



2024年9月期 第2四半期 [2023/10 – 2024/03] 決算説明資料

株式会社オープンハウスグループ

証券コード 3288

2024年9月期 第2四半期 決算トピックス

◆第2四半期は業績予想を上回って着地

2024.9期
2Q業績

	2Q実績	前期比	計画比
売上高	6,027億円	111.3%	+85億円
経常利益	583億円	86.4%	+60億円
当期純利益※1	519億円	116.8%	+52億円

◆通期業績予想に対して順調に進捗

2024.9期
業績予想

	通期予想	前期比
売上高	1兆3,000億円	113.2%
経常利益	1,200億円	87.6%
当期純利益※1	925億円	100.5%

株主還元

◆自己株式の追加取得	100億円	2,500千株(発行済株式に占める割合：2.11%)
前回(4月末まで)取得実績	98億円	2,200千株

格付

◆今期目標としていた格付の格上げを達成	
発行体格付け	B B B ← (変更前) B B B -

※1 親会社株主に帰属する当期純利益

企業理念の更新

当社グループは、2023年9月期の売上高が1兆円を超え、新たなステージを迎えました。これからも、事業分野の拡大を図りつつ、創業の原点である「お客様が何を求めているか」を追求していきます。上記を踏まえ、当社グループの更なる成長に向けての道標として、企業理念を更新しました。

■ 企業使命

お客様のニーズを徹底的に追求し、価値ある不動産を届けます

■ 事業展望

正々堂々市場に向き合い、
社会の信頼を得ます

慣習や常識にとらわれない発想で
成長を目指します

地域の活力向上に積極的に貢献し、
街の元気を作ります

2024年9月期 第2四半期 業績トピックス

- 戸建販売契約は底打ち、回復の兆し（前年同期比15.6%増、メルディア除く4.2%増）
他社に先んじた在庫処分と、それを可能とする自社販売力の強み
- 収益不動産の大型案件等を保守的に引当（▲49億円）、一過性の評価損
- 円安でもアメリカ不動産投資の流れは堅調
- プレサンスコーポレーションも上期計画を上回って着地
- 着実なメルディアのPMIの実行、グループの強い販売力の効果
- 営業外収益の大幅な増益、特別利益の負ののれん発生益等、当期純利益の増益を確保
- 株主還元とEPS向上を意識し、自己株式取得を前倒して実施

株主還元強化

- 3カ年の基本方針に掲げた自己株式の取得400億円は、2年間で全額取得する方針
- 自己株式の追加取得は、M&A実施状況等も踏まえ、都度、取締役会にて決議

3カ年の基本方針(2024.9~2026.9)

1年目 (200億円取得)

2年目 (200億円取得)

3年目

(実施済) 23.11-24.4
金額： 98億円
株数：2,200千株

(今回) 24.5-24.9
金額： 100億円
株数：2,500千株

24.11-25.9
(今後の方針)
200億円

- 最終年度の3年目は、M&A実施状況等を踏まえて、追加取得を判断

1. 2024年9月期 第2 四半期 連結決算概要



OPEN HOUSE GROUP

連結損益計算書（概要）

- 上期業績予想を上回って着地
- 売上高と当期純利益は第2四半期として過去最高を更新

(単位:百万円)

	2023.9期2Q (2022/10-2023/3)		2024.9期2Q (2023/10-2024/3)		前期比
	実績	売上対比	実績	売上対比	
売上高	541,794	-	602,756	-	111.3%
営業利益	69,650	12.9%	55,723	9.2%	80.0%
経常利益	67,536	12.5%	58,322	9.7%	86.4%
親会社株主に帰属する 当期純利益	44,452	8.2%	51,902	8.6%	116.8%

<業績予想との比較>

2024.9期2Q (2023/10-2024/3)	
業績予想	計画比
594,200	+8,556
55,100	+623
52,300	+6,022
46,700	+5,202

セグメント情報（売上高・営業利益）

- マンション事業は第4四半期に引渡しが集中するため売上高が減少するものの、販売契約は順調
- 収益不動産事業は、保守的に評価損を計上したため営業利益が減少

	売上高				
	2023.9期2Q (2022/10-2023/3)		2024.9期2Q (2023/10-2024/3)		前期比
	実績	構成比	実績	構成比	
合計	541,794	100.0%	602,756	100.0%	111.3%
戸建関連事業	295,777	54.6%	327,967	54.4%	110.9%
マンション事業	26,474	4.9%	5,545	0.9%	20.9%
収益不動産事業	92,673	17.1%	76,734	12.7%	82.8%
その他 (アメリカ不動産等)	41,769	7.7%	47,488	7.9%	113.7%
プレサンス コーポレーション	85,697	15.8%	82,927	13.8%	96.8%
メルディア			67,685	11.2%	-
調整額	△598	-	△5,591	-	-

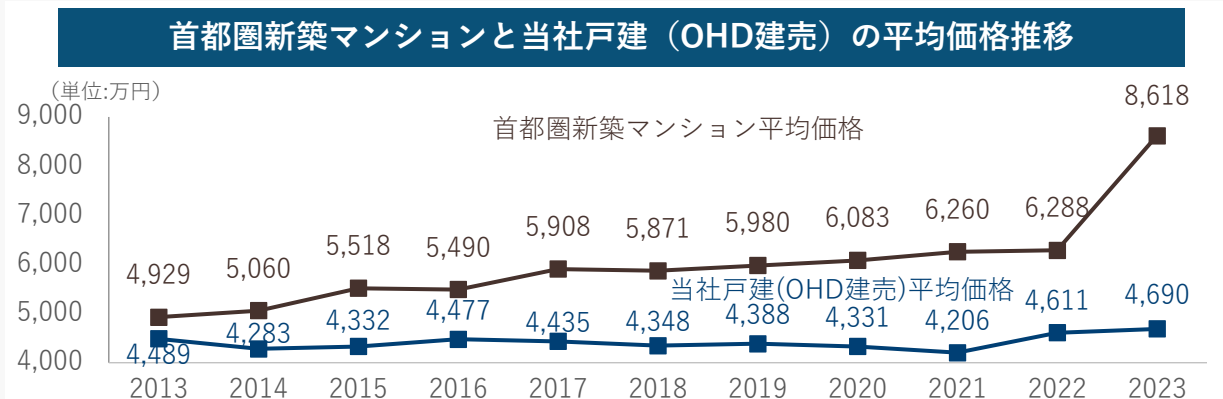
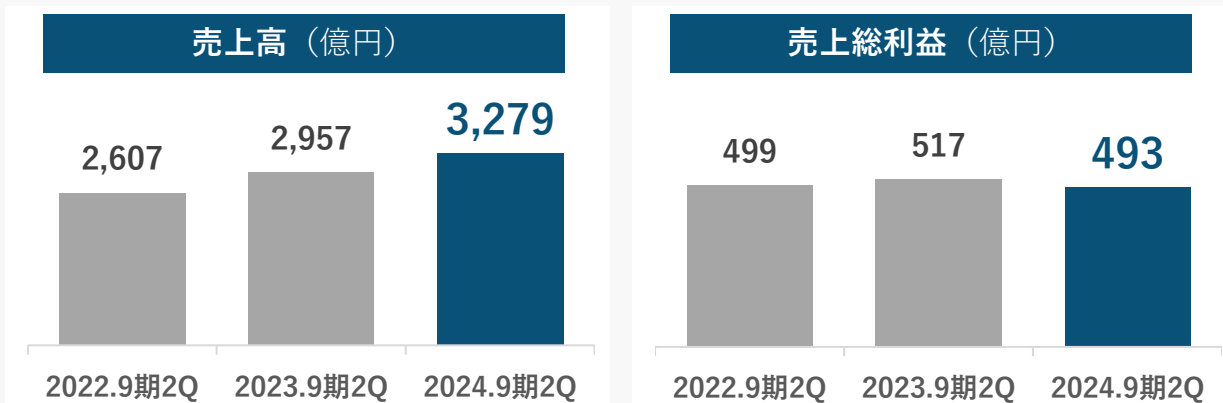
	営業利益 <small>(単位:百万円)</small>				
	2023.9期2Q (2022/10-2023/3)		2024.9期2Q (2023/10-2024/3)		前期比
	実績	営業利益率	実績	営業利益率	
合計	69,650	12.9%	55,723	9.2%	80.0%
戸建関連事業	35,177	11.9%	31,407	9.6%	89.3%
マンション事業	4,129	15.6%	△1,917	-	-
収益不動産事業	10,886	11.7%	4,594	6.0%	42.2%
その他 (アメリカ不動産等)	4,492	10.8%	4,878	10.3%	108.6%
プレサンス コーポレーション	15,416	18.0%	15,719	19.0%	102.0%
メルディア			2,386	3.5%	-
調整額	△450	-	△1,345	-	-

戸建関連事業（全体）

- 都市部における戸建に対する需要は底堅く、売上高は増加
- 棚卸資産の調整を進めたことにより売上総利益率は低下するも、想定の範囲内

(単位:百万円)

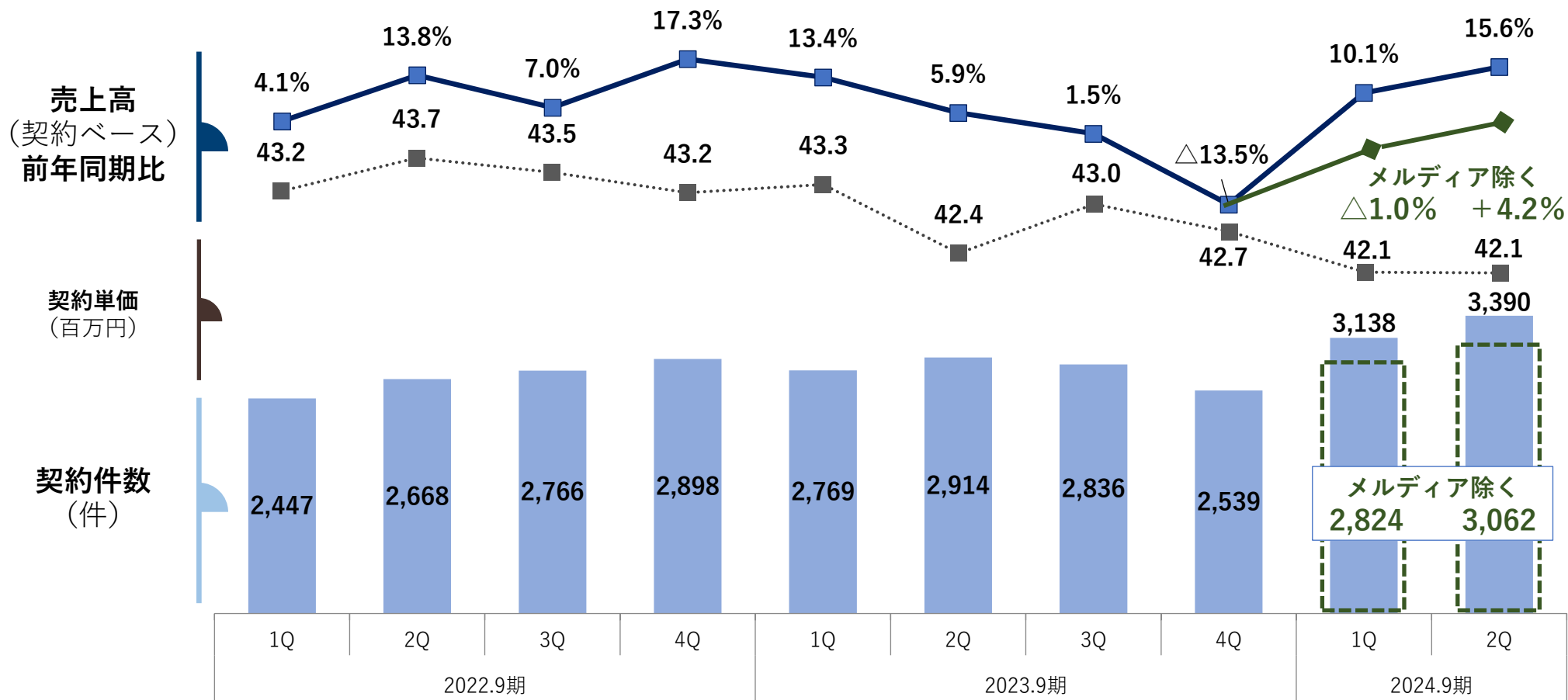
	2022.9期2Q (2021/10-2022/3)	2023.9期2Q (2022/10-2023/3)	2024.9期2Q (2023/10-2024/3)	前期比
売上高	260,771	295,777	327,967	110.9%
売上総利益	49,916	51,770	49,395	95.4%
売上総利益率	19.1%	17.5%	15.1%	△2.4pt
営業利益	35,953	35,177	31,407	89.3%
営業利益率	13.8%	11.9%	9.6%	△2.3pt



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（1月～12月）、当社戸建は前年10月～当年9月、首都圏対象

戸建関連事業（販売契約の推移）

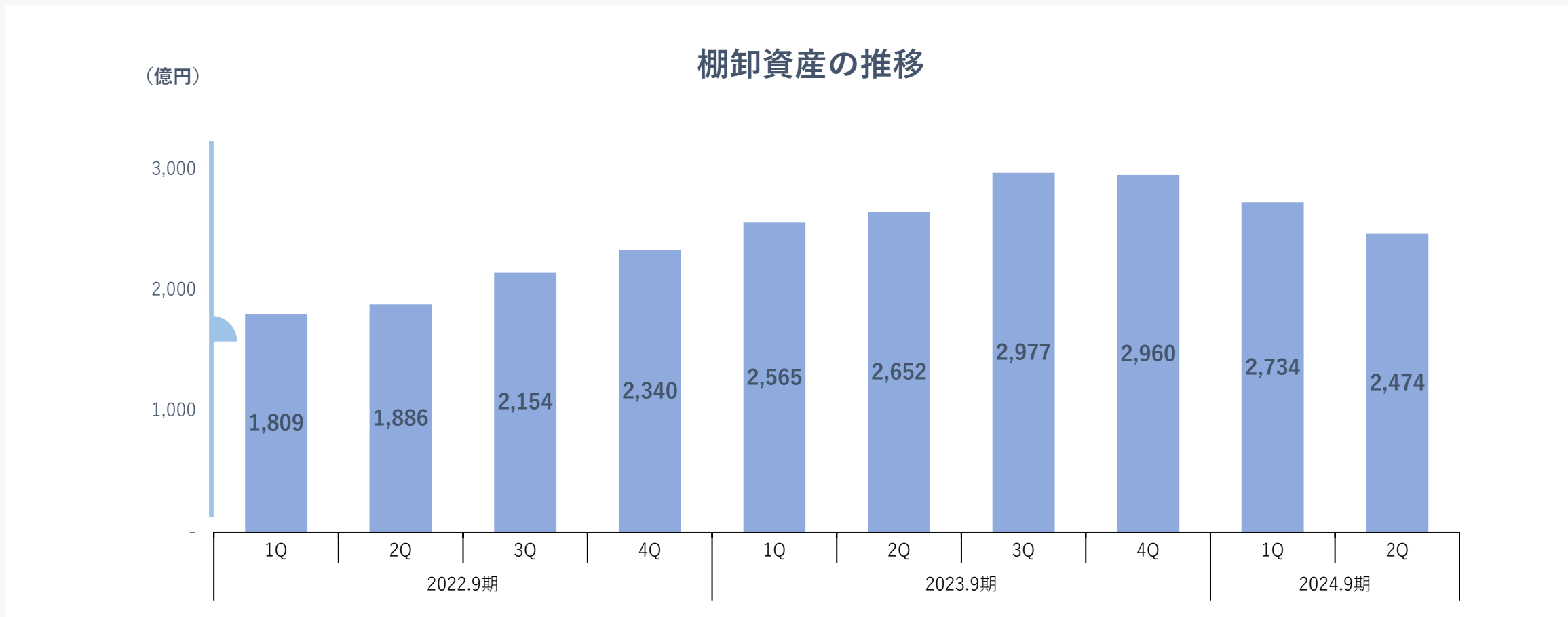
- 売上高は前年同期比15.6%増と順調
- 販売契約は回復しており、メルディアを除いても4.2%増に改善



範囲：オープンハウス・ディベロップメント、ホーク・ワン、メルディア
対象：分譲（建売＋土地）、請負は含まず

戸建関連事業（棚卸資産の推移）

- 同業他社に先んじて棚卸資産の調整に取り組み、適正水準に改善



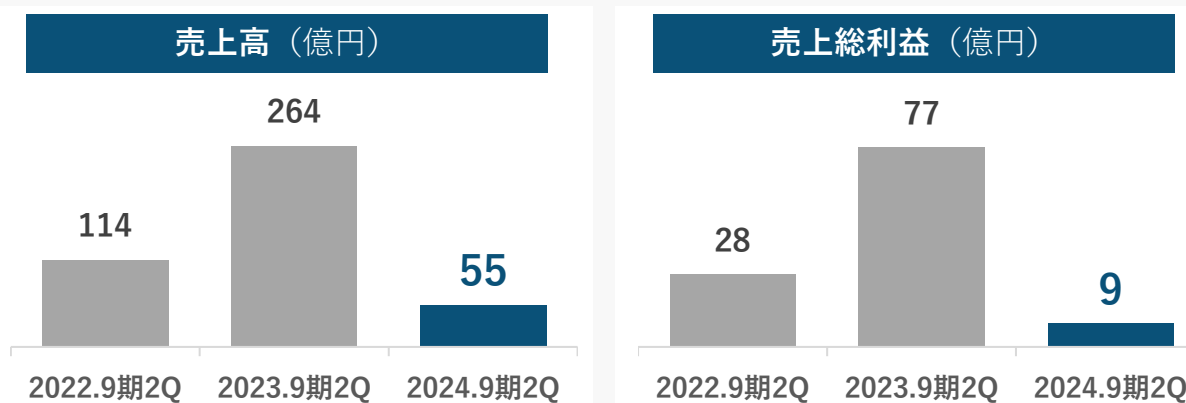
対象：戸建関連事業（オープンハウス・ディベロップメント、ホーク・ワン、オープンハウス・アーキテクト）、メルディアは含まず

マンション事業

- 第2四半期は予定通り引渡しを完了
- 第4四半期に600億円超の引渡しを予定、販売契約は9割の進捗

(単位:百万円)

	2022.9期2Q (2021/10-2022/3)	2023.9期2Q (2022/10-2023/3)	2024.9期2Q (2023/10-2024/3)	前期比
売上高	11,467	26,474	5,545	20.9%
売上総利益	2,854	7,731	927	12.0%
売上総利益率	24.9%	29.2%	16.7%	△12.5pt
営業利益	419	4,129	△1,917	-
営業利益率	3.7%	15.6%	-	-
引渡戸数	185戸	458戸	103戸	△355戸
単価	60.6	57.7	53.3	△4.4



