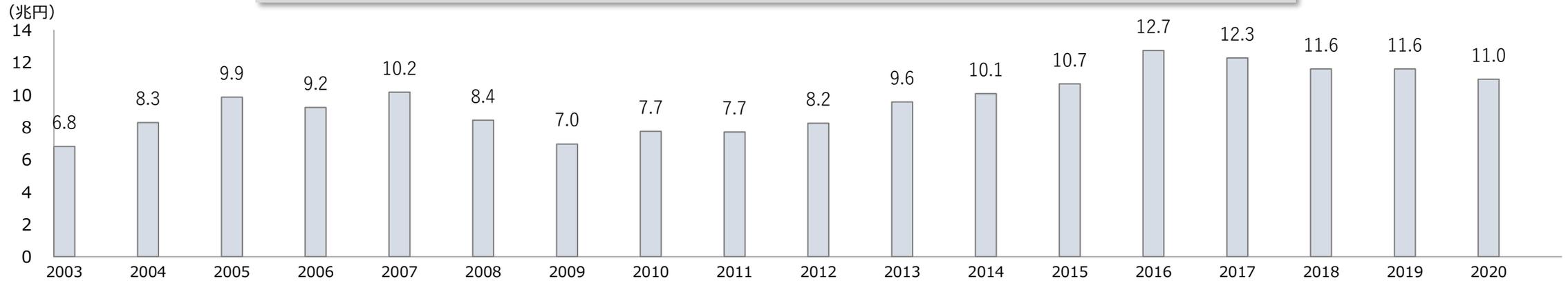
日本の住宅事情等

- ・日本の戸建住宅が建て替えられる平均築年数は、**37.0年** *1
- ・1988年当時の東京23区における戸建1区画当たりの平均敷地面積は、**40.3坪** (1,431.6 sq.ft) *2
- ・当社が開発する戸建の平均敷地面積は、**17~18坪**
1区画当たり、2棟建設することが可能

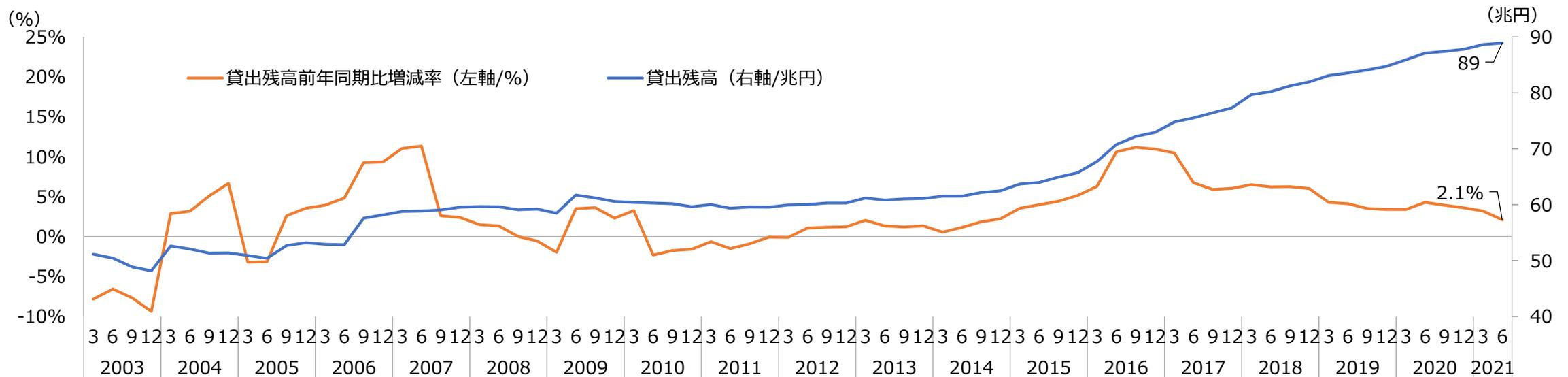
出所：*1 一般社団法人住宅生産団体連合会
「2017年度戸建注文住宅の顧客実態調査」
*2 総務省「住宅・土地統計調査」(1988年度)

