

2023年9月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

2023年11月14日

上場会社名 株式会社オープンハウスグループ 上場取引所 東  
 コード番号 3288 URL <https://openhouse-group.co.jp/>  
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 荒井 正昭  
 問合せ先責任者 (役職名) 専務取締役 CFO (氏名) 若旅 孝太郎 (TEL) 03-6213-0776  
 定時株主総会開催予定日 2023年12月20日 配当支払開始予定日 2023年12月21日  
 有価証券報告書提出予定日 2023年12月21日  
 決算補足説明資料作成の有無 : 有  
 決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2023年9月期の連結業績(2022年10月1日～2023年9月30日)

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2023年9月期	1,148,484	20.6	142,330	19.2	136,927	13.0	92,050	18.2
2022年9月期	952,686	17.5	119,358	18.1	121,166	24.2	77,884	11.9
(注) 包括利益	2023年9月期 101,399百万円( 7.0%)		2022年9月期 94,793百万円( 27.3%)					

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
2023年9月期	763.72	762.40	24.4	12.3	12.4
2022年9月期	626.24	624.87	24.7	12.7	12.5
(参考) 持分法投資損益	2023年9月期 69百万円		2022年9月期 383百万円		

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2023年9月期	1,198,668	480,416	34.7	3,448.66
2022年9月期	1,031,174	395,702	32.7	2,802.19
(参考) 自己資本	2023年9月期 415,855百万円		2022年9月期 337,620百万円	

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2023年9月期	17,393	△35,575	49,103	378,643
2022年9月期	△16,353	△4,367	24,694	346,080

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産 配当率 (連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
2022年9月期	-	62.00	-	67.00	129.00	15,901	20.6	5.0
2023年9月期	-	72.00	-	92.00	164.00	19,774	21.5	5.2
2024年9月期(予想)	-	83.00	-	83.00	166.00		21.6	

(注) 2023年9月期期末配当金の内訳 : 普通配当82円00銭 特別配当10円00銭  
 特別配当は、上場10周年及び売上高1兆円達成記念によるものであります。

3. 2024年9月期の連結業績予想(2023年10月1日～2024年9月30日)

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属 する当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期(累計)	594,200	9.7	55,100	△20.9	52,300	△22.6	46,700	5.1	387.28
通期	1,300,000	13.2	124,000	△12.9	120,000	△12.4	92,500	0.5	767.10

※ 注記事項

(1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動） : 無

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 有  
 ② ①以外の会計方針の変更 : 無  
 ③ 会計上の見積りの変更 : 無  
 ④ 修正再表示 : 無

(3) 発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む）	2023年9月期	120,588,100株	2022年9月期	120,487,900株
② 期末自己株式数	2023年9月期	3,515株	2022年9月期	3,485株
③ 期中平均株式数	2023年9月期	120,528,808株	2022年9月期	124,369,144株

(参考) 個別業績の概要

1. 2023年9月期の個別業績（2022年10月1日～2023年9月30日）

(1) 個別経営成績 (%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2023年9月期	63,635	112.8	53,222	115.0	53,273	114.8	53,179	115.8
2022年9月期	56,420	216.3	46,076	-	46,412	30.4	45,912	30.8

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
2023年9月期	441.22	440.45
2022年9月期	369.16	368.35

個別経営成績に関する注記

(2) 個別財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2023年9月期	307,901	156,669	50.7	1,295.08
2022年9月期	258,930	119,738	46.2	992.64

(参考) 自己資本 2023年9月期 156,166百万円 2022年9月期 119,597百万円

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想に関する事項等については、添付資料4ページ「1. 経営成績等の概況（4）今後の見通し」をご覧ください。

## ○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	3
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	3
(4) 今後の見通し	4
(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	4
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	4
3. 連結財務諸表及び主な注記	5
(1) 連結貸借対照表	5
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	7
連結損益計算書	7
連結包括利益計算書	8
(3) 連結株主資本等変動計算書	9
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	11
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	13
(継続企業の前提に関する注記)	13
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	13
(重要な会計上の見積り)	17
(会計方針の変更)	18
(連結貸借対照表関係)	18
(連結損益計算書関係)	19
(連結株主資本等変動計算書関係)	20
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	21
(セグメント情報等)	22
(1株当たり情報)	25
(重要な後発事象)	26
4. 個別財務諸表及び主な注記	28
(1) 貸借対照表	28
(2) 損益計算書	30
(3) 株主資本等変動計算書	31
(4) 個別財務諸表に関する注記事項	33
(重要な後発事象)	33