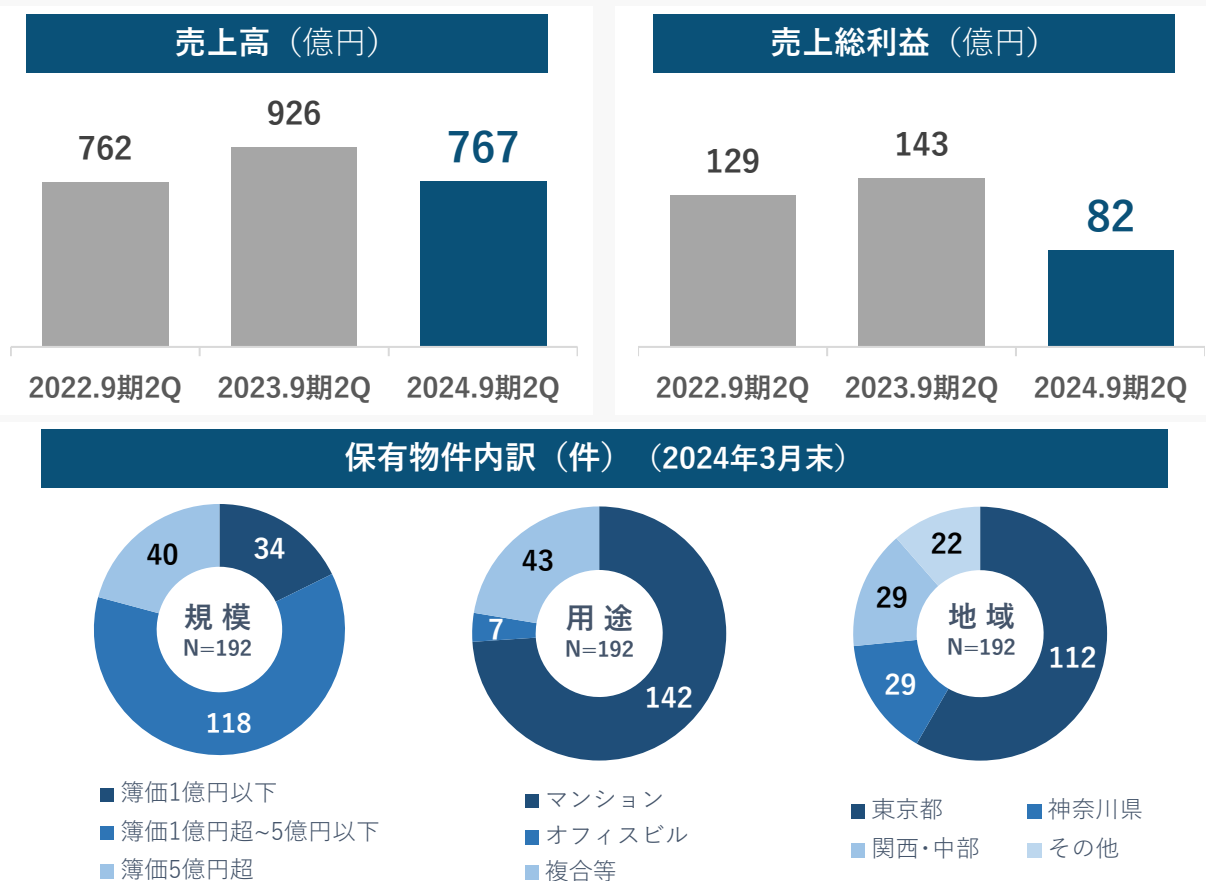
2024年9月期の主な引渡物件		
名称	戸数	平均価格
オープンレジデンス祐天寺 (東京)	17	10,000万円台
オープンレジデンスア下北沢ヒルズ (東京)	18	9,000 //
オープンレジデンスア葵ザ・プレイス (名古屋)	42	4,000 //
オープンレジデンスア大濠西 (福岡)	25	4,000 //

収益不動産事業

- 円安の影響もあり、海外投資家による収益不動産への投資意欲は旺盛
- 大型案件等に対する保守的な評価損(▲49億円)の影響を除くと売上総利益率は前年同水準

(単位:百万円)

	2022.9期2Q (2021/10-2022/3)	2023.9期2Q (2022/10-2023/3)	2024.9期2Q (2023/10-2024/3)	前期比
売上高	76,205	92,673	76,734	82.8%
売上総利益	12,919	14,315	8,284	57.9%
売上総利益率	17.0%	15.4%	10.8%	△4.7pt
営業利益	9,130	10,886	4,594	42.2%
営業利益率	12.0%	11.7%	6.0%	△5.8pt
引渡件数	160件	195件	199件	+4件
単価	461	463	373	△90



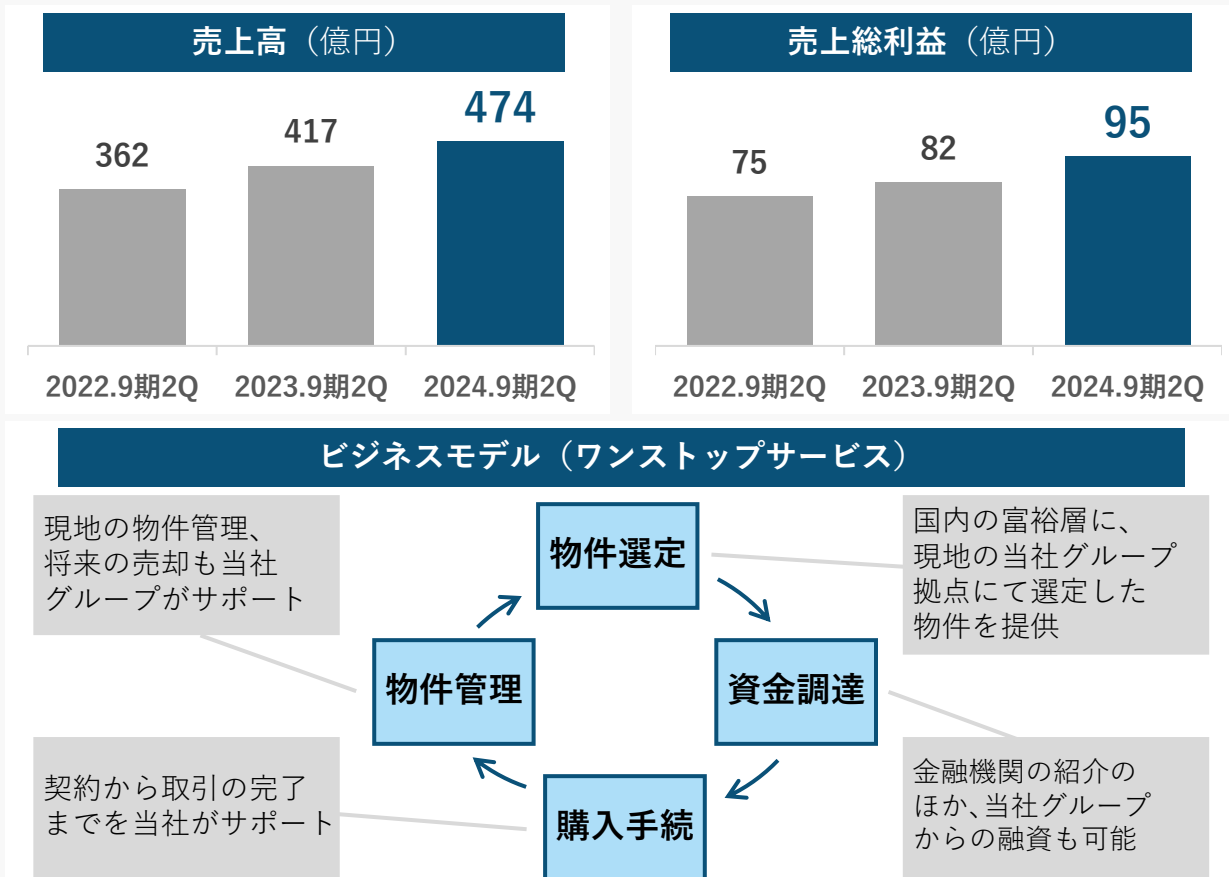
その他（アメリカ不動産事業等）

- 投資意欲の高いアクティブな富裕層の取引が着実に増加
- 資産分散を目的とする投資商品であり、為替変動の影響は限定的

(単位:百万円)

	2022.9期2Q (2021/10-2022/3)	2023.9期2Q (2022/10-2023/3)	2024.9期2Q (2023/10-2024/3)	前期比
売上高	36,277	41,769	47,488	113.7%
売上総利益	7,538	8,276	9,578	115.7%
売上総利益率	20.8%	19.8%	20.2%	+0.4pt
営業利益	4,564	4,492	4,878	108.6%
営業利益率	12.6%	10.8%	10.3%	△0.5pt
引渡棟数※	564棟	511棟	578棟	+67棟
管理棟数※	2,998棟	3,935棟	4,814棟	+879棟

※アメリカ不動産事業の物件数



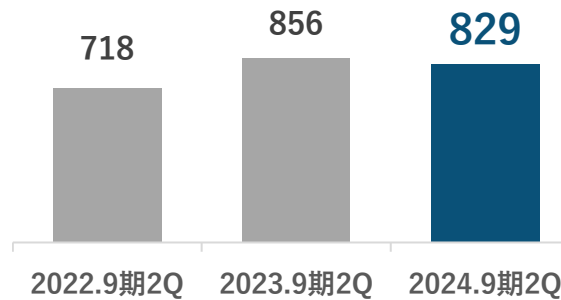
プレサンスコーポレーション

- 関西圏のマンション需要は投資・実需ともに堅調
- 上期の計画に対して上回って着地

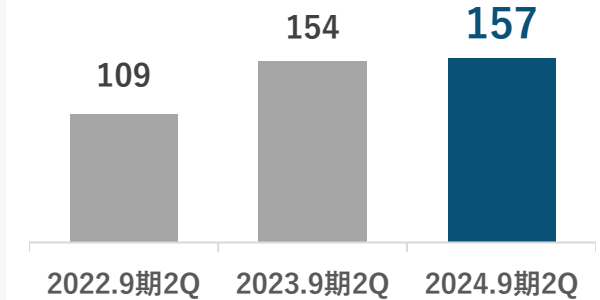
(単位:百万円)

	2022.9期2Q (2021/10-2022/3)	2023.9期2Q (2022/10-2023/3)	2024.9期2Q (2023/10-2024/3)	前期比
売上高	71,827	85,697	82,927	96.8%
売上総利益	18,763	23,544	23,478	99.7%
売上総利益率	26.1%	27.5%	28.3%	+0.8pt
営業利益	10,985	15,416	15,719	102.0%
営業利益率	15.3%	18.0%	19.0%	+1.0pt
マンション引渡戸数	2,290戸	3,147戸	2,740戸	△407
ワンルームマンション	1,588戸	2,238戸	1,969戸	△269
ファミリーマンション	702戸	909戸	771戸	△138

売上高 (億円)



営業利益 (億円)



全国2023年分譲マンション供給ランキング

(単位:戸)

順位	会社名	戸数	順位	会社名	戸数
1	三井不動産レジデンシャル	3,423	6	タカラレーベン	1,982
2	プレサンスコーポレーション	3,390	7	あなぶき興産	1,773
3	野村不動産	3,061	8	オープンハウス・ディベロップメント	1,647
4	住友不動産	2,859	9	エスリード	1,607
5	三菱地所レジデンス	2,093	10	阪急阪神不動産	1,590

出所: 不動産経済研究所 売主・事業主別発売戸数

メルディア

- 第1四半期より、新たなセグメントとして連結を開始
- PMIを進め、早期に利益水準の回復を目指す

(単位:百万円)

	2024.9期 2Q *1 (2023/9-2024/2)
売上高	67,685
売上総利益	7,301
売上総利益率	10.8%
営業利益	2,386
営業利益率	3.5%
引渡棟数 *2	578棟

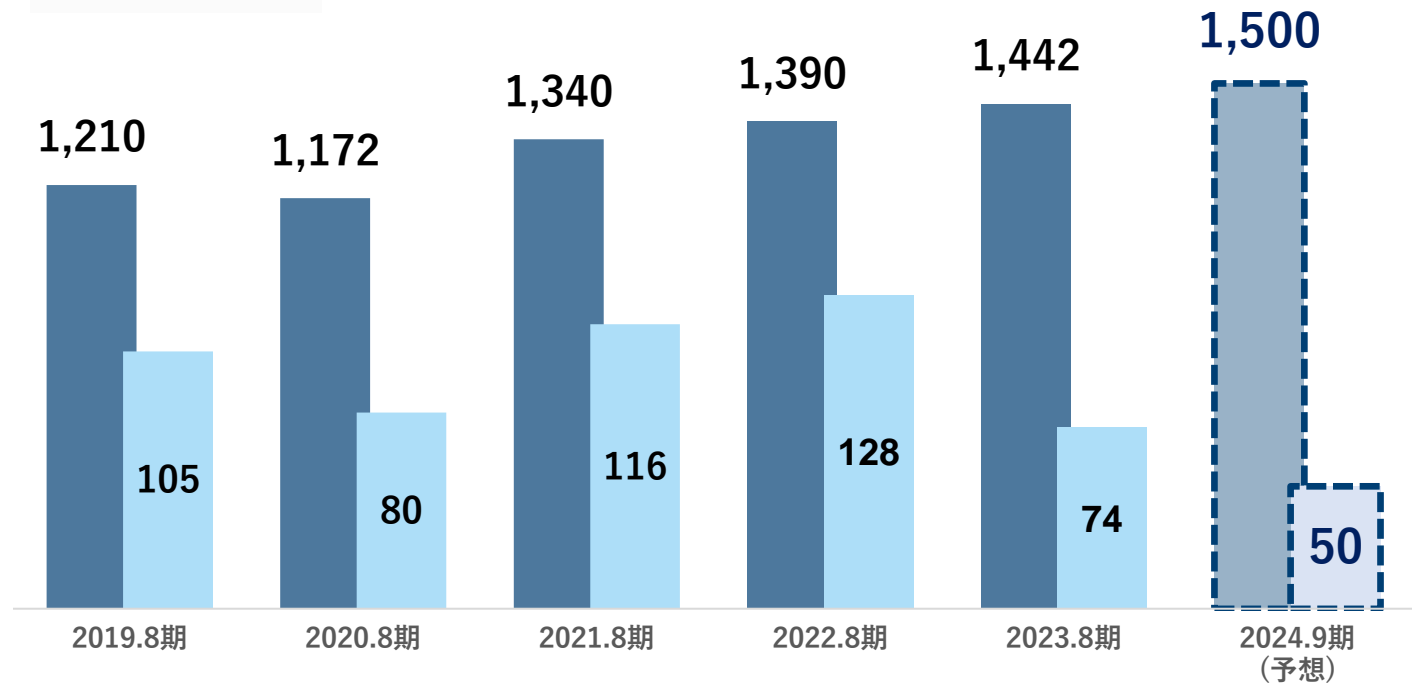
*1 メルディアの2023年9月~2024年2月の実績を、
2024年9月期第2四半期として連結

*2 アパート69棟含む

■ 売上高 ■ 営業利益

メルディアの業績推移

(単位:億円)



販売費及び一般管理費、営業外収益・費用

(単位:百万円)

	販売費及び一般管理費				
	2023.9期2Q (2022/10-2023/3)		2024.9期2Q (2023/10-2024/3)		増減
	実績	売上対比	実績	売上対比	
販売費及び一般管理費	35,612	6.6%	42,171	7.0%	+6,559
人件費	11,278	2.1%	15,089	2.5%	+3,810
販売手数料	3,822	0.7%	4,220	0.7%	+397
事務所維持費	3,990	0.7%	4,201	0.7%	+211
広告宣伝費	1,957	0.4%	2,680	0.4%	+723
販売促進費	1,689	0.3%	949	0.2%	△740
その他	12,873	2.4%	15,030	2.5%	+2,156

	営業外収益・費用				
	2023.9期2Q (2022/10-2023/3)		2024.9期2Q (2023/10-2024/3)		増減
	実績	売上対比	実績	売上対比	
営業外収益	972	0.2%	6,192	1.0%	+5,220
投資有価証券売却益	144	0.0%	3,518	0.6%	+3,374
受取配当金	113	0.0%	682	0.1%	+568
為替差益	-	-	400	0.1%	+400
その他	714	0.1%	1,591	0.3%	+876
営業外費用	3,086	0.6%	3,592	0.6%	+506
支払利息	1,902	0.4%	2,694	0.4%	+792
支払手数料	263	0.0%	490	0.1%	+226
為替差損	325	0.1%	-	-	△325
その他	595	0.1%	407	0.1%	△187

連結貸借対照表

- メルディア連結後も健全な財務状況を維持
- M&Aの機会に機動的に対応できるよう投資余力も保持

(単位:百万円)

連結貸借対照表

	2023.9期末	2024.9期2Q末	増減		2023.9期末	2024.9期2Q末	増減
流動資産	1,130,769	1,241,286	+110,516	負債	718,251	805,209	+86,957
現金及び預金	401,879	389,578	△12,300	流動負債	373,526	390,658	+17,132
棚卸資産	641,256	752,405	+111,149	固定負債	344,725	414,550	+69,825
その他	87,633	99,301	+11,667	純資産	480,416	518,829	+38,413
固定資産	67,898	82,753	+14,854	株主資本	401,443	434,887	+33,444
有形固定資産	28,456	31,951	+3,495	評価・換算差額等	15,163	16,452	+1,288
無形固定資産	2,690	2,771	+81	非支配株主持分	63,808	67,489	+3,680
投資その他の資産	36,751	48,030	+11,278	負債純資産合計	1,198,668	1,324,039	+125,371
資産合計	1,198,668	1,324,039	+125,371				

安全性指標

	2023.9期末	2024.9期2Q末	増減		2023.9期末	2024.9期2Q末	増減
ネットD/Eレシオ	0.4倍	0.6倍	+0.2倍	自己資本比率	34.7%	34.0%	△0.7pt
D/Eレシオ	1.4倍	1.5倍	+0.1倍	流動比率	302.7%	317.7%	+15.0pt

財務の安定化に向けた取り組み

- 成長投資の機会を獲得できるよう手元資金を確保するとともに、金融環境の変化にも対応できるよう資金調達が多様化を図る

長期資金調達（事業投資資金429億円）

シンジケートローン

借入金額 **379億円**

金融機関
 株式会社三井住友銀行
 （アレンジャー兼エージェント）
 株式会社みずほ銀行
 株式会社りそな銀行
 株式会社群馬銀行
 株式会社三十三銀行
 株式会社千葉銀行

期間、金利 10年間、固定金利

長期借入金

借入金額 **50億円**

金融機関 株式会社三菱UFJ銀行

期間、金利 7年間、固定金利

格上げ、社債発行登録

発行体格付の変更（格上げ）

格付機関 株式会社格付投資情報センター
 （R&I）

変更後 **B B B**

変更前 **B B B -**

社債発行登録

予定額 **500億円**（上限）

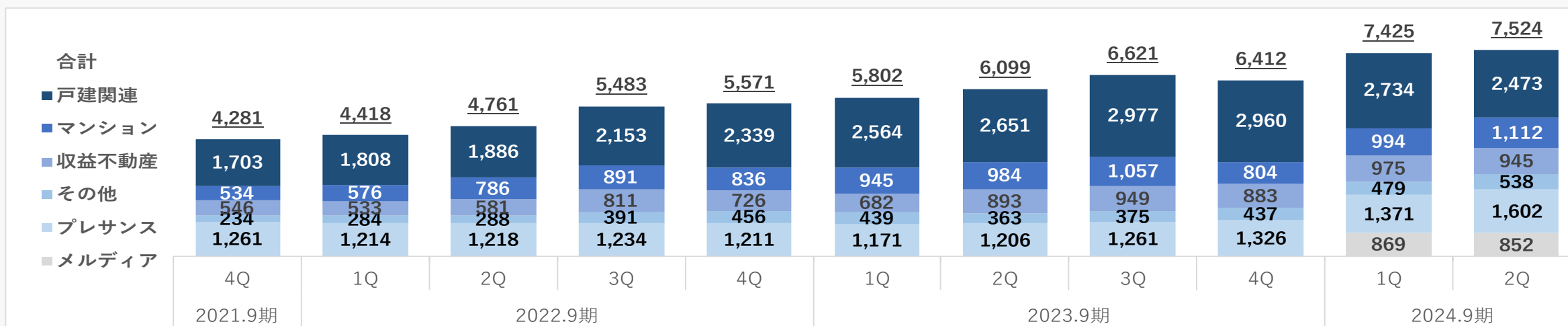
予定期間 2024年3月22日
 ~2026年3月21日

棚卸資産の状況

(単位:百万円)