不動産業向け新規貸出は減少するも、貸出残高は増加

不動産業向け新規貸出額



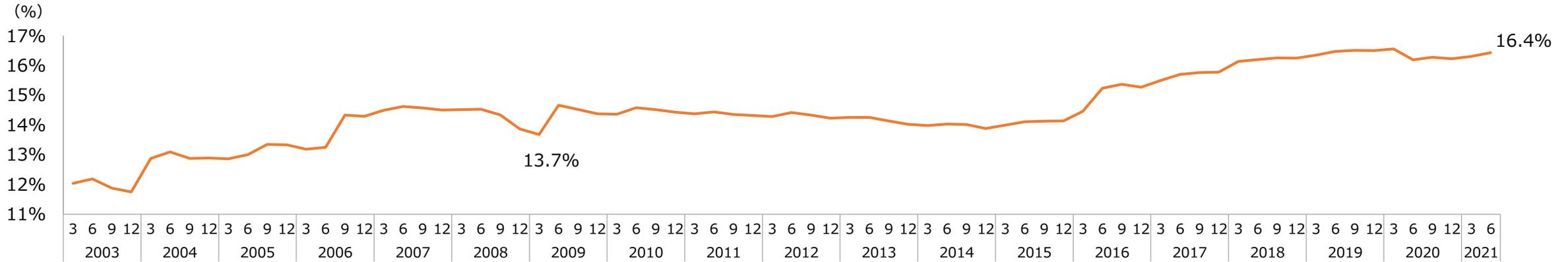
不動産業向け貸出残高前年同期増減率と貸出残高



出所：日本銀行「貸出先別貸出金」

不動産業向け貸出残高の総貸出残高に占める割合は増加

不動産業向け貸出残高の総貸出残高に占める割合



出所：日本銀行「貸出先別貸出金」

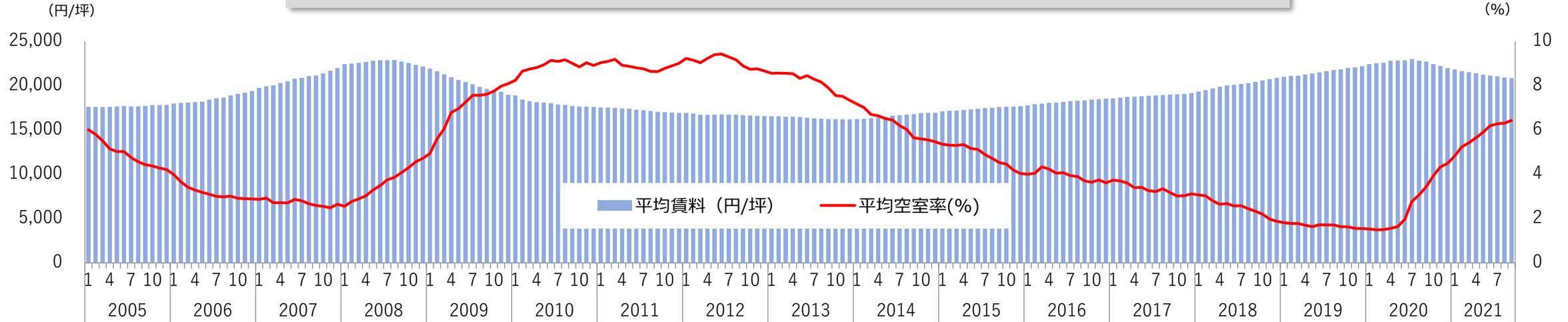
金融機関の貸出態度判断 (貸出態度 緩い-厳しい)