## 1. 経営成績等の概況

### (1) 当期の経営成績の概況

当連結会計年度におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症の鎮静化に伴う行動制限の緩和を受け、長く停滞していた社会経済活動が活発化するなか、個人消費並びに設備投資は持ち直しております。また、企業収益及び企業の業況判断は総じてみれば改善傾向を示し、雇用情勢には改善の動きがみられ、消費者物価も上昇するなど、景気は緩やかに回復しております。

当社グループが属する不動産業界につきましても、地価は景気の緩やかな回復を受け、三大都市圏を中心に上昇が拡大しております。住宅地においては、都市中心部並びに生活利便性に優れた地域における住宅需要は堅調であり、地価の上昇が続いております。商業地においては、都市部を中心に人流の回復を受け、店舗需要は上昇傾向にあり、オフィス需要も底堅く推移するなど地価の回復傾向はより進んでおります。

このような事業環境のもと、当社グループは中期経営計画「行こうぜ1兆!2023」(2021年9月期~2023年9月期)に掲げる経営目標の達成に向け、業務に取り組んでまいりました。当連結会計年度におきましては、すべてのセグメントで売上高及び営業利益において10%以上の増収増益を果たしております。

これらの結果、当連結会計年度における業績は、売上高は1,148,484百万円(前連結会計年度比20.6%増)、営業利益は142,330百万円(同19.2%増)、経常利益は136,927百万円(同13.0%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は92,050百万円(同18.2%増)となりました。

セグメント別の概況は次のとおりであります。

#### (戸建関連事業)

戸建関連事業につきましては、前連結会計年度と比べて土地並びに資材価格の上昇による影響はありましたが、都心部の堅調な戸建需要を背景に売上高は2桁の増収となりました。

その結果、売上高は590,342百万円(前連結会計年度比14.3%増)、営業利益は63,178百万円(同0.3%増)となりました。

#### (マンション事業)

マンション事業につきましては、首都圏、名古屋圏、福岡圏の都心部において新築分譲マンションを展開しております。販売は順調に推移しているなか、第4四半期連結会計期間に集中していた物件の引渡しも計画通り完了し、業績は好調に推移いたしました。

その結果、売上高は124,689百万円(前連結会計年度比99.9%増)、営業利益は25,139百万円(同136.0%増)となりました。

#### (収益不動産事業)

収益不動産事業につきましては、金融機関による投資家及び物件の選別が進むなか、当社グループが顧客とする事業法人、富裕層が投資対象とする賃貸マンション、オフィスビル等に対する需要は高く、販売は好調に推移いたしました。

その結果、売上高は184,710百万円(前連結会計年度比19.9%増)、営業利益は20,222百万円(同14.4%増)となりました。

#### (その他)

その他につきましては、資産分散を目的とするアメリカ不動産に対する投資需要が高く、販売は好調に推移いたしました。

その結果、売上高は87,459百万円(前連結会計年度比17.7%増)、営業利益は8,667百万円(同5.6%増)となりました。

(プレサンスコーポレーション)

プレサンスコーポレーションにつきましては、主要販売エリアの近畿圏、東海圏及び首都圏、沖縄圏を含む地方中核都市の中心部において、好立地の投資用及びファミリーマンションの販売に注力いたしました。

その結果、売上高は161,265百万円(前連結会計年度比11.0%増)、営業利益は25,791百万円(同24.4%増)となりました。

## (2) 当期の財政状態の概況

当社グループの当連結会計年度末における総資産は1,198,668百万円となり、前連結会計年度末と比較して167,493百万円増加しました。これは主として、販売用不動産及び仕掛販売用不動産が合わせて84,151百万円増加したほか、現金及び預金が52,574百万円増加したこと等によるものであります。

負債は718,251百万円となり、前連結会計年度末と比較して82,779百万円増加しました。これは主として、短期借入金、長期借入金(一年内返済予定の長期借入金を含む)及び社債(一年内償還予定の社債を含む)が合わせて66,176百万円増加したことに加えて電子記録債務が3,756百万円、営業未払金が3,708百万円増加したこと等によるものであります。

純資産は480,416百万円となり、前連結会計年度末と比較して84,714百万円増加しました。これは主として、利益剰余金が75,297百万円、非支配株主持分が6,202百万円増加したこと等によるものであります。