	2021.9期末	2022.9期末	2023.9期末	2024.9期2Q末	(構成比)	増減
棚卸資産	428,129	557,105	641,256	752,405	100.0%	+111,149
戸建関連	170,389	233,979	296,015	247,355	32.9%	△48,660
マンション	53,496	83,632	80,443	111,213	14.8%	+30,769
収益不動産	54,681	72,678	88,326	94,551	12.6%	+6,224
その他(アメリカ不動産等)	23,452	45,639	43,798	53,854	7.2%	+10,055
プレサンスコーポレーション	126,109	121,174	132,672	160,209	21.3%	+27,536
メルディア	-	-	-	85,222	11.3%	+85,222

(単位:億円)



連結キャッシュフロー計算書

(単位:百万円)

	2023.9期2Q (2022/10-2023/3)	2024.9期2Q (2023/10-2024/3)	主な要因等
営業活動によるキャッシュフロー	△17,604	△2,198	<ul style="list-style-type: none"> 税金等調整前四半期純利益の計上 法人税等の支払 負ののれん発生益、棚卸資産の増加等
投資活動によるキャッシュフロー	△7,462	△14,677	<ul style="list-style-type: none"> 定期預金の減少による収入 連結の範囲の変更を伴う 子会社株式取得による支出等
財務活動によるキャッシュフロー	23,439	13,028	<ul style="list-style-type: none"> 配当金の支払、自己株式の取得 借入金の増加等
現金及び現金同等物に係る換算差額	△2,024	255	
現金及び現金同等物の増減額	△3,652	△3,591	
現金及び現金同等物の期首残高	346,080	378,643	
現金及び現金同等物の期末残高	342,428	375,052	

2. 2024年9月期 連結業績予想



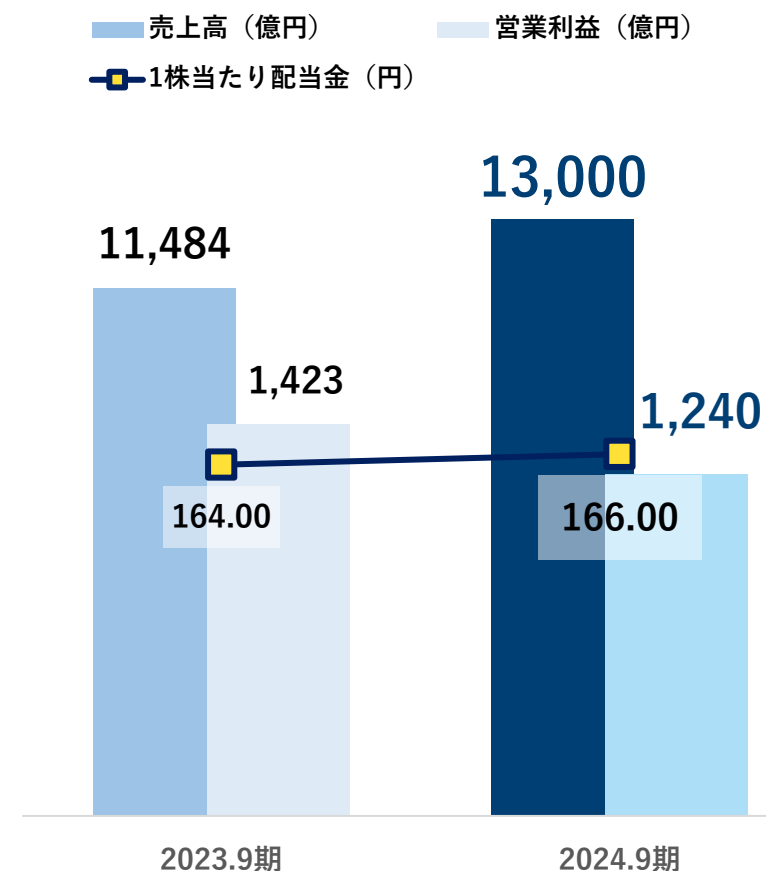
OPEN HOUSE GROUP

連結業績予想

- 追い風がなくても、業績をつくることを試される一年
- 同業他社との差が付きやすい環境

(単位:百万円)

	2023.9期 (2022/10-2023/9)		2024.9期 予想 (2023/10-2024/9)	
	実績	前期比	予想	前期比
売上高	1,148,484	120.6%	1,300,000	113.2%
営業利益	142,330	119.2%	124,000	87.1%
経常利益	136,927	113.0%	120,000	87.6%
親会社株主に帰属する 当期純利益	92,050	118.2%	92,500	100.5%
1株当たり当期純利益	763.72	-	771.84	-
1株当たり配当金(円)	164.00	+35.00	166.00	+2.00
配当性向	21.5%	-	21.5%	-



連結業績予想（セグメント別売上高）

	2023.9期 (2022/10-2023/9)		2024.9期 予想 (2023/10-2024/9)	
	実績	前期比	予想	前期比
売上高合計	1,148,484	120.6%	1,300,000	113.2%
戸建関連事業	590,394	114.3%	581,000	98.4%
マンション事業	124,984	200.4%	90,000	72.0%
収益不動産事業	185,018	118.6%	205,000	110.8%
その他 (アメリカ不動産等)	88,301	118.6%	111,500	126.3%
プレサンス コーポレーション	161,476	111.1%	167,000	103.4%
メルディア	-	-	150,000	-
調整額	△1,692	-	△4,500	-

3. 2024年9月期の位置付け



OPEN HOUSE GROUP

2024年9月期の位置付け



PMI（メルディアの経営正常化）



重要課題（マテリアリティ）への対応

次のステージに向けて内部を固める

PMI（新規融資の再開）

■ 金融機関によるメディアに対する新規融資支援が再開

⇒実効性の高い再発防止の体制整備が完了し、

継続して取り組み状況のモニタリングを行っていることを評価

取締役会

```
graph TD; A[取締役会] --- B[再発防止モニタリング委員会]; A --- C[遮断モニタリング委員会];
```

再発防止モニタリング委員会

再発防止策の取り組み状況の確認

遮断モニタリング委員会

遮断対象者との接触状況の確認

両委員会を継続開催し、委員会にて確認された事項は取締役会に毎月報告

⇒委員会のメンバーではない役員も、主体的に再発防止の取り組みに関与

PMI（メルディアの事業展望）

■ 事業回転期間の短縮を目指す

⇒ 郊外の開発大型現場中心から、利便性の高いエリアでのコンパクト現場に回帰

⇒ 土地の先行販売を開始。その後の建築を請負うことで、資金回収の早期化と家づくりの両立を目指す

■ 新築木造賃貸アパートの供給体制の強化

⇒ 個人投資家や不動産ファンドに供給し、着実な成長へ



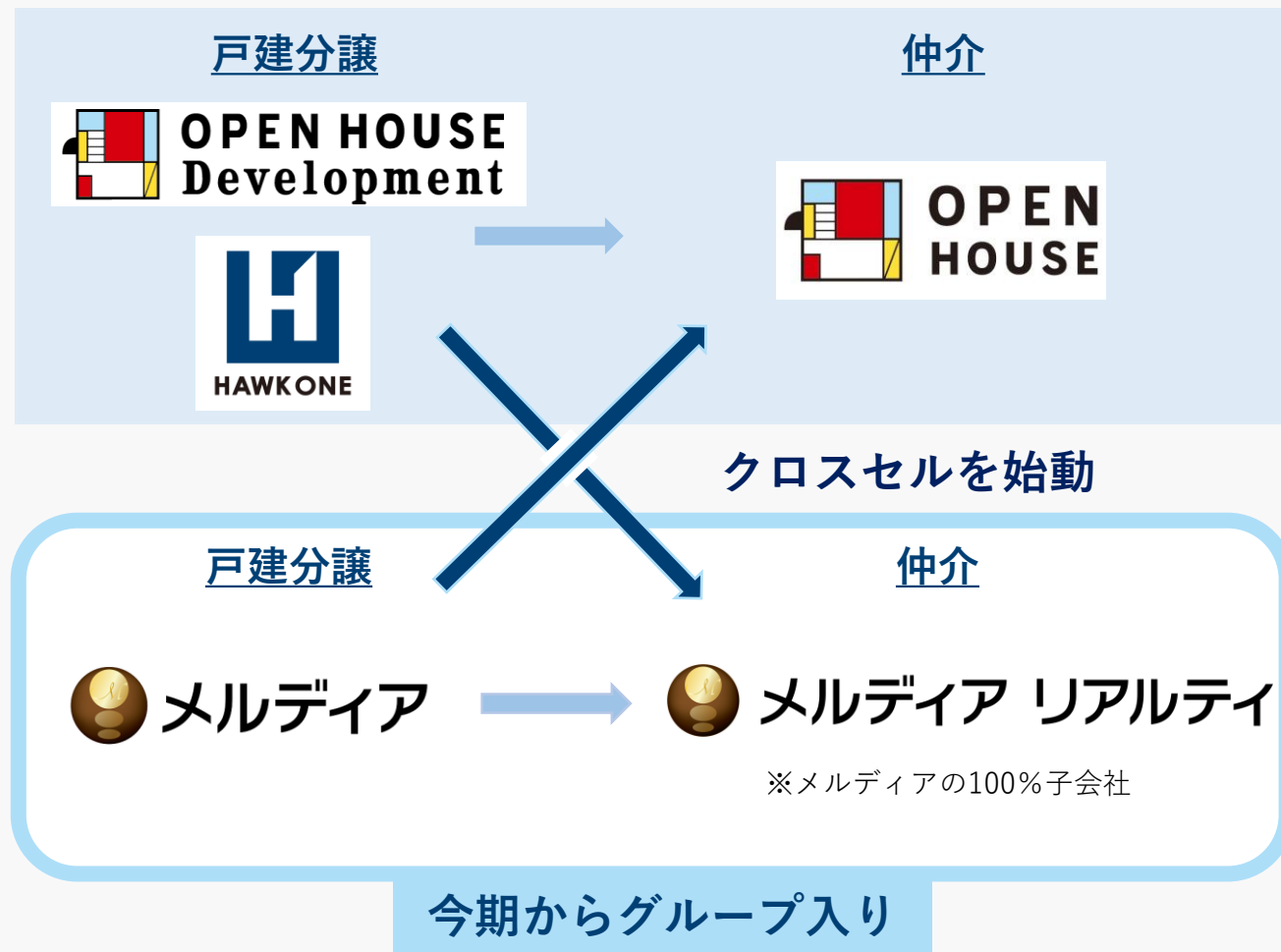
戸建分譲事業



アパート分譲事業

PMI（販売体制の強化）

- グループ横断の連携体制を構築し、クロスセルによるグループ全体の売上向上

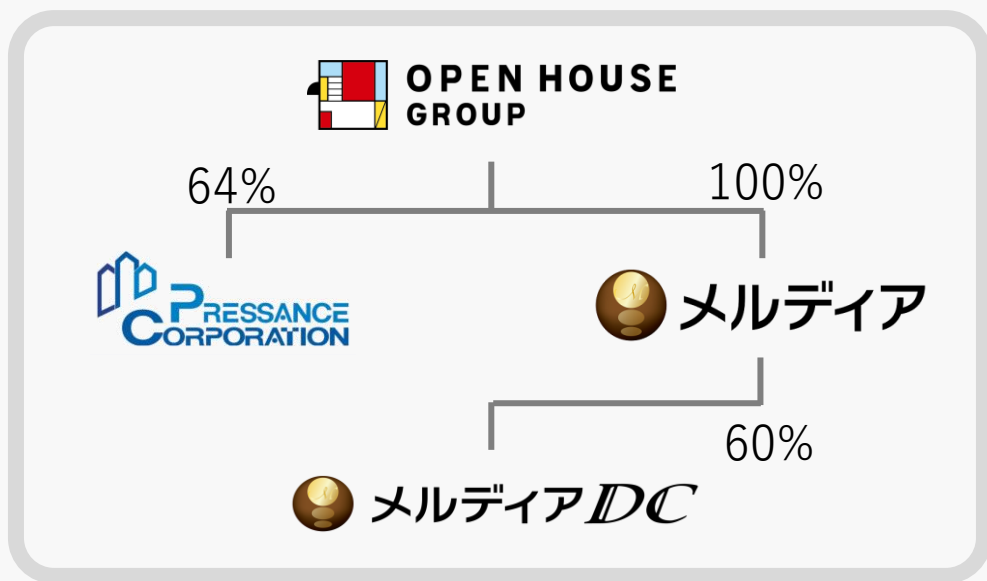


- 2023年12月より本格始動
- メルディアの物件の**30%超**をオープンハウスが販売
- オープンハウス・ディベロップメントとホーク・ワンの物件をメルディア リアルティが販売
- 横断的な連携体制を構築

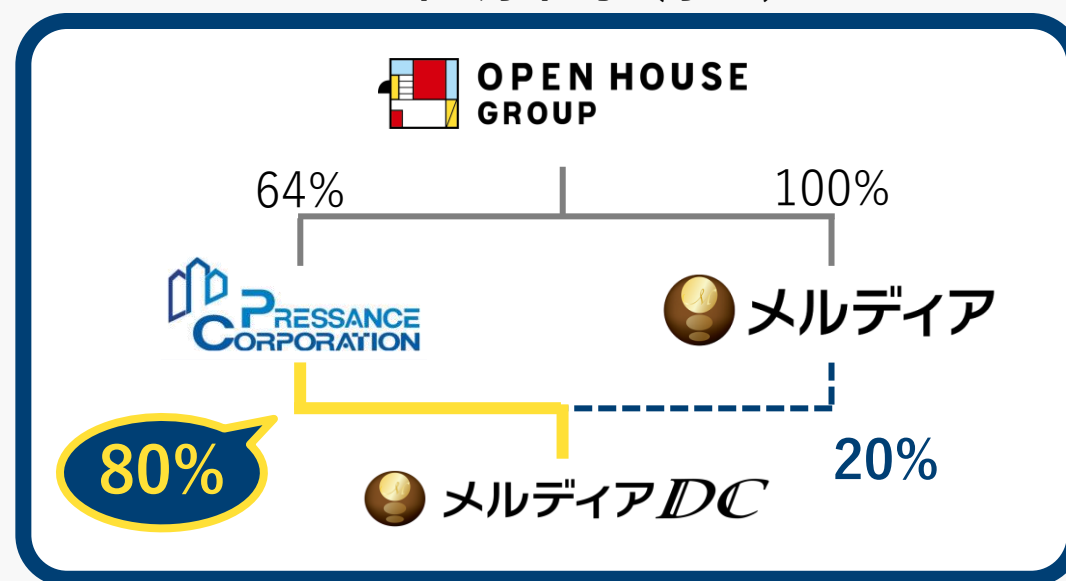
PMI（グループシナジー）

- プレサンスコーポレーションによるメルディアDCの子会社化が完了予定
- 関西圏に強みを持つ両社の協業により、グループシナジー最大化を図る

2023年12月



2024年5月下旬（予定）



【会社概要】

会社名	株式会社メルディアDC	事業内容	建設工事の設計・施工・監理 マンションおよび戸建住宅の分譲等
本社	大阪府大阪市淀川区西宮原二丁目1番3号	資本金	100百万円（2023年9月30日現在）
代表者	代表取締役社長 田中 一也	設立年月日	1993年10月1日

重要課題 (マテリアリティ)

 **ガバナンス、コンプライアンスの改革**

 **顧客満足の上**

 **人材採用の強化**

ガバナンス、コンプライアンスの改革 顧客満足の上

- 直面する課題への対応及びリスクアセスメント
- お客様に満足いただけることを目的とする体制の再構築

① 経営幹部を対象とする研修

本社及び主要子会社の経営幹部を対象として、外部の弁護士等による研修を実施

② 定期的なコンプライアンステスト

従業員のコンプライアンス知識の向上のため、定期的なテストを実施

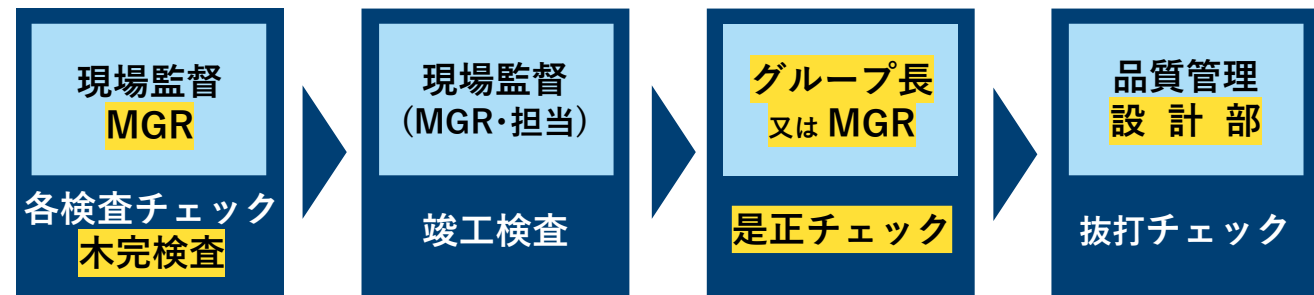
③ コンプライアンスリスクアセスメント

重要な業務フローを対象に、弁護士事務所によるリスクアセスメントを導入

④ 販売活動と契約実務を分離

2023年7月より重要事項説明は専門部署が担当（100%リモート化）

⑤ 戸建の施工品質向上のための品質管理体制の強化



■ 強化した内容

顧客満足の上

- すべてのお客様からのお問合せ窓口を一本化し、お客様の利便性の向上を図る
 - ⇒建設部門において、現場ごとにおこなっていた対応窓口を一本化
 - ⇒いただいたクレーム、問い合わせの情報を集約し、お客様満足度の向上につなげる



私たちは
お客様の声を
大切にします

オープンハウスグループ お客様相談窓口

御用 ゴ-ゴ-ゴ-ゴ-

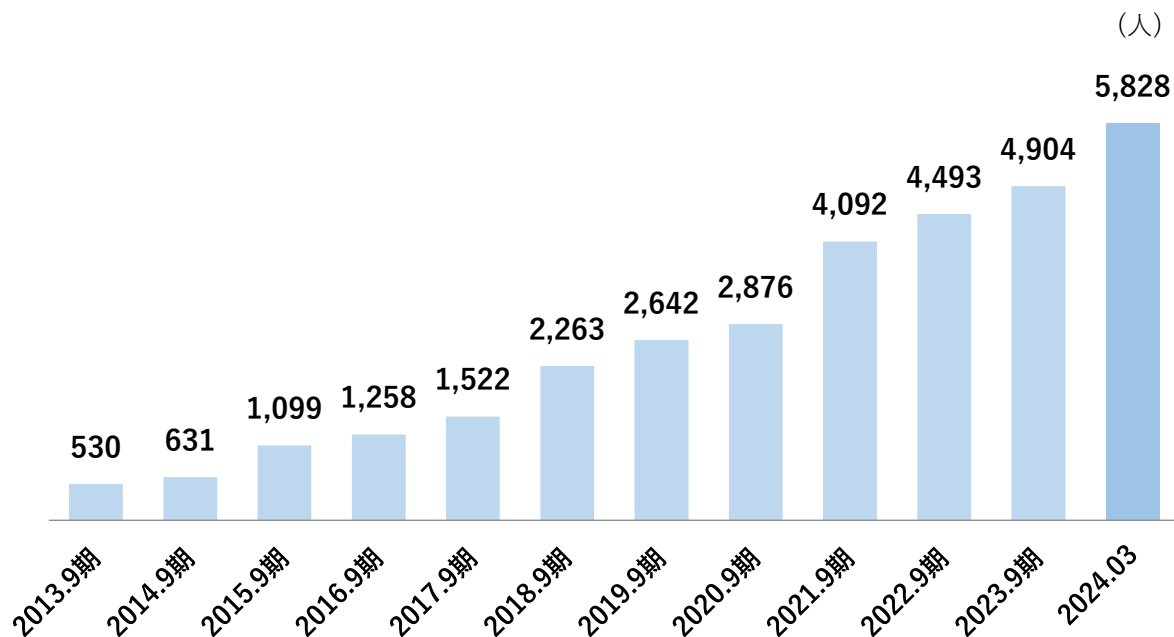
0120-54-5555

(10時~18時)

