

株式会社オープンハウス御中

株主価値は4,983億円。バリューギャップは3,090億円

貴社を投下資本、超過利潤価値、成長価値などに分解するEVA法によって分析した。業績や将来見通しなどをベースに試算した結果、株主価値は4,983億円と推計された。5年程度で売上高が4,416億円、営業利益が515億円となる前提である。株主価値と時価総額のギャップは3,090億円であり（時価総額の163%）、足元の業績動向や成長可能性が株価に織り込まれることでアップサイドが期待できる状況である。

①株主投下資本の推計 [詳細は次頁]

- 直前四半期末の全投下資本は2,038.9億円、全投下資本/今期売上高の比は①68.0%と推計。有利子負債等を差し引いた株主投下資本は637.7億円と推計。[株主投下資本 = 株主資本から非事業資産を除く]

②超過利潤価値の推計 [詳細は次頁]

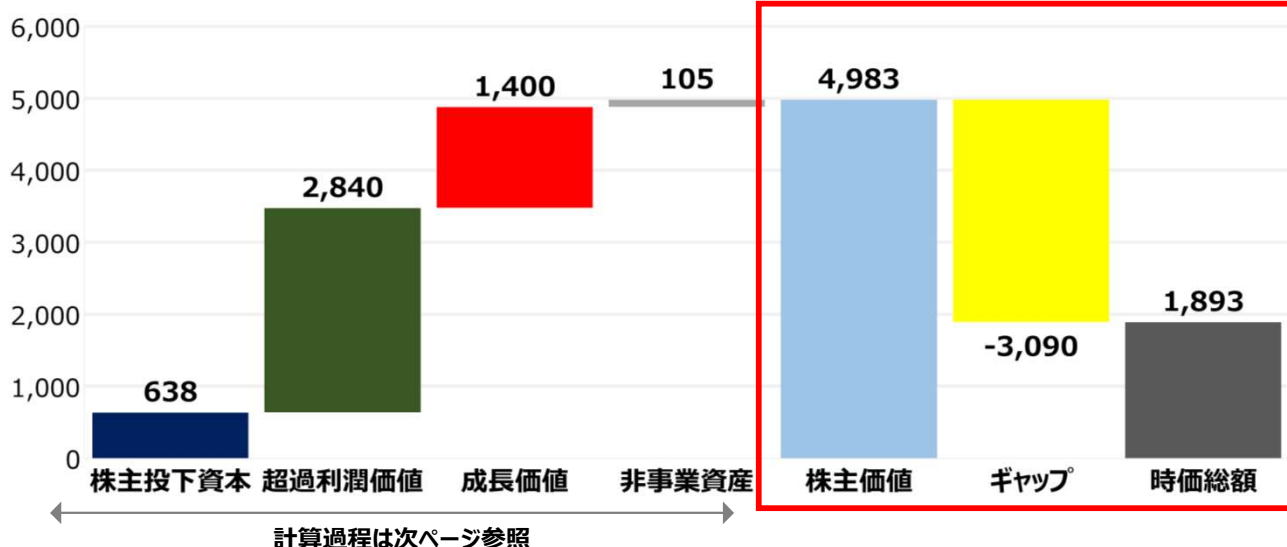
- 今期の税引後営業利益（NOPAT）は約242.0億円、NOPATマージン（NOPAT÷売上高）は②8.1%と推計。②÷①で算出される投下資本利益率（ROIC）は11.9%となる。
- 全投下資本に対して投資家が要求する最低限のリターン、加重平均資本コスト（WACC）について、JPRは株価リターン等をベースに5.0%と推計。ROIC-WACC = ROICスプレッドは6.9%となる。
- これをベースに今期の超過利潤（EVA）を推計すると140.9億円と推計される。今期のEVAの永久価値（超過利潤価値）はEVA÷WACCで計算され、2,840億円と推計される。

③成長価値の推計 [詳細は次頁]

- 5年後の売上高が4,416億円、営業利益が515億円となる前提で、成長価値は1,400億円と推計される。

株主価値構造とバリューギャップの有無

[単位：億円]



[日経ValueSearch等を利用して作成、2017年08月20日時点]

EVA®は米国スターンズチュワート社の登録商標

Copyright © J-Phoenix Research Inc. All rights reserved.