出所：日銀銀行「全国企業短期経済観測調査」

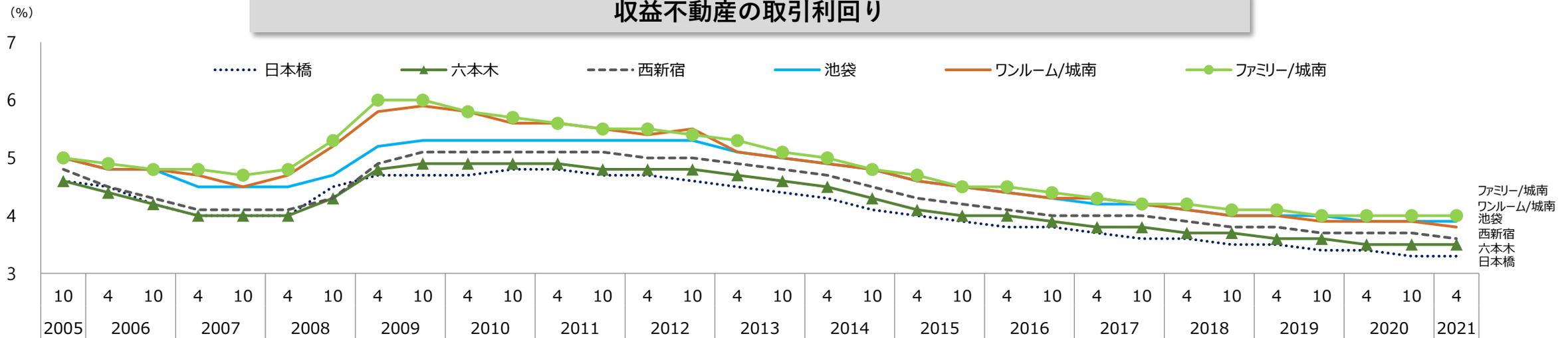
賃料上昇、利回り低下等、収益不動産に対する需要は強い

東京オフィス賃料及び空室率



出所：三鬼商事「東京(都心5区)の最新オフィスビル市況」

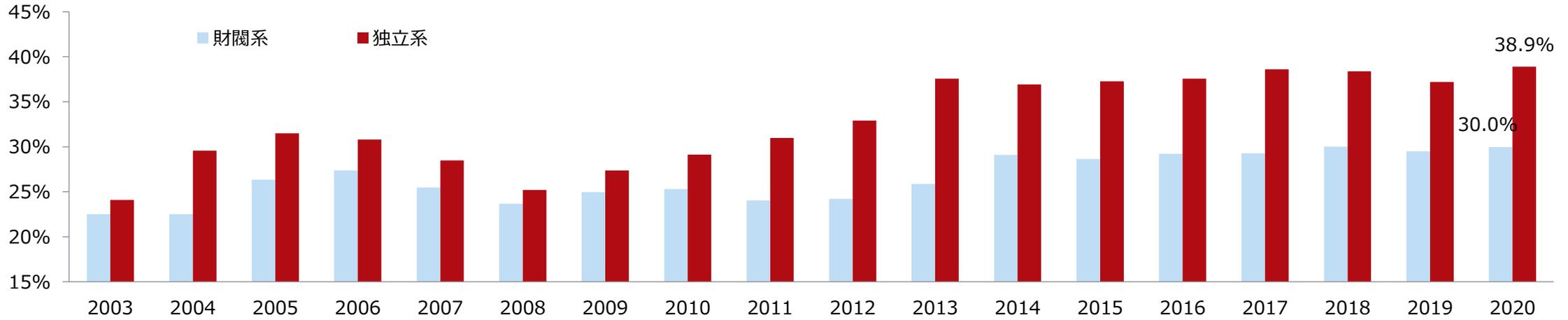
収益不動産の取引利回り



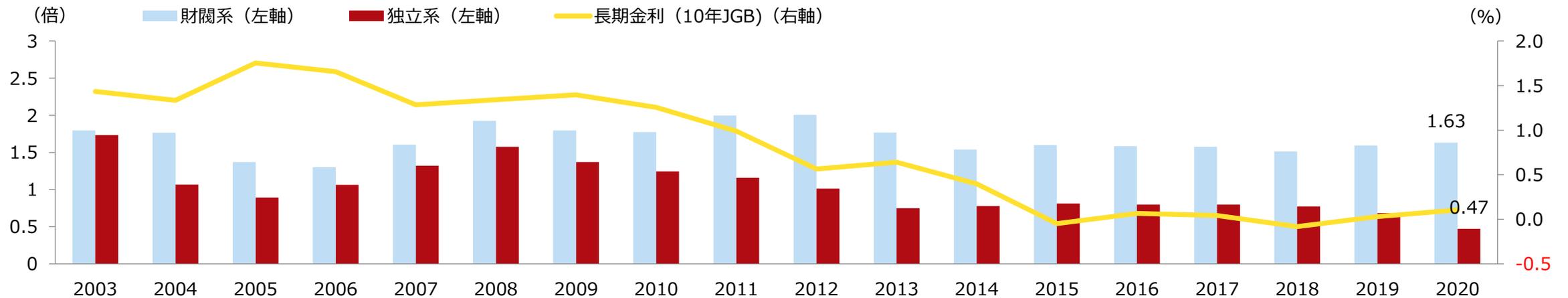
出所：日本不動産研究所「不動産投資家調査」

独立系企業は、財関係企業よりも安全性を保っている

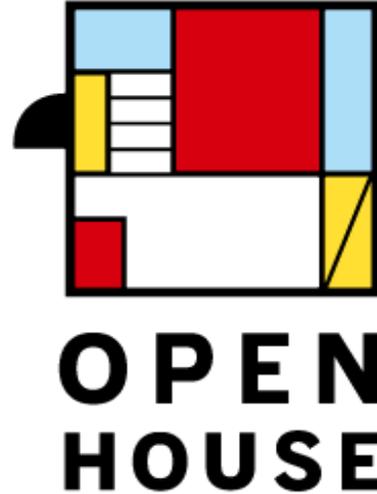
自己資本比率



ネットD/Eレシオと長期金利



対象：財関係不動産会社 7社、独立系不動産会社 東京証券取引所にて不動産業に分類される総資産1,000億円以上の25社、
 長期金利：各年3月末実績、ネットD/Eレシオ：(借入金+社債-現預金)/純資産 出所：各社有価証券報告書実績値の加重平均により算出



当社のIR情報は、当社HPでご覧いただけます。
<https://openhouse-group.co.jp/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。