人材採用の強化

- 当社グループの成長の源泉は人材
- 人材採用は経営の最重要課題の一つとして取り組む

オープンハウスグループ人員数の推移



■ 企業理念（価値観）

「やる気のある人を広く受け入れ、
結果に報いる組織を作ります」

■ 社長自ら陣頭指揮を執り

- ・ 採用担当には各事業部のトップ営業社員を配置
- ・ 経営幹部の面接により入社への動機付けを強化

4. サステナビリティ



OPEN HOUSE GROUP

サステナビリティ

オープンハウスグループだからできる、サステナブルな社会の実現

脱炭素
の推進

都心部で手の届く
価格の住宅を提供

木造住宅
の普及

社会の信頼

地域の活力向上
街の元気を作る

サステナブルな
成長

女性活躍推進

やる気のある人が
活躍できる企業文化

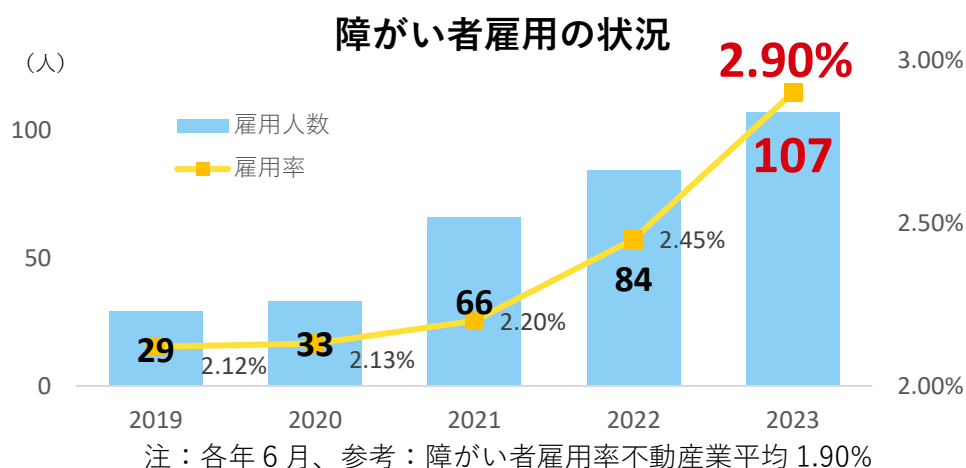
重要課題（マテリアリティ）

■ サステナビリティの推進（持続可能な社会および企業の実現）

- 人的資本の価値最大化
- 健康と安全な暮らしの実現
- 脱炭素社会への貢献

人的資本の価値最大化（ダイバーシティの推進）

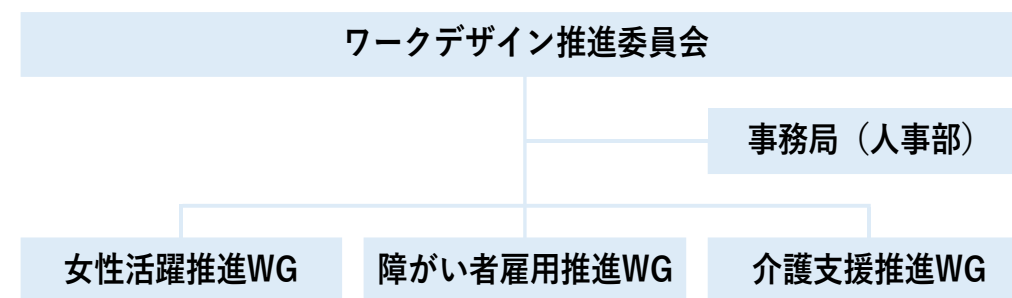
- 障がい者雇用率が2.90%に到達、今般新会社を設立し特例子会社認定を目指す
- 多様な人材が活躍できる環境整備に向け、ワークデザイン推進委員会を設置、各種施策も継続



<新会社の概要>

商号	株式会社オープンハウス・オペレーションズ
事業内容	グループ内事務業務受託
設立日	2024年4月5日
今後の予定	2024年9月障害者雇用促進法に基づく特例子会社認定申請予定

2024年4月 ワークデザイン推進委員会を設置



子育て支援策（一例）

出産祝い金



ひとり親手当



1家庭につき月額5万円

住宅における脱炭素及び健康と安全への取り組み

- 戸建住宅において太陽光発電設備、クリーンエネルギーの提供を通じて脱炭素を推進
- 日本木造分譲住宅協会を通じた環境保全、健康と安全な暮らしに向けた取り組みも展開

太陽光発電及び蓄電システムの定額サービスを開始
TEPCOホームテック株式会社 (THT)様との提携により実現
万一の災害時にも電力使用が可能な安心の住まいを提供



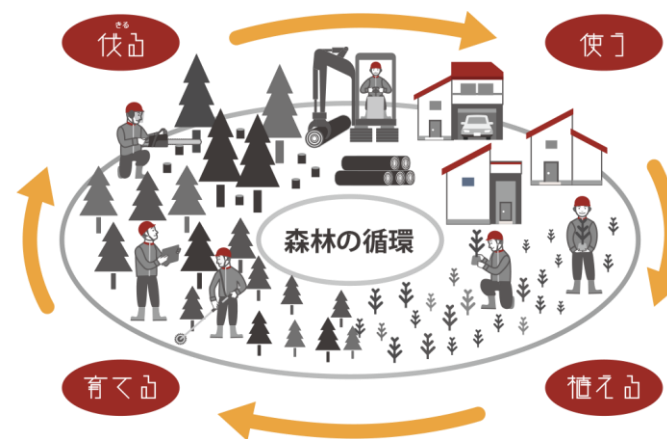
おうちリンクでんきの契約数も順調に増加

6,265 件
2024年4月契約数

2,874 件
2022年12月開始時

日本木造分譲住宅協会の活動を通じた環境保全

森林の循環を再構築し、
河川災害等の減少にも寄与



健康と安全な暮らしに向けたシックハウス対策

当社グループで使用する建材には、
シックハウス症候群の原因物質であるホルムアルデヒドの発散量
が少ない「F☆☆☆☆」を使用し、健康と安全な暮らしに貢献



- 企業理念「地域の活力向上に積極的に貢献し、街の元気を作ります」を体現する取り組み
- 「バスケットで群馬を熱くする」を目指した資本参加から5年、地域の活力向上に貢献

群馬クレインサンダーズによるスポーツを通じた地域共創

- 2019年6月 群馬クレインサンダーズ運営会社に当社が資本参加
理念「バスケットで群馬を熱くする」
- 2021年5月 B.LEAGUE のB2優勝・B1昇格、群馬県初のB1クラブに
- 7月 ホームタウンを群馬県前橋市から太田市に移転
- 9月 社会的責任活動「CRANE THUNDERS ONGAESHI」を開始
- 2022年5月 「国連スポーツ気候行動枠組み」の新基準に署名
- 2023年4月 太田市総合体育館（愛称：OPEN HOUSE ARENA OTA）が完成
（当社グループの企業版ふるさと納税（地方創生応援税制）も活用）



OPEN HOUSE ARENA OTA 多くの市民が来場



5,000人収容可能なバスケットボール専用アリーナ

パートナー企業ご提供の「カーボンフリーのクリーンな電気」

- 2023年10月 OPEN HOUSE ARENA OTAで開催するホームゲーム23試合
（2023年10月～2024年3月）で使用する電力に対して、
パートナー企業でもある株式会社V-Power様が環境価値を付与。
OPEN HOUSE ARENA OTA内で、上記のクリーンエネルギーの
利用が可能
- 2024年4月 提供範囲を太田市運動公園全域に拡大していただき、公園内の
（～2025年3月）すべての方がクリーンエネルギーの利用が可能に



「カーボンフリーのクリーンな電気」の提供スキーム

地域共創

■ 中長期にわたる地域との共栄を

- ・群馬県みなかみ町にNOT A HOTEL株式会社と共同開発するNOT A HOTEL MINAKAMI TOJI※の販売好調
- ・2025年8月の利用開始に向けて、完売間近



NOT A HOTEL MINAKAMI TOJIの外観



絶景を独占するサウナ室

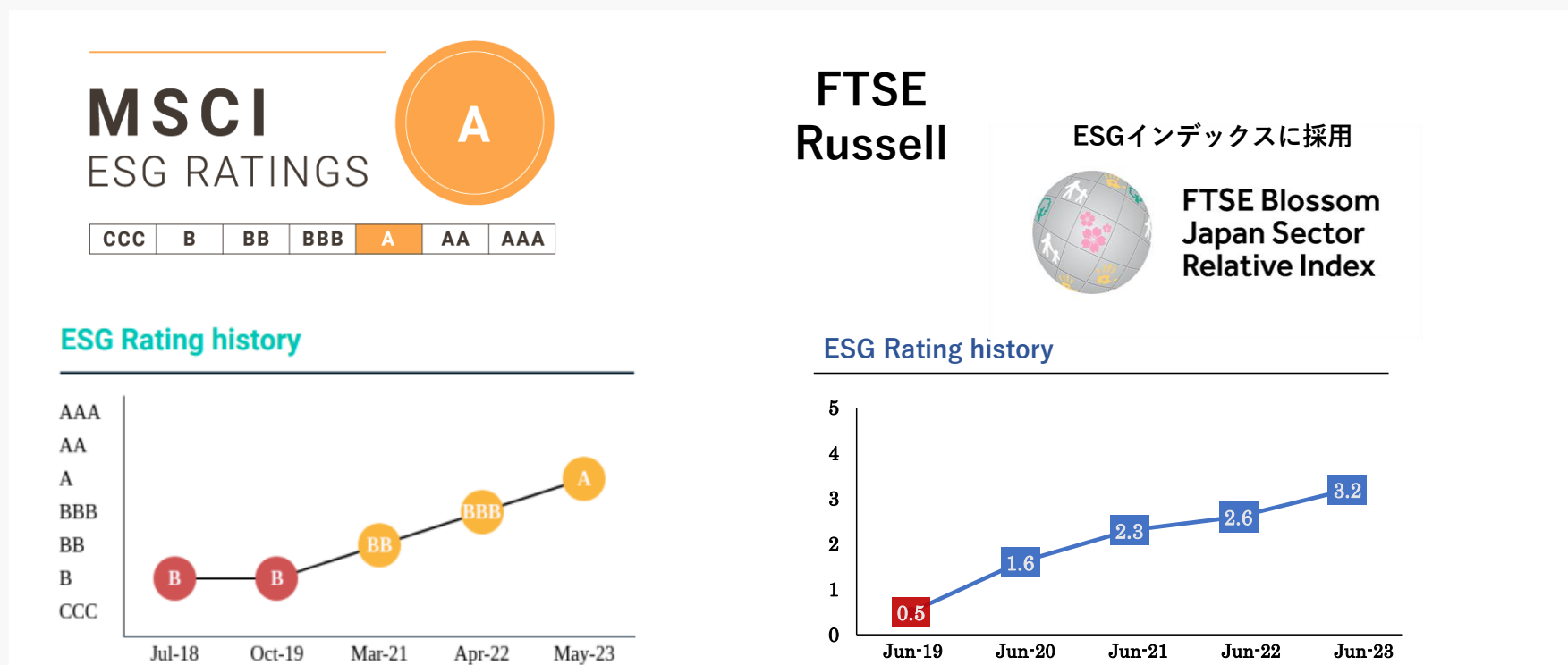


リビングを取り囲むインフィニティプール（温水）

※当社とNOT A HOTEL株式会社、みなかみ町との関係を活かし、当社の地域共創事業の一環として、世界的な建築家やクリエイターが手がけるデザイン性と、IoTなどのテクノロジーによる快適性を両立した、ハイエンドな別荘。

企業イメージの向上

- ESGに関する評価機関による評価は年々改善
- 今後、ビジネスパーソンからのブランドイメージの改善を目指す



5. <参考情報>業績補足



OPEN HOUSE GROUP

連結業績推移

(単位:百万円)

		2022.9期				2023.9期				2024.9期		2021.9期 実績	2022.9期 実績	2023.9期 実績	2024.9期 計画
		1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q				
戸建関連事業	売上	136,051	124,719	115,787	139,995	141,735	154,042	136,227	158,389	170,186	157,780	446,959	516,554	590,394	581,000
	売上総利益	28,339	21,576	20,194	23,801	24,925	26,845	22,590	23,981	26,740	22,655	87,252	93,912	98,343	87,300
	売上総利益率	20.8%	17.3%	17.4%	17.0%	17.6%	17.4%	16.6%	15.1%	15.7%	14.4%	19.5%	18.2%	16.7%	15.0%
	営業利益	21,799	14,153	12,634	14,426	16,484	18,692	13,902	14,098	17,959	13,447	62,294	63,014	63,178	-
	営業利益率	16.0%	11.3%	10.9%	10.3%	11.6%	12.1%	10.2%	8.9%	10.6%	8.5%	13.9%	12.2%	10.7%	-
OHD	売上	86,733	81,974	80,171	87,623	98,829	105,090	92,299	101,185	120,303	103,786	294,169	336,502	397,405	385,600
	売上総利益	18,626	14,862	14,982	15,212	17,822	18,923	15,785	15,245	18,759	14,487	57,705	63,683	67,778	58,000
	売上総利益率	21.5%	18.1%	18.7%	17.4%	18.0%	18.0%	17.1%	15.1%	15.6%	14.0%	19.6%	18.9%	17.1%	15.0%
	棟数														
	建売	787棟	837棟	919棟	1,081棟	1,184棟	1,267棟	1,145棟	1,333棟	1,642棟	1,483棟	3,396棟	3,624棟	4,929棟	4,960棟
	土地	1,042棟	849棟	725棟	786棟	833棟	940棟	816棟	844棟	915棟	693棟	3,088棟	3,402棟	3,433棟	3,730棟
	請負	408棟	444棟	553棟	513棟	544棟	474棟	382棟	402棟	503棟	433棟	1,814棟	1,918棟	1,802棟	1,560棟
単価															
建売	43.4	43.1	43.1	42.8	44.0	43.6	42.9	42.3	43.1	41.6	40.9	43.1	43.2	41.8	
土地	44.3	46.1	44.4	42.7	45.6	44.3	44.5	44.8	44.6	49.7	41.5	44.4	44.8	40.6	
ホーク・ワン	売上	36,429	28,207	24,547	36,168	28,992	35,637	29,572	41,161	35,999	40,297	105,329	125,352	135,363	141,000
	売上総利益	7,316	4,907	4,117	5,484	4,702	5,018	4,086	5,297	4,214	4,608	19,783	21,825	19,105	19,800
	売上総利益率	20.1%	17.4%	16.8%	15.2%	16.2%	14.1%	13.8%	12.9%	11.7%	11.4%	18.8%	17.4%	14.1%	14.0%
	棟数														
	建売	665棟	546棟	433棟	639棟	524棟	647棟	506棟	726棟	671棟	718棟	2,150棟	2,283棟	2,403棟	2,430棟
	土地	106棟	64棟	67棟	109棟	83棟	112棟	100棟	118棟	83棟	119棟	292棟	346棟	413棟	530棟
	請負	63棟	13棟	40棟	52棟	32棟	43棟	40棟	42棟	52棟	49棟	82棟	168棟	157棟	210棟
単価															
分譲	46.4	45.2	47.7	47.2	46.8	46.1	47.6	48.0	46.7	47.1	42.5	46.6	47.1	46.5	
OHA	売上	13,382	16,974	14,669	22,469	18,267	19,990	20,662	22,795	18,112	18,834	57,800	67,495	81,715	73,000
	売上総利益	1,135	1,612	1,058	2,323	1,898	2,471	2,685	3,094	2,777	3,091	7,926	6,130	10,149	9,800
	売上総利益率	8.5%	9.5%	7.2%	10.3%	10.4%	12.4%	13.0%	13.6%	15.3%	16.4%	13.7%	9.1%	12.4%	13.4%
	棟数														
	外部向け	694棟	690棟	684棟	808棟	679棟	644棟	697棟	744棟	615棟	627棟	2,631棟	2,876棟	2,764棟	2,600棟
内部向け	337棟	475棟	411棟	658棟	529棟	686棟	649棟	731棟	540棟	600棟	1,634棟	1,881棟	2,595棟	2,290棟	

連結業績推移

(単位:百万円)

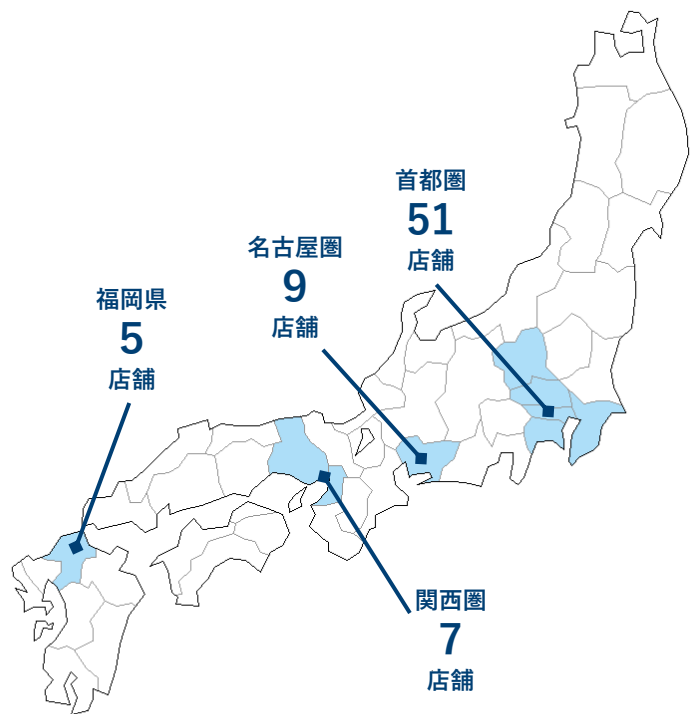
	2022.9期				2023.9期				2024.9期		2021.9期	2022.9期	2023.9期	2024.9期		
	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	実績	実績	実績	計画		
マンション事業	売上	4,374	7,092	13,390	37,503	3,347	23,126	13,481	85,029	3,730	1,815	47,147	62,362	124,984	90,000	
	売上総利益	1,008	1,846	2,977	10,553	804	6,927	3,275	22,675	684	243	11,133	16,385	33,683	18,000	
	売上総利益率	23.0%	26.0%	22.2%	28.1%	24.0%	30.0%	24.3%	26.7%	18.4%	13.4%	23.6%	26.3%	26.9%	20.0%	
	営業利益	-118	537	1,512	8,721	-432	4,561	1,218	19,791	-731	-1,185	6,507	10,654	25,139	-	
	営業利益率	-	7.6%	11.3%	23.3%	-	19.7%	9.0%	23.3%	-	-	13.8%	17.1%	20.1%	-	
	引渡戸数	73戸	112戸	317戸	714戸	59戸	399戸	303戸	1,634戸	68戸	35戸	1,081戸	1,216戸	2,395戸	1,740戸	
	単価	59.7	61.1	42.7	52.3	56.6	57.9	44.2	51.9	54.7	50.5	43.0	51.1	52.0	51.6	
収益不動産事業	売上	41,064	35,140	31,566	48,189	44,533	48,140	35,643	56,701	33,100	43,634	123,061	155,961	185,018	205,000	
	売上総利益	7,232	5,687	5,204	6,571	7,422	6,892	6,337	7,747	6,063	2,220	17,918	24,695	28,400	32,200	
	売上総利益率	17.6%	16.2%	16.5%	13.6%	16.7%	14.3%	17.8%	13.7%	18.3%*	5.1%	14.6%	15.8%	15.3%	15.7%	
	営業利益	5,324	3,805	3,725	4,813	5,429	5,456	4,300	5,036	4,257	337	12,285	17,669	20,222	-	
	営業利益率	13.0%	10.8%	11.8%	10.0%	12.2%	11.3%	12.1%	8.9%	12.9%*	0.8%	10.0%	11.3%	10.9%	-	
	引渡件数	69件	91件	71件	97件	80件	115件	99件	140件	90件	109件	292件	328件	434件	480件	
	単価	578	368	427	482	543	408	347	396	352	390	411	458	415	415	
その他 (アメリカ不動産事業等)	売上	17,042	19,235	18,026	20,167	19,529	22,239	23,005	23,526	22,764	24,723	45,159	74,471	88,301	111,500	
	売上総利益	3,687	3,851	4,233	2,757	3,992	4,283	5,218	3,183	4,389	5,189	9,459	14,530	16,679	21,400	
	売上総利益率	21.6%	20.0%	23.5%	13.7%	20.4%	19.3%	22.7%	13.5%	19.3%	21.0%	20.9%	19.5%	18.9%	19.2%	
	営業利益	2,202	2,362	2,595	1,045	2,267	2,224	3,194	980	2,096	2,782	5,232	8,205	8,667	-	
	営業利益率	12.9%	12.3%	14.4%	5.2%	11.6%	10.0%	13.9%	4.2%	9.2%	11.3%	11.6%	11.0%	9.8%	-	
引渡棟数	264棟	300棟	240棟	267棟	221棟	290棟	303棟	281棟	256棟	322棟	827棟	1,071棟	1,095棟	1,330棟		
プレサンス コーポレーション	売上	37,028	34,798	33,288	40,208	39,199	46,497	35,596	40,183	40,999	41,928	149,337	145,324	161,476	167,000	
	売上総利益	10,197	8,565	8,260	8,515	10,520	13,023	9,506	9,356	11,632	11,846	29,424	35,539	42,407	-	
	売上総利益率	27.5%	24.6%	24.8%	21.2%	26.8%	28.0%	26.7%	23.3%	28.4%	28.3%	19.7%	24.5%	26.3%	-	
	営業利益	6,272	4,713	3,780	5,961	6,827	8,588	5,205	5,169	8,031	7,688	16,502	20,727	25,791	-	
	営業利益率	16.9%	13.5%	11.4%	14.8%	17.4%	18.5%	14.6%	12.9%	19.6%	18.3%	11.1%	14.3%	16.0%	-	
	引渡戸数	ワンルーム	619戸	969戸	590戸	844戸	900戸	1,338戸	674戸	637戸	977戸	992戸	4,963戸	3,022戸	3,549戸	-
	ファミリー	392戸	310戸	401戸	379戸	474戸	435戸	443戸	478戸	429戸	342戸	1,205戸	1,482戸	1,830戸	-	
合計	1,011戸	1,279戸	991戸	1,223戸	1,374戸	1,773戸	1,117戸	1,115戸	1,406戸	1,334戸	6,168戸	4,504戸	5,379戸	-		