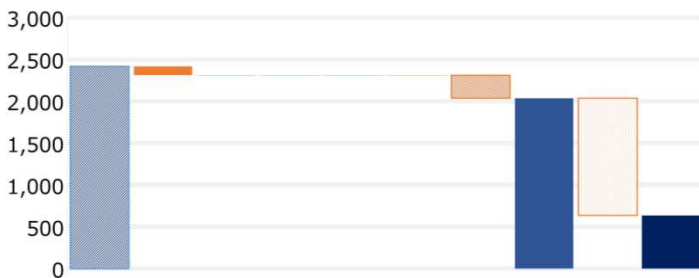
EVA®は米国スターンズチュワート社の登録商標。本資料には予想・見通し・目標・計画等の将来に関する事項が含まれております。これは当社が本資料作成時点において入手した情報に基づき、当該時点における予測等を基礎として作成されております。これらの事項には一定の前提・仮定を採用しており、一定の前提的な予想を含むものも含まれております。また、様々なリスク及び不確実性により、将来において不正確である事が判明し、あるいは将来においてこれらの予想は実現しない事があります。その為、本資料に掲載されている予想・見通し・目標・計画等の将来に関する事項について、当社はそれらの情報を最新のものに随時更新もしておりません。同時にその内容の正確性、完全性、公平性及び確実性を保証するものではありません。従いまして、本資料を利用した結果生じたいかなる損害についても、当社は一切責任を負うものではありません。問い合わせ先：http://j-phoenix.com/contact.html

株式会社オープンハウス御中

株主投下資本

今期売上高3,000億円に対する全投下資本の割合68.0%

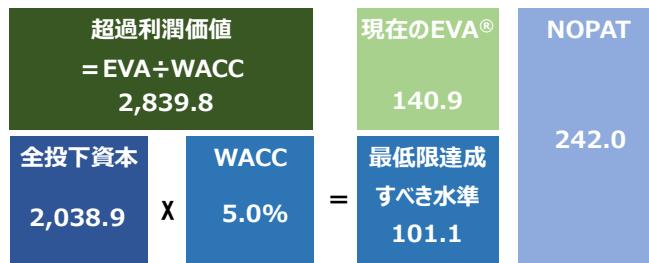
[単位：億円]



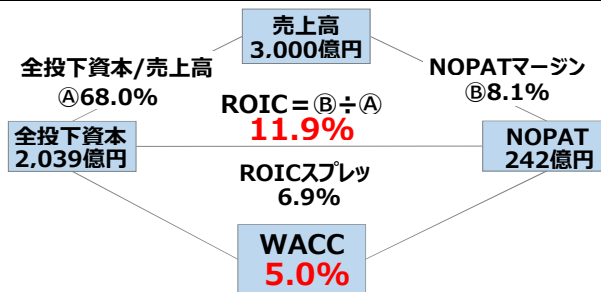
投資家から調達して事業に投下した資本の額に一般的には含めるべきではない項目（非事業資産）

超過利潤価値

[単位：億円]



超過利潤価値のドライバー



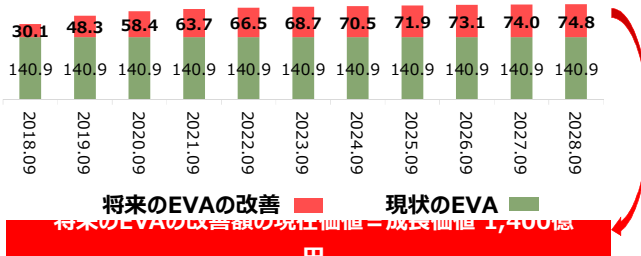
成長価値

業績動向等からJPRが前提設定

[億円]