* 大型案件等への保守的・一時的な引当を含む

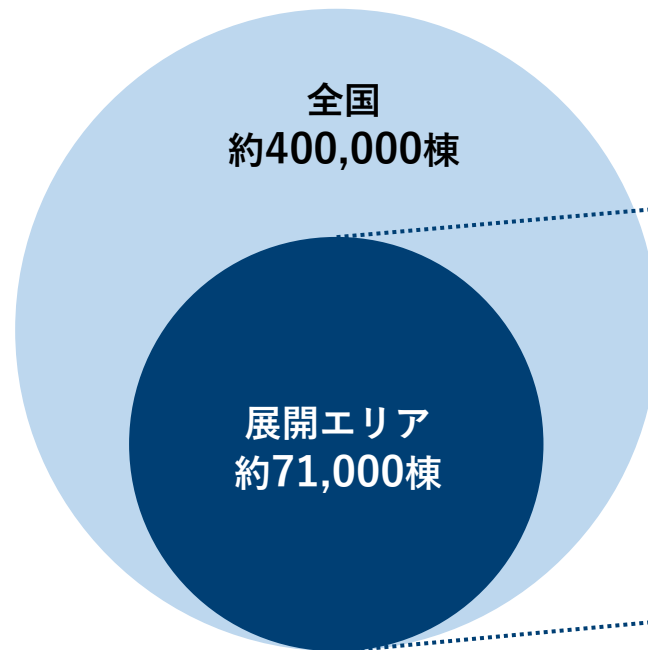
戸建の市場規模

■ 既存の展開エリアにおける市場シェアはまだ約11%、更なる拡大余地

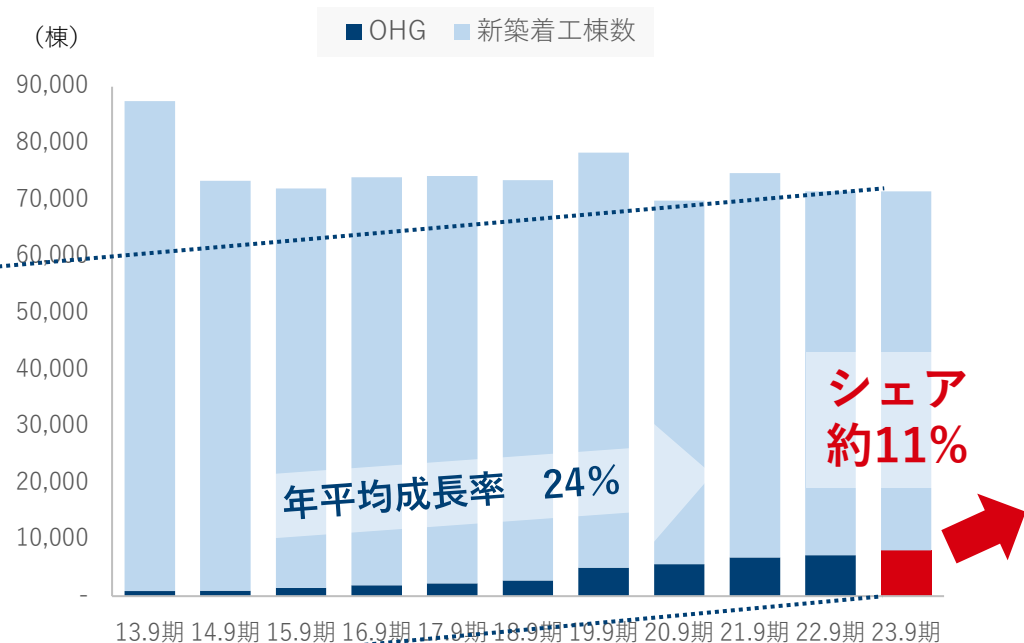
エリア別営業センター数



当社展開エリアにおける市場規模



新設着工棟数推移



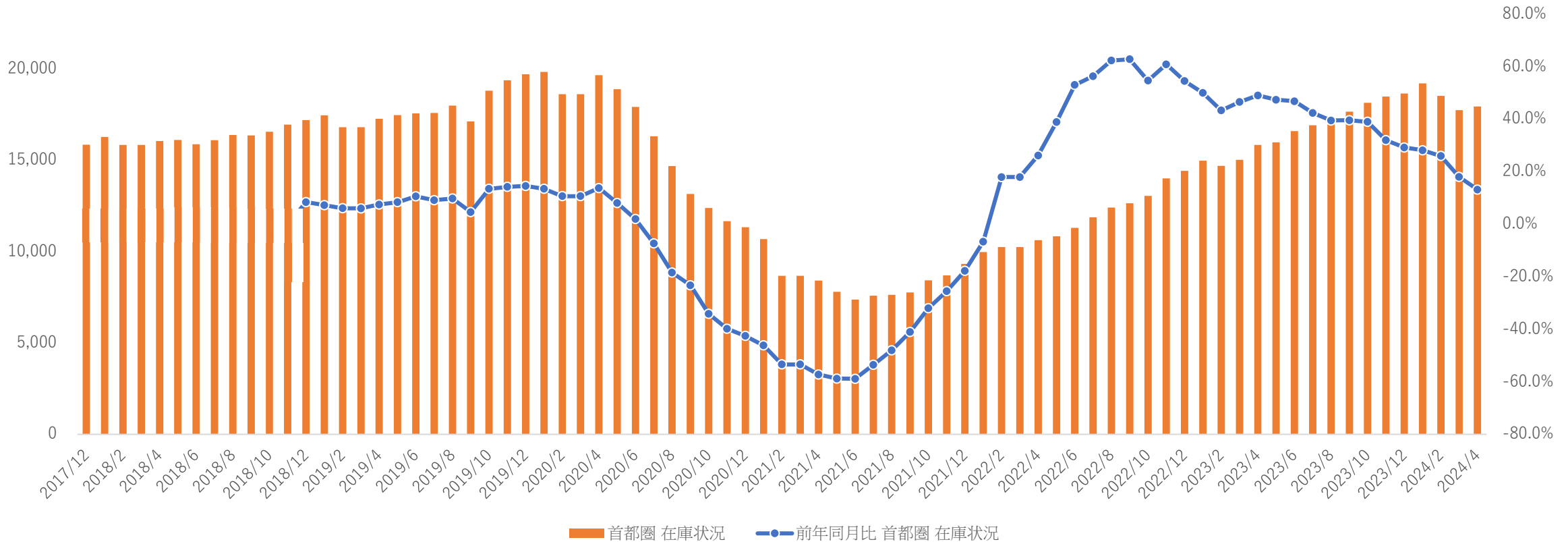
<出所>
 新築着工棟数：国土交通省「住宅着工統計」 一戸建（持家+分譲住宅）
 首都圏、名古屋圏、関西圏、福岡圏における、当社が販売実績のある主要都市
 OHG：OHD、ホーク・ワンの引渡棟数（建売+請負）

6. < 参考資料 > 市場動向



OPEN HOUSE GROUP

新築戸建の市中在庫は2021年後半から増加、2024年に入り減少

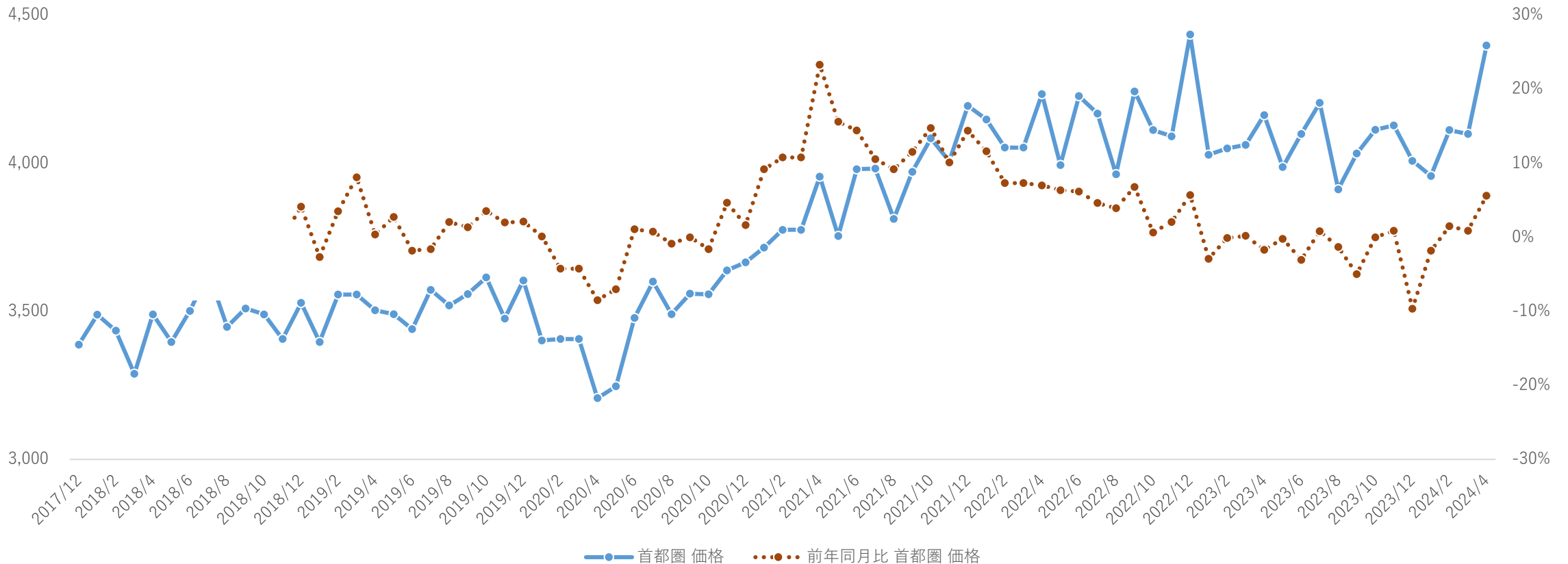


出所：公益社団法人東日本不動産流通機構（レインズ）
「月例マーケットウォッチ」新築戸建住宅レポート 在庫状況

新築戸建は、新型コロナの追い風により販売価格の急騰後、価格調整

首都圏 販売価格・前年同月比

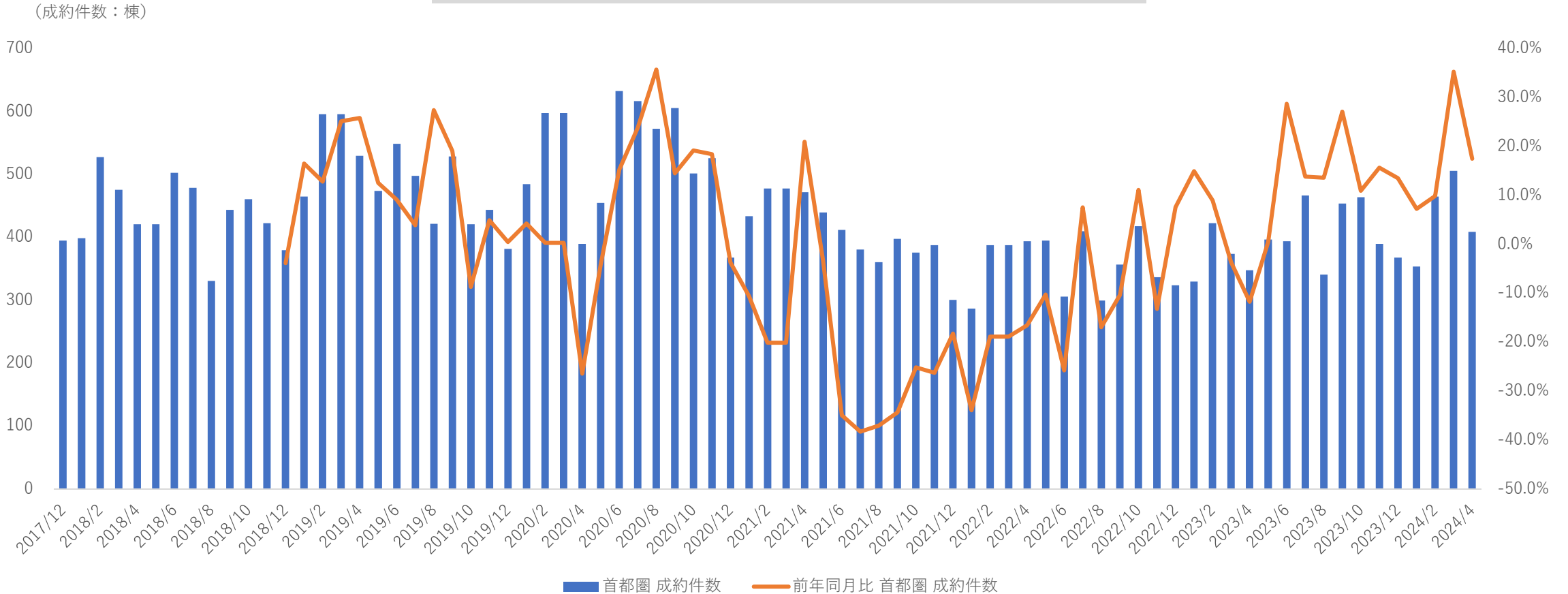
(販売価格：万円)



出所：公益社団法人東日本不動産流通機構（レインズ）
「月例マーケットウォッチ」新築戸建住宅レポート 販売価格

足元の新築戸建の需要は堅調であり、成約件数は回復の傾向

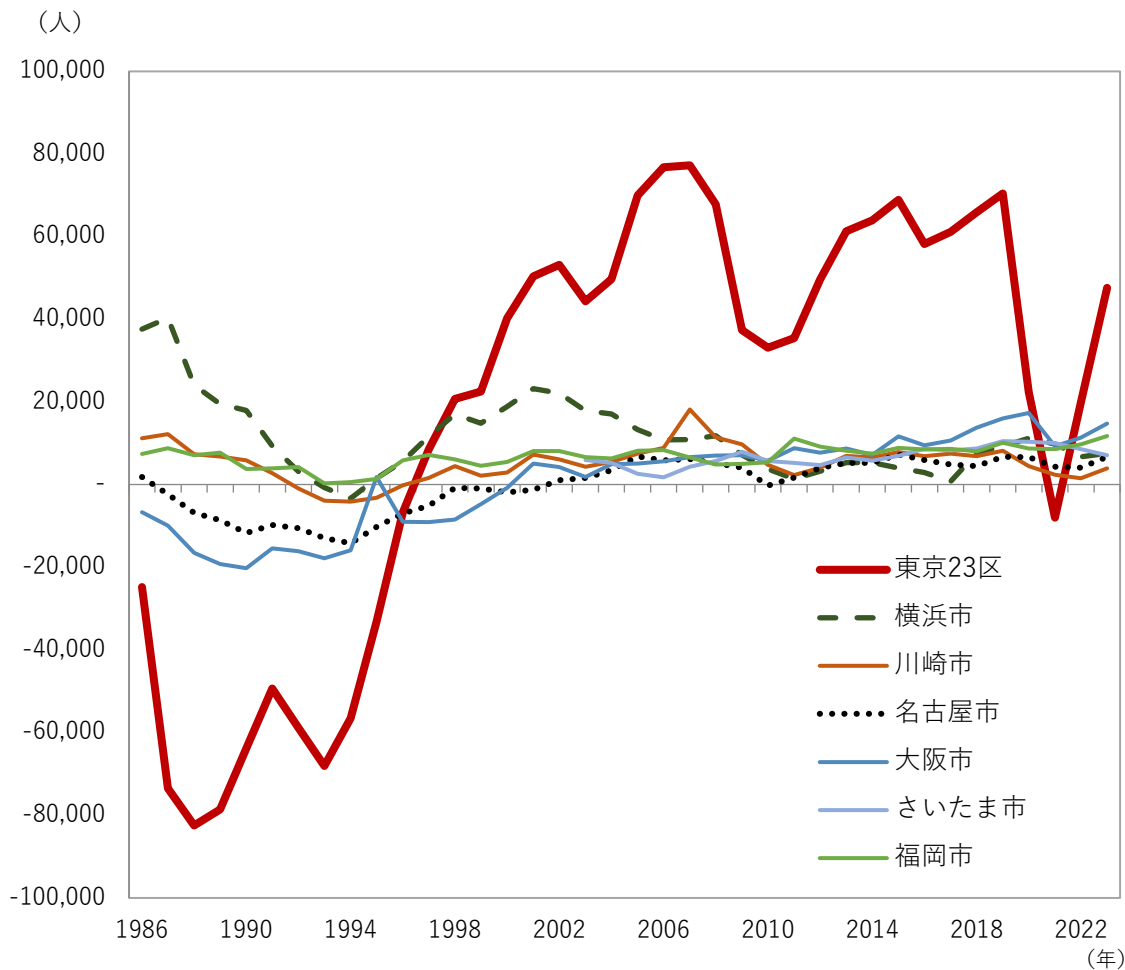
首都圏 成約件数・前年同月比



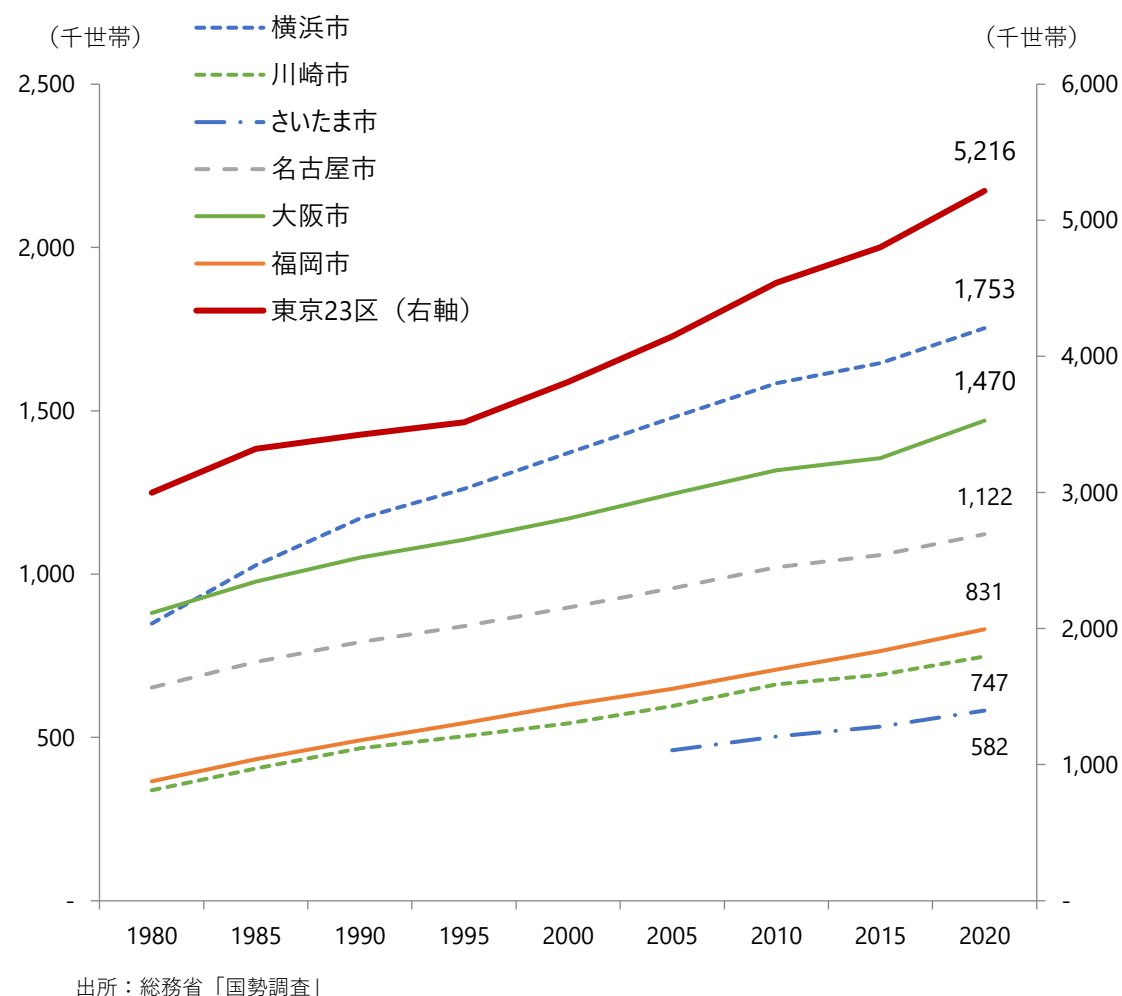
出所：公益社団法人東日本不動産流通機構（レインズ）
「月例マーケットウォッチ」新築戸建住宅レポート 成約状況

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

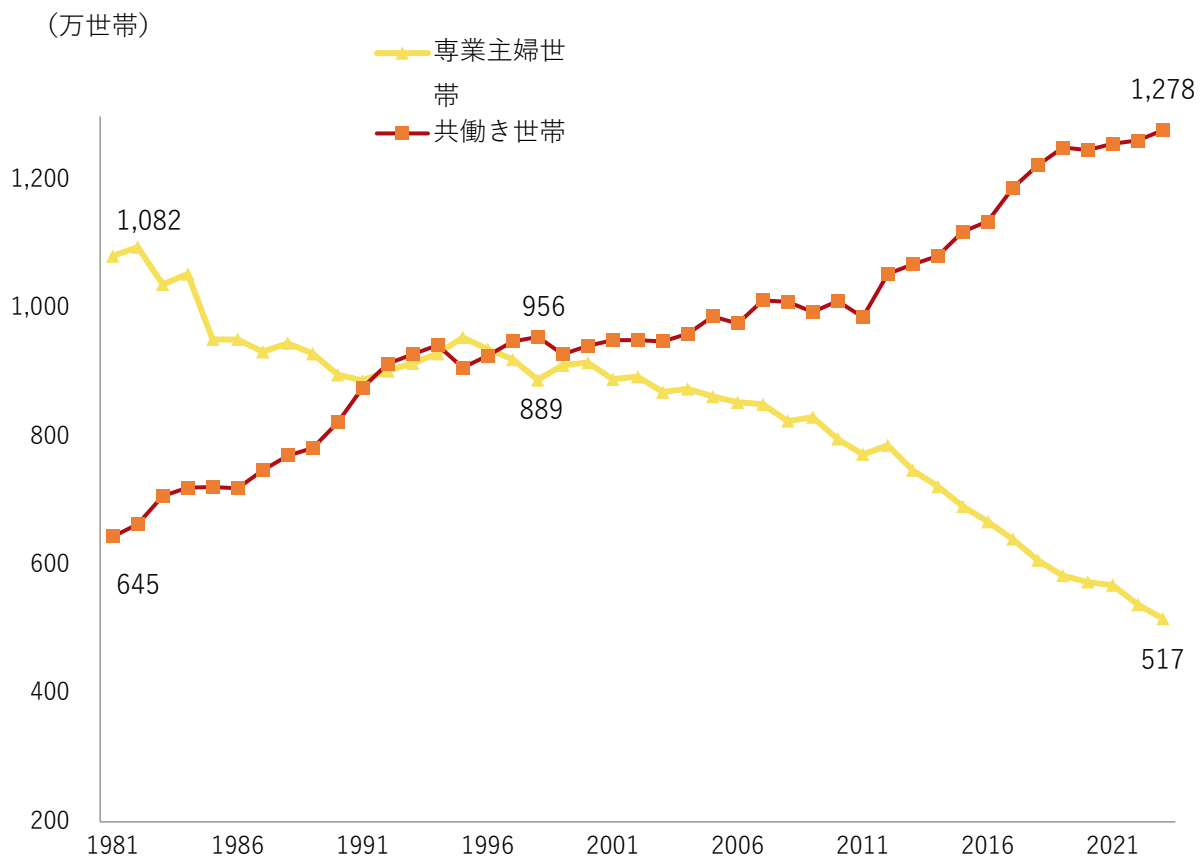


大都市における世帯数

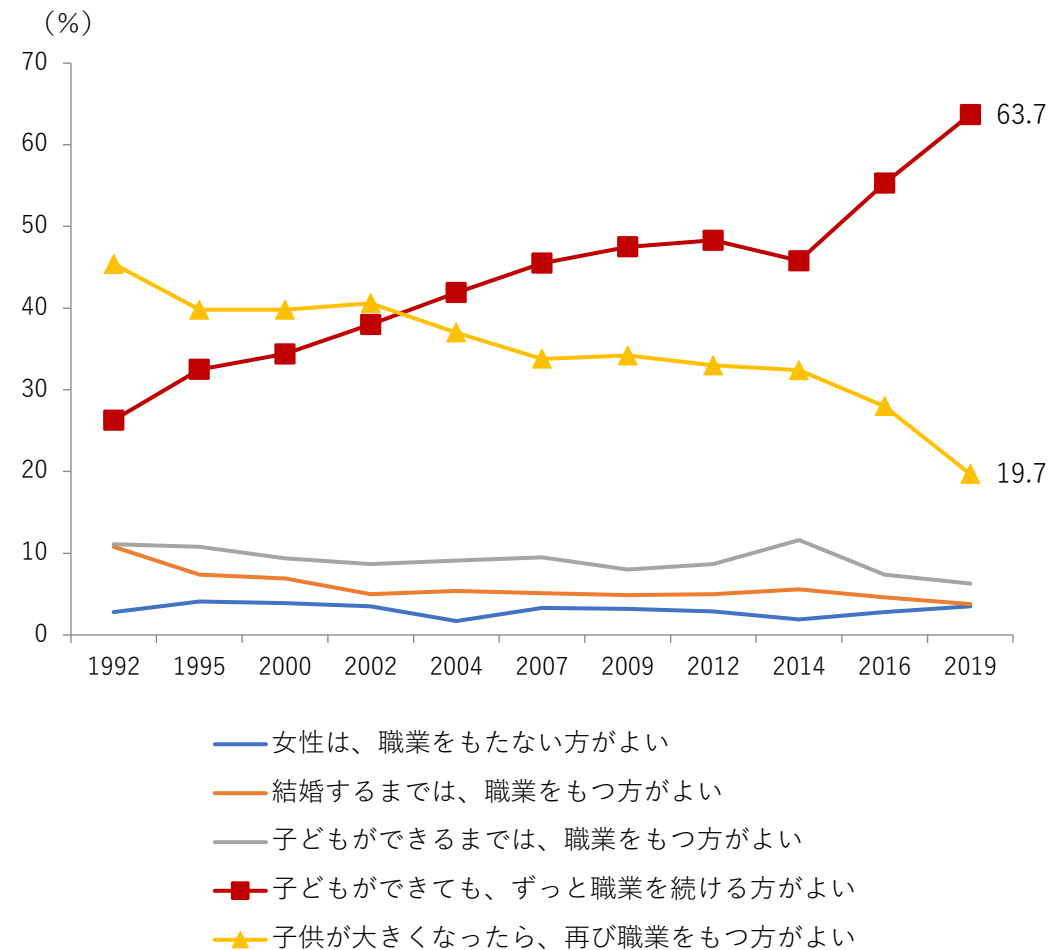


共働き・子育て世帯は、通勤時間を短縮できる都市部を志向

共働き・専業主婦世帯（全国）



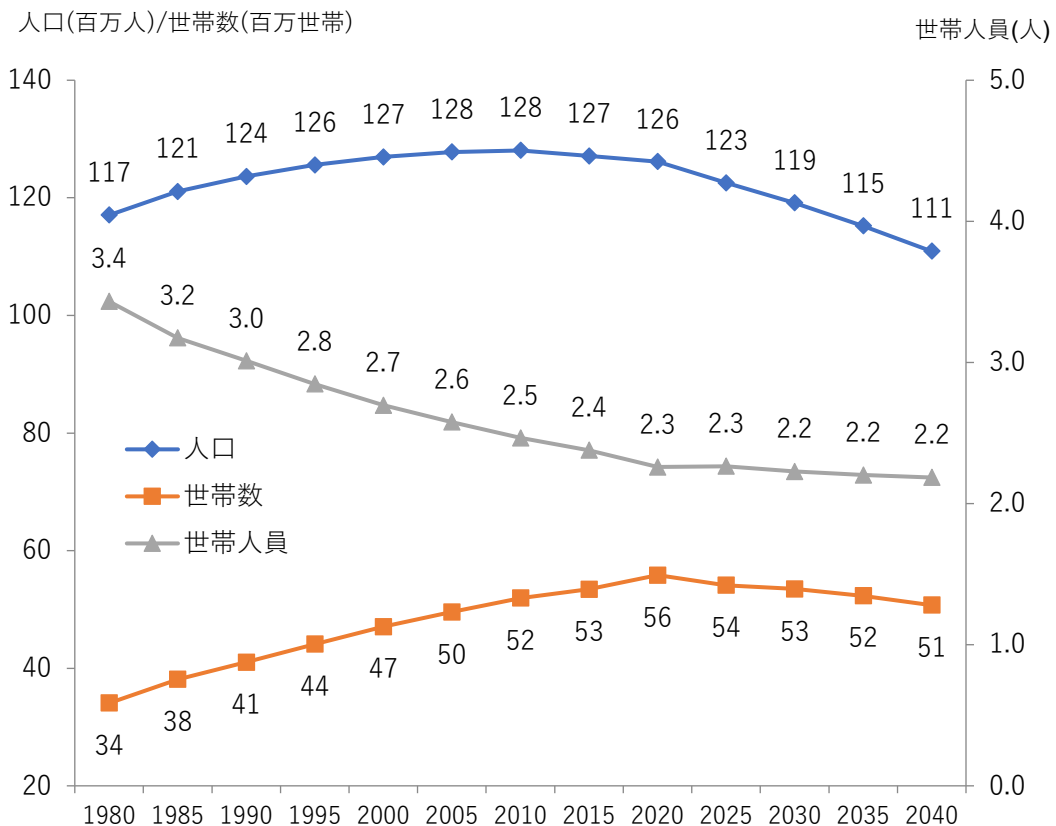
女性の就労意識の変化（全国）



出所：内閣府「男女共同参画白書 令和4年版」
総務省「労働力調査 詳細集計」

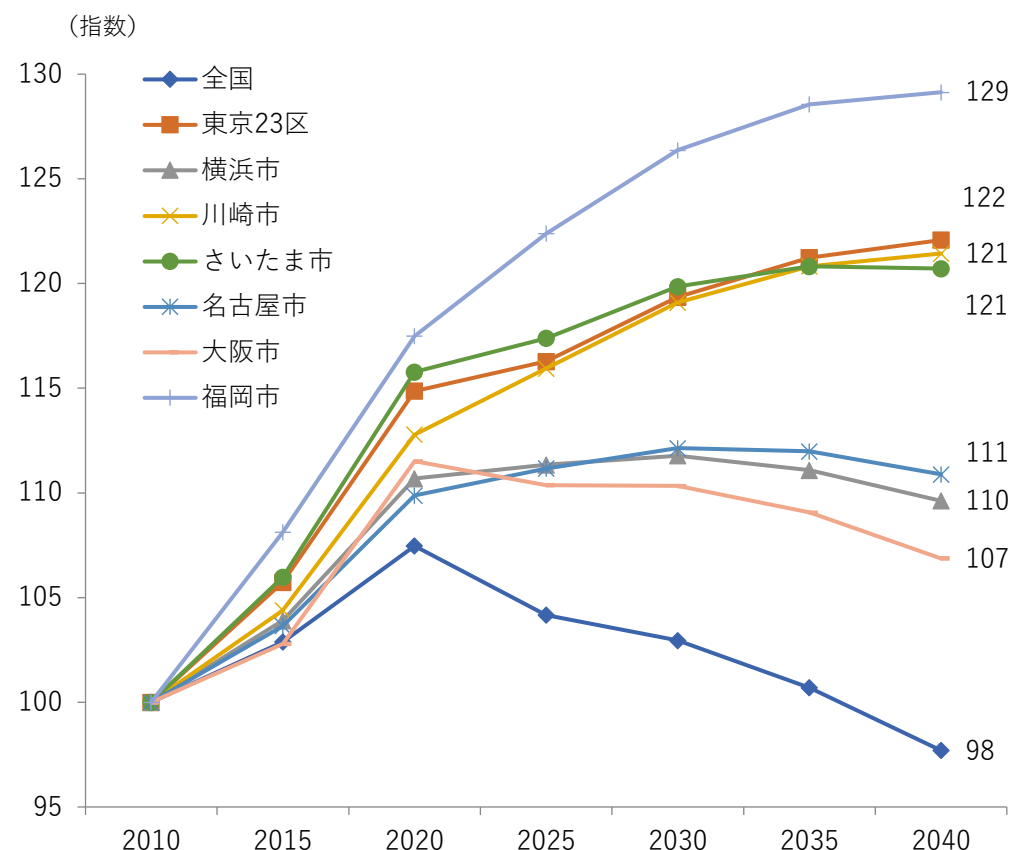
日本の人口が減少する中、都市部の世帯数は今後とも増加が見込まれる

日本の人口・世帯数の将来推計



出所：1980-2020年：総務省統計局「令和2年国勢調査 人口等基本集計」
 2020-2040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