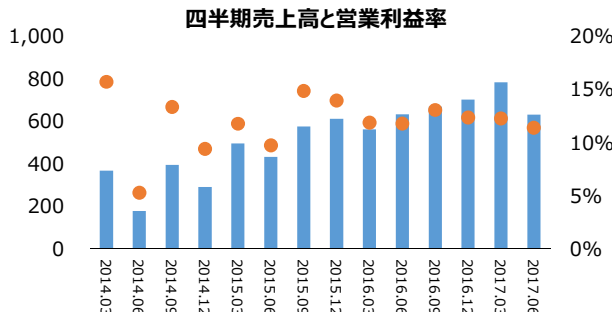
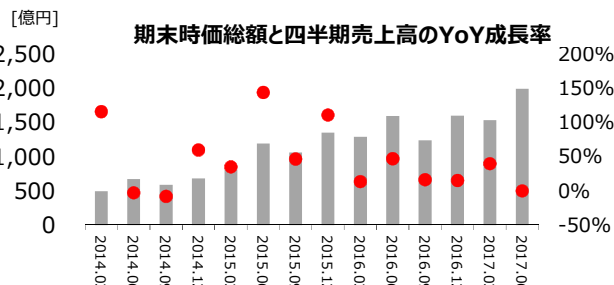
年度	2018.09	2019.09	2020.09	2021.09	2022.09
売上高	3,641	4,029	4,244	4,358	4,416
成長率	21.4%	10.7%	5.3%	2.7%	1.3%
営業利益	425	470	495	508	515
営業利益率	11.7%	11.7%	11.7%	11.7%	11.7%
NOPAT	294	325	342	352	356
NOPATマージン	8.1%	8.1%	8.1%	8.1%	8.1%
投下資本/売上高	68.0%	68.0%	68.0%	68.0%	68.0%
ROIC	11.9%	11.9%	11.9%	11.9%	11.9%
実効税率	30.9%	30.9%	30.9%	30.9%	30.9%
WACC	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%

[億円]



上記期間を超えた成長率は20%づつ減少し、2028年度にはゼロ成長となる前提で成長価値を推計

ご参考情報



[日経ValueSearch等を利用して作成、2017年8月20日時点]

EVA®は米国スターンズチュワート社の登録商標

[1]全投下資本は資本市場から調達して事業に利用されている資産として以下の算式で計算 投下資本 = 総資産 - 売上高の10%を上回る現預金-短期有価証券 - 投資有価証券-繰り延ヘッジ損益 - 為替換算勘定-土地再評価額金-有利子負債以外の流動負債。[2]WACC (加重平均資本コスト) = 税引後支払利息回り × D / (E + D) + 株主資本コスト × E / (E + D) Eは時価総額、Dは有利負債残高、株主資本コスト = リスクフリーレート + β × リスクプレミアム。β = 東証の日次リターン (X) と貴社株価日次リターン (Y) の一時回帰式の係数。β = [XYの相関係数] × [ボラティリティンテクス(VI)]。[VI] = [Yの標準編纂] ÷ [Xの標準編纂]。一次回帰式の決定係数が0.3以上は、一次回帰式の係数をβとする。決定係数が0.3未満の場合は、貴社の所属する業界平均の無負債βから推計した業界相関係数と貴社のVIからβを推計。リスクフリーレートは0.5%、リスクプレミアムは5%とした。日次リターンは2017年5月までの5年間。

Copyright © J-Phoenix Research Inc. All rights reserved.

EVA®は米国スターンズチュワート社の登録商標。本資料には予想・見直し・目標・計画等の将来に関する事項が含まれております。これは当社が本資料作成時点において入手した情報に基づく、当該時点における予測等を基礎として作成されております。これらの事項には一定の前提・仮定を採用しており、一定の前提的・予想的要素も含まれております。また、様々なリスク及び不確実性により、将来において不正確である事が判明し、あるいは将来においてこれらの予想は実現しない事があります。その為、本資料に掲載されている予想・見直し・目標・計画等の将来に関する事項について、当社はそれらの情報を最新のものに随時更新も有していません。同時にその内容の正確性、完全性、公平性及び確実性を保証するものではありません。従いまして、本資料を利用した結果生じたいかなる損害についても、当社は一切責任を負うものではありません。問い合わせ先：http://j-phoenix.com/contact.html