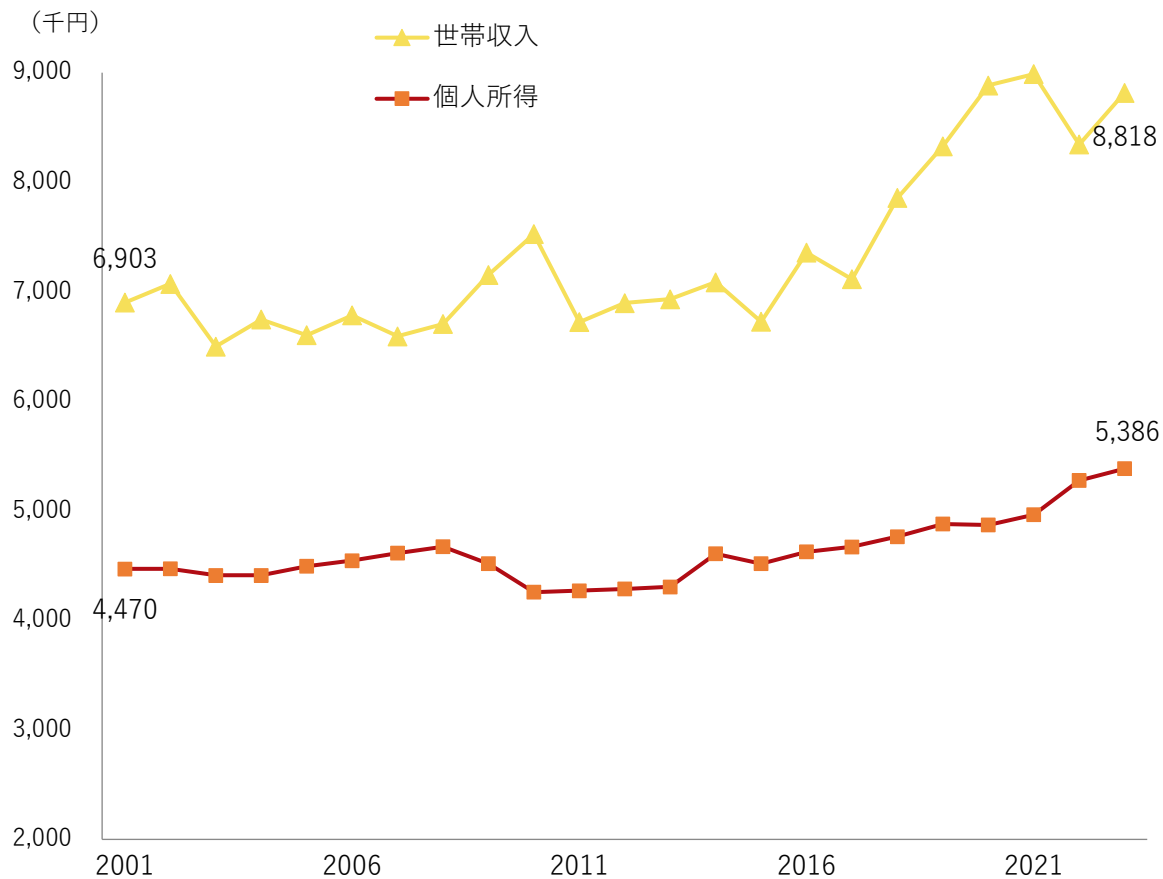
都市部における世帯数の将来推計（指数）



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
 2020年まで実績含む

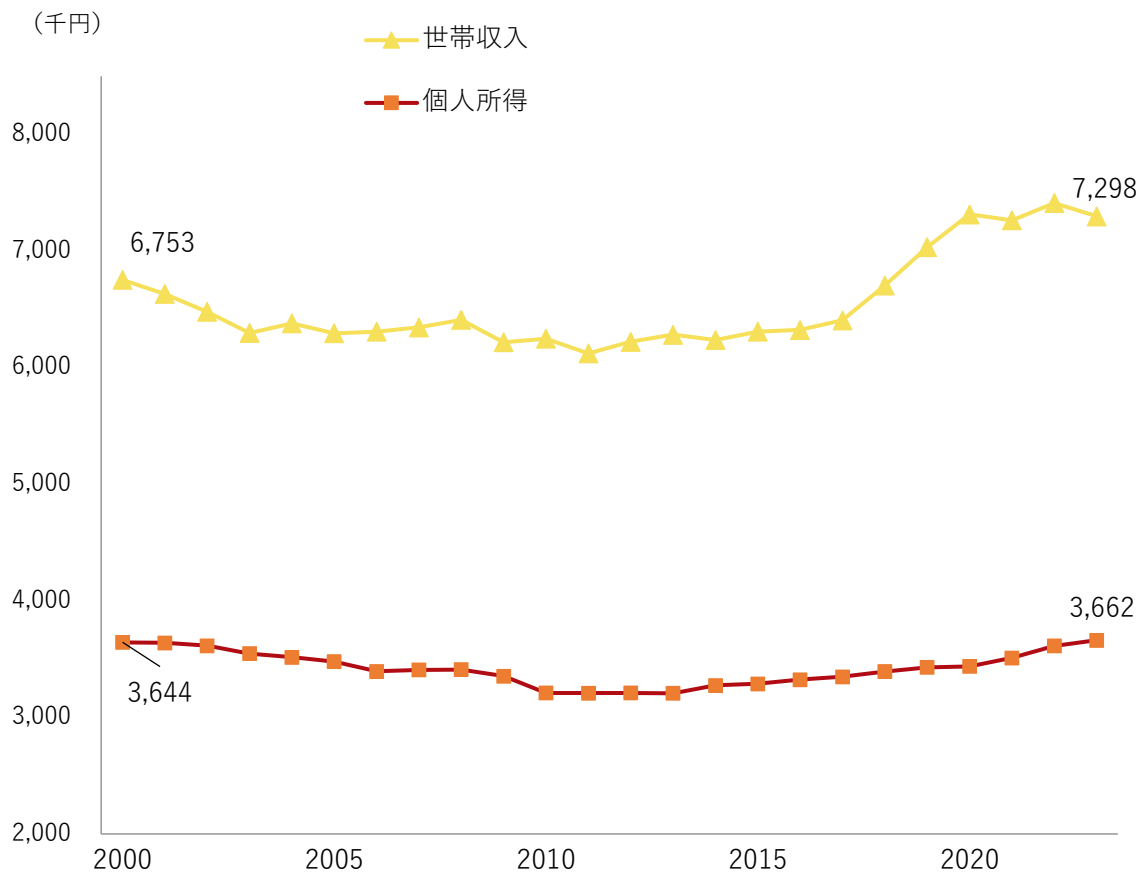
都市部の方が所得の上昇が早く、住宅の購買力に期待ができる

東京23区 世帯収入と個人所得



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

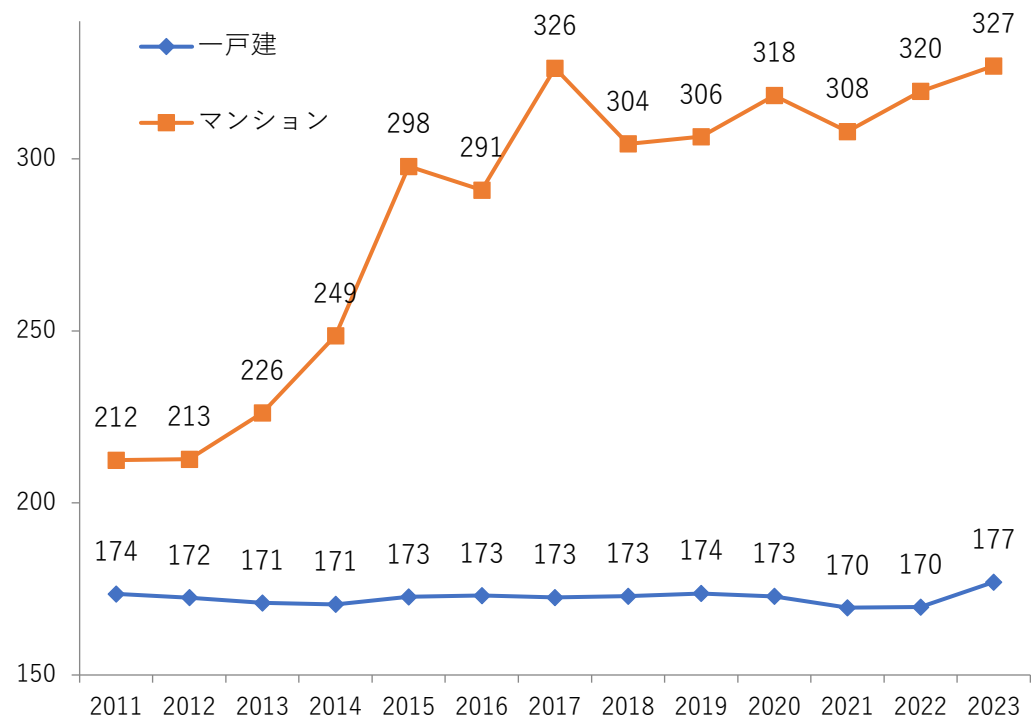
全国 世帯収入と個人所得



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）

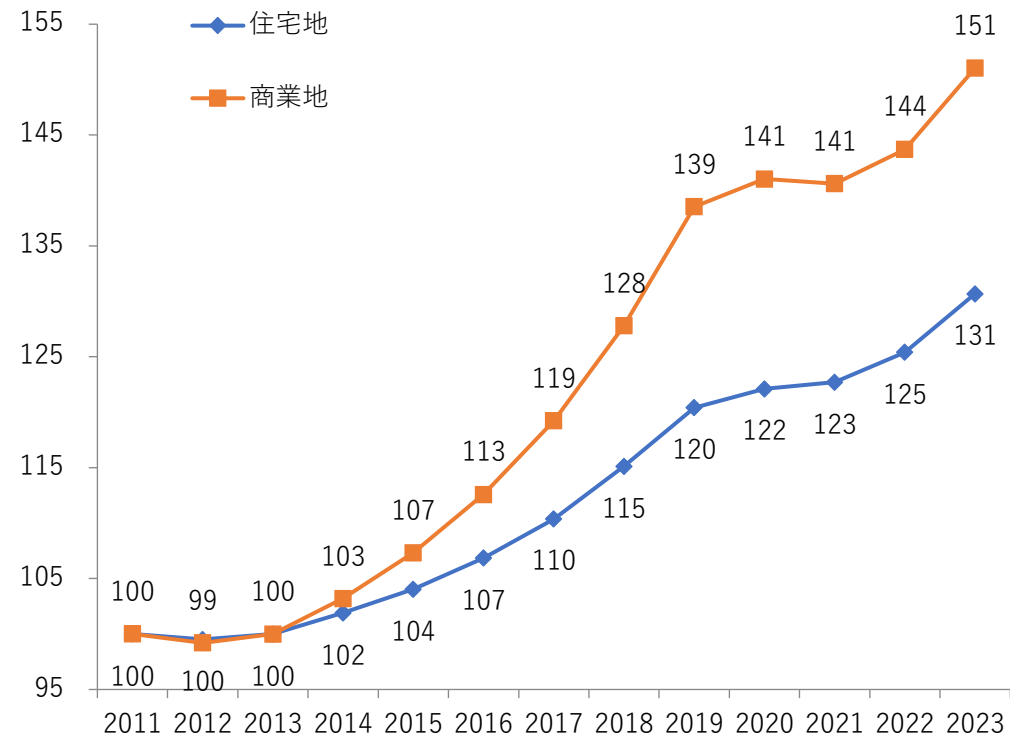
(千円/㎡)



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）

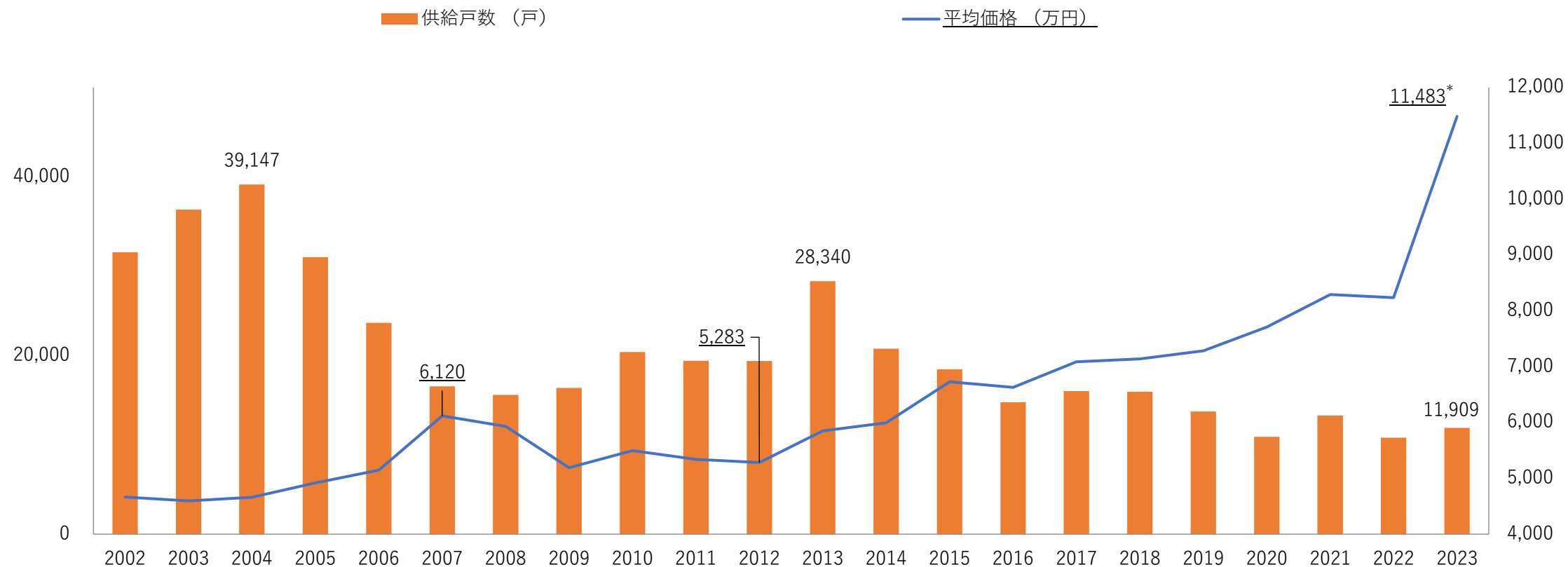
(指数)



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

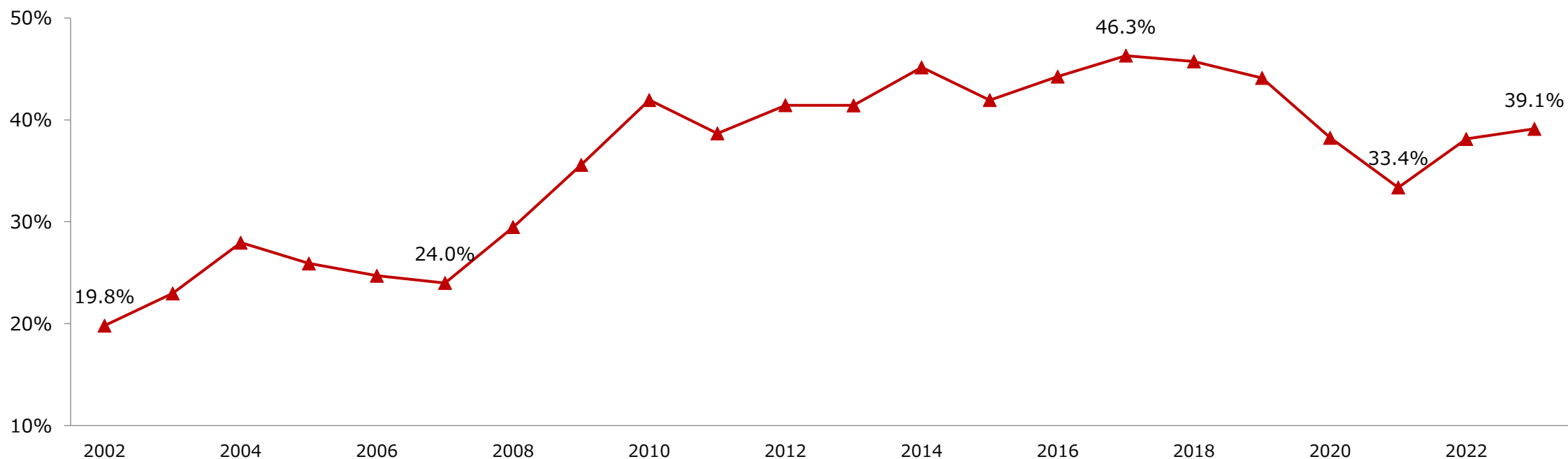


出所：株式会社不動産経済研究所 「全国新築分譲マンション市場動向年間まとめ」
 年度：暦年（1-12月）

* 「三田ガーデンヒルズ」等の高価格帯のマンションの影響によって平均価格が上昇

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

首都圏新築分譲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

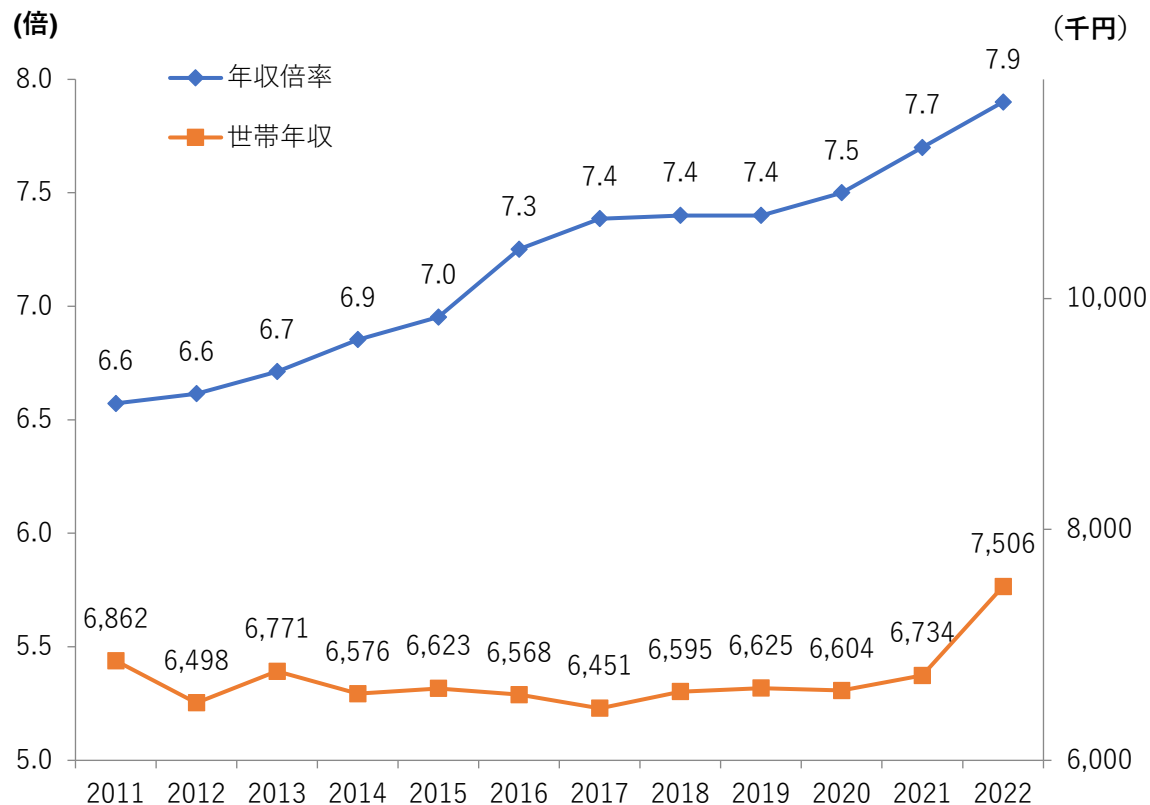


出所：不動産経済研究所 「マンション市場動向」 首都圏の販売戸数によるシェア

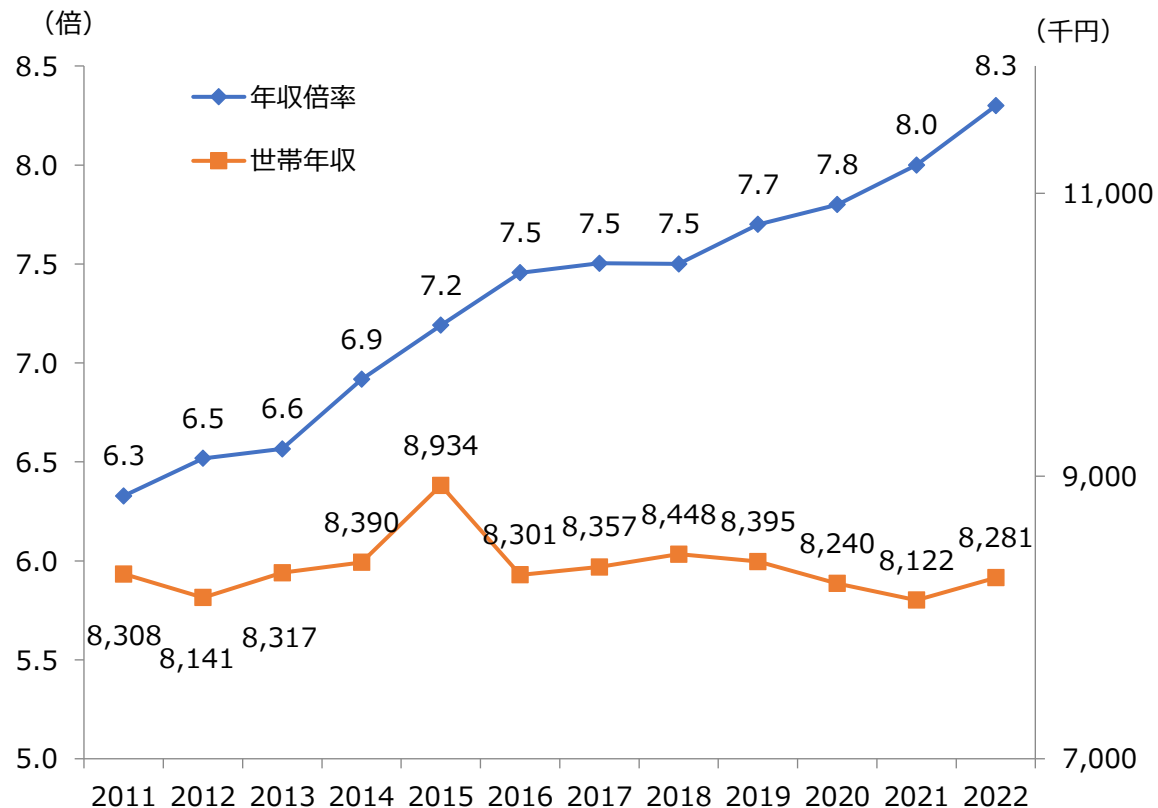
*メジャーセブン（住友不動産株式会社、株式会社大京、東急不動産株式会社、東京建物株式会社、野村不動産ホールディングス株式会社、三井不動産株式会社、三菱地所株式会社）

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）

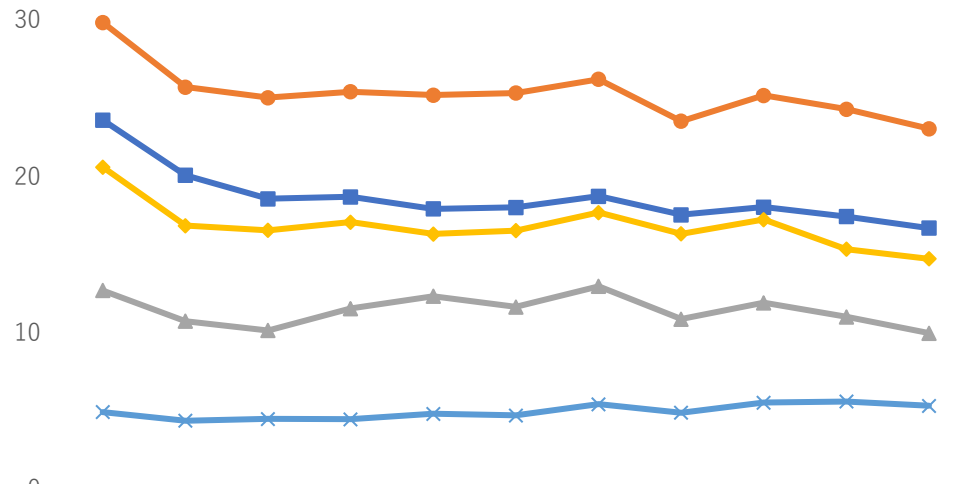


出所：独立行政法人 住宅金融支援機構「フラット35利用者調査」
 各年4月より翌年3月までに融資の承認を行ったものより集計
 戸建：新築購入資金（戸建等）、マンション：新築購入資金（共同建）
 世帯年収は申込本人と収入合算者の収入合計
 年収倍率は、手持資金を含む所要資金総額より算出

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

(千戸)

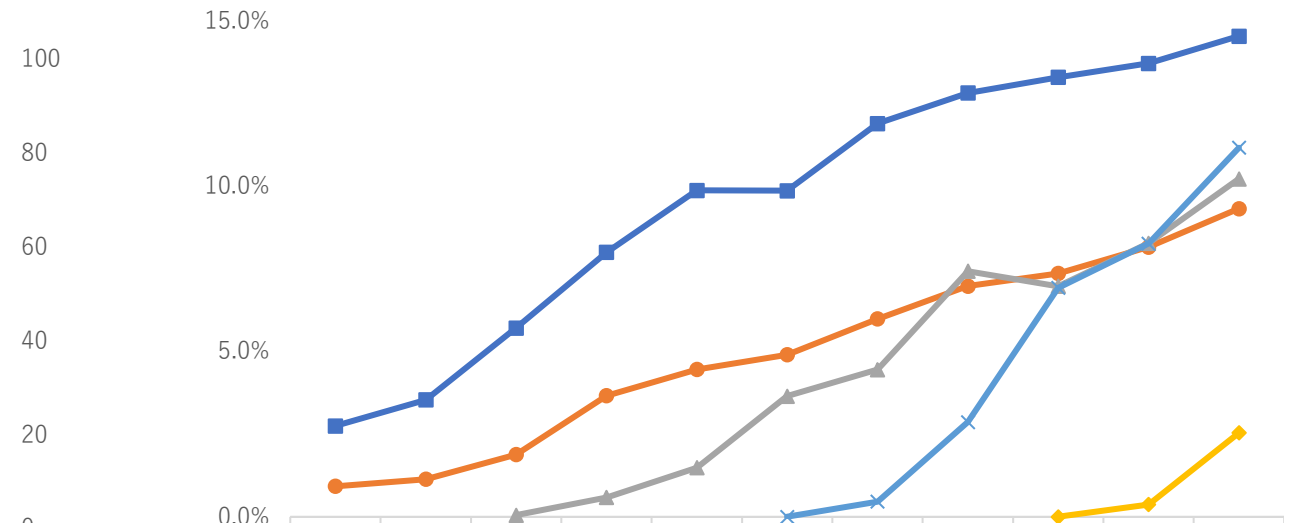


	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
特別区部	23.6	20.1	18.6	18.7	18.0	18.1	18.8	17.6	18.1	17.5	16.7
関西	20.6	16.9	16.6	17.1	16.4	16.6	17.7	16.4	17.3	15.4	14.8
愛知県	12.7	10.8	10.2	11.6	12.4	11.7	13.0	10.9	12.0	11.0	10.0
福岡県	5.0	4.4	4.5	4.5	4.8	4.7	5.5	4.9	5.6	5.6	5.4
首都圏(右軸)	99.6	85.8	83.6	84.8	84.1	84.6	87.5	78.6	84.1	81.2	77.0

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

(シェア)

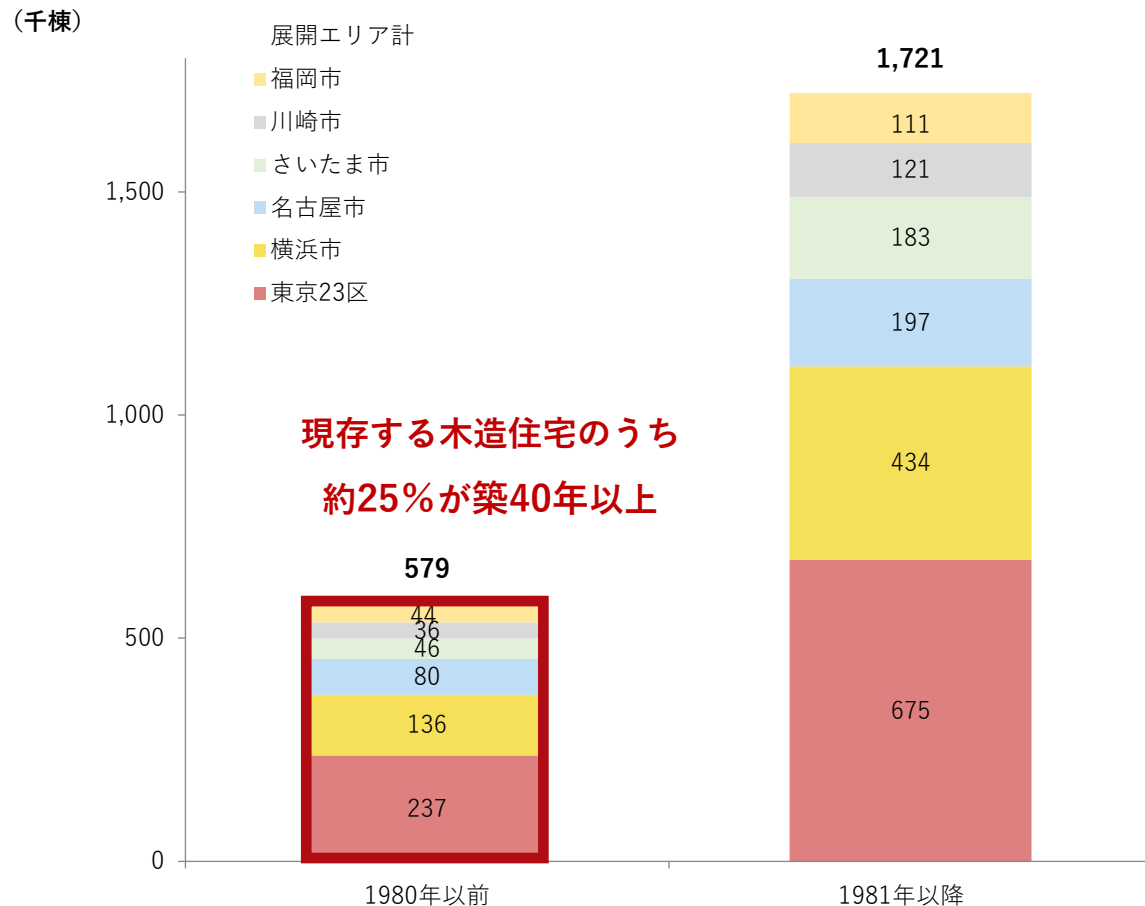


	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
特別区部	2.8%	3.5%	5.7%	8.0%	9.9%	9.9%	11.9%	12.8%	13.3%	13.7%	14.6%
首都圏	0.9%	1.1%	1.9%	3.7%	4.5%	4.9%	6.0%	7.0%	7.4%	8.2%	9.3%
愛知県			0.0%	0.6%	1.5%	3.7%	4.5%	7.4%	7.0%	8.3%	10.2%
福岡県						0.0%	0.5%	2.9%	6.9%	8.3%	11.2%
関西									0.0%	0.4%	2.5%

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(特別区部は全区、それ以外は当社グループが展開する市単位)で除して算出(例、2023.9期の実績÷2023年暦年の統計数値により算出)
 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

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



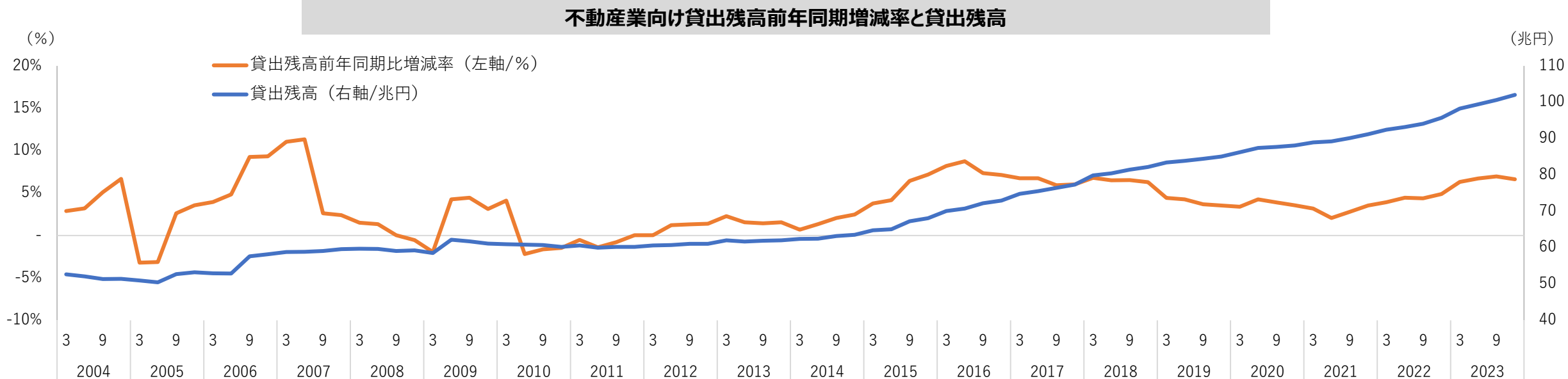
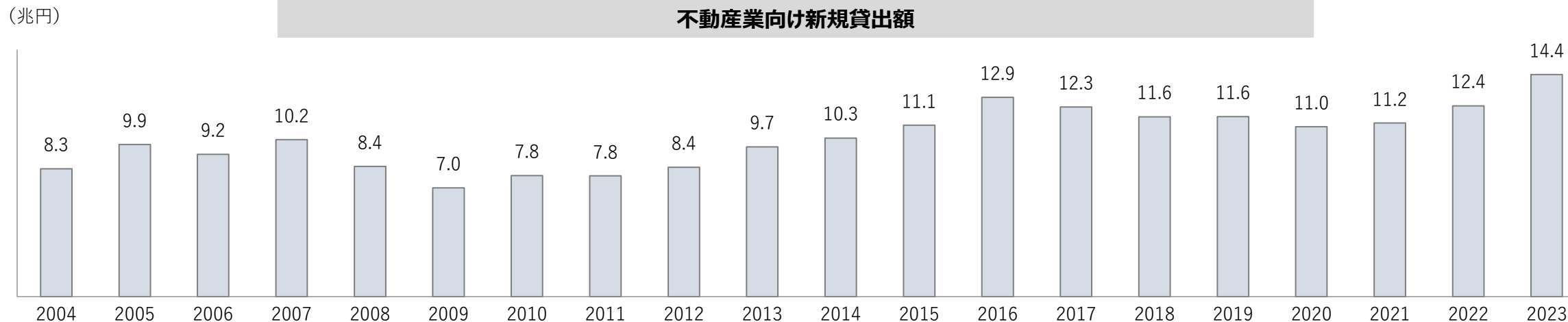
出所：総務省「住宅・土地統計調査」(2018年度)
木造一戸建て、建築の時期

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)

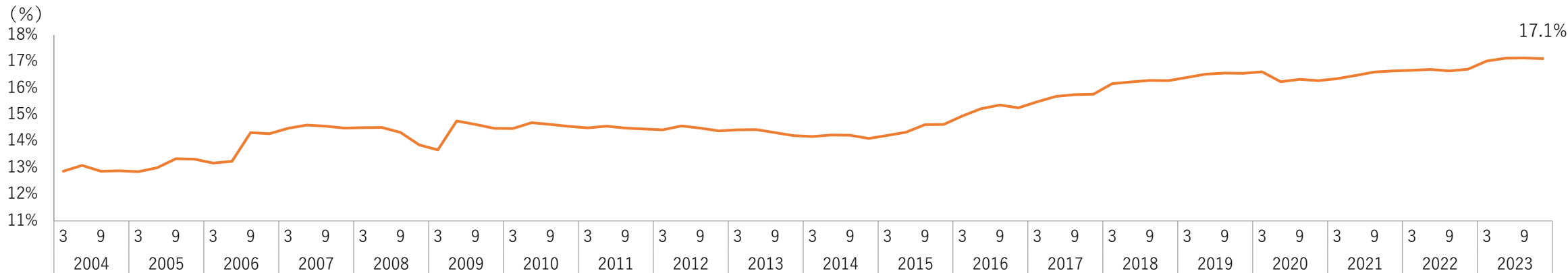
不動産業向け新規貸出は減少するも、貸出残高は増加



出所：日本銀行「貸出先別貸出金」

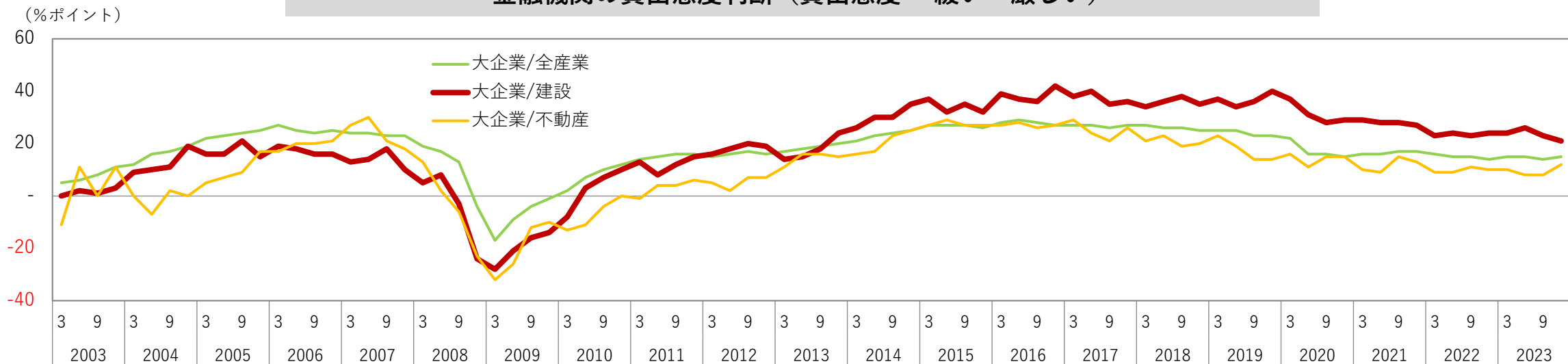
不動産業向け貸出残高の総貸出残高に占める割合は増加

不動産業向け貸出残高の総貸出残高に占める割合



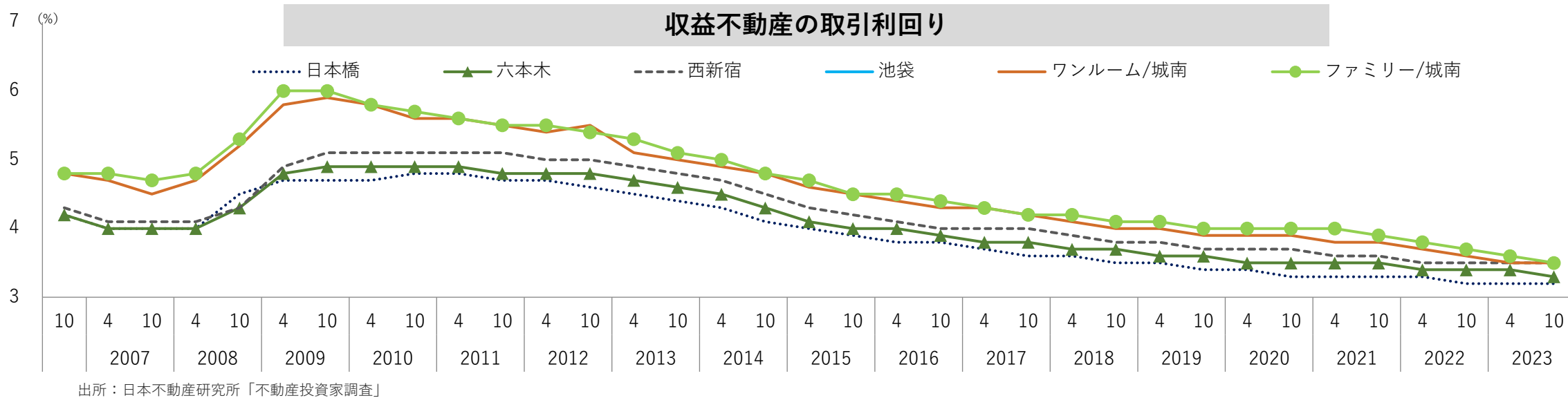
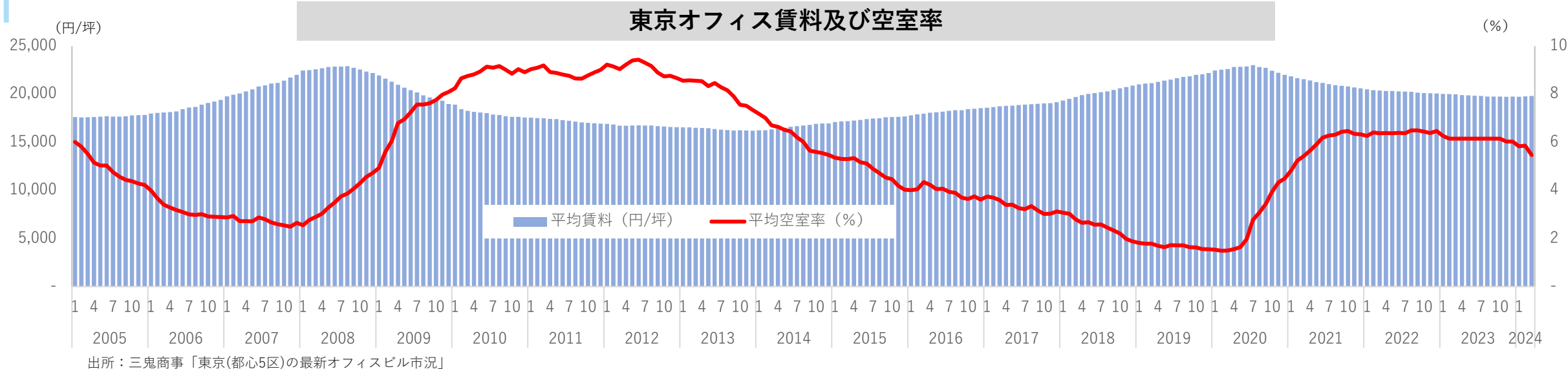
出所：日本銀行「貸出先別貸出金」

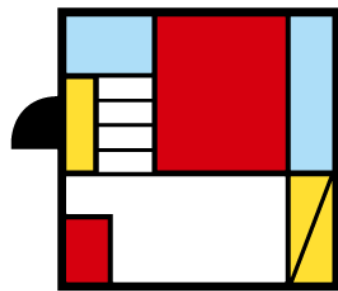
金融機関の貸出態度判断（貸出態度 緩い－厳しい）



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





**OPEN
HOUSE
GROUP**

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。