## (3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物(以下「資金」という)は、前連結会計年度末に比べて32,562百万円増加し、378,643百万円となりました。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動の結果獲得した資金は、17,393百万円(前連結会計年度は16,353百万円の使用)となりました。これは主として、棚卸資産の増加額が85,219百万円、法人税等の支払額が40,239百万円であった一方、税金等調整前当期純利益が136,901百万円、仕入債務の増加額が7,857百万円あったこと等によるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動の結果使用した資金は、35,575百万円(前連結会計年度は4,367百万円の使用)となりました。これは主として、定期預金の預入による支出が18,527百万円、関係会社出資金の払込による支出が10,537百万円、有形固定資産の取得による支出が6,381百万円あったこと等によるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動の結果獲得した資金は、49,103百万円(前連結会計年度は24,694百万円の獲得)となりました。これは主として、配当金の支払額が16,753百万円あった一方、借入れによる収入、借入金の返済による支出の純収入が66,415百万円あったこと等によるものであります。

(参考)キャッシュ・フロー関連指標の推移

	2021年9月期	2022年9月期	2023年9月期
自己資本比率(%)	33.4	32.7	34.7
時価ベースの自己資本比率(%)	94.9	57.2	51.0
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(年)	8.7	-	33.1
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	16.2	-	4.4

自己資本比率：自己資本/総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額/総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債/営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー/利払い

(注1) 各指標はいずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

(注2) 株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株式数(自己株式控除後)により算出しております。

(注3) 営業キャッシュ・フローは、連結キャッシュ・フロー計算書の「営業活動によるキャッシュ・フロー」を使用しております。有利子負債は、連結貸借対照表に計上されている負債のうち、利子を支払っているすべての負債を対象としております。また、利払いについては、連結キャッシュ・フロー計算書の「利息の支払額」を使用しております。

(注4) 2022年9月期のキャッシュ・フロー対有利子負債比率及びインタレスト・カバレッジ・レシオについては、営業キャッシュ・フローがマイナスのため表示しておりません。

#### (4) 今後の見通し

(次期の業績の見通し)

わが国経済の先行きにつきましては、雇用、所得環境が改善するなか、各種政策の効果もあって、緩やかな回復が続くことが期待されております。ただし、更なる円安の進行及び地政学リスクによるエネルギー価格の高騰を背景とする国内物価の上昇に加え、世界的な金融引き締めによる景気の下押しリスクには注意が必要であります。

当社グループの属する不動産業界につきましては、緩やかな景気回復のもとで、政府による金融緩和政策が継続されるなか、収益不動産等の投資用不動産に対する高い需要が見込まれております。また、利便性の高い都心部において、手頃な価格の住宅に対するニーズは、高水準で推移することが想定されております。一方で、建設資材の価格が上昇していることに加えて、戸建住宅における市中在庫が滞留している状況を踏まえ、分譲住宅の着工数は当面弱含みで推移していくことが予想されるなど、今後の見通しにつきましては不透明な状況が続いております。

このような事業環境のもと、当社グループにつきましては、戸建及びマンションによって構成される実需不動産並びに収益不動産及びアメリカ不動産によって構成される投資不動産によるポートフォリオ経営により、事業の拡大を図ってまいります。

上記の事業展開により、2024年9月期の業績につきましては、売上高は1,300,000百万円（当連結会計年度比13.2%増）、営業利益は124,000百万円（同12.9%減）、経常利益は120,000百万円（同12.4%減）、親会社株主に帰属する当期純利益は92,500百万円（同0.5%増）を予定しております。

#### (5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、株主に対する利益還元を経営の重要課題と認識し、将来の事業展開と財務体質の強化等を考慮しながら、安定した配当を継続実施していくことを基本方針としております。内部留保資金につきましては、今後の事業拡大に活用していく所存であります。

上記方針に基づき、2023年9月期の1株当たりの年間配当金につきましては、上場10周年及び売上高1兆円達成記念による特別配当10円を含め、164円（中間配当72円、期末配当92円）を予定しております。

また、2024年9月期の配当につきましては、1株当たり年間配当金を166円、そのうち83円を中間配当金、83円を期末配当金とすることを予定しております。

## 2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、連結財務諸表の期間比較可能性及び企業間の比較可能性を考慮し、日本基準に基づき連結財務諸表を作成しております。

なお、国際会計基準(IFRS)の適用については現時点では未定です。

## 3. 連結財務諸表及び主な注記

## (1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年9月30日)	当連結会計年度 (2023年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	349,305	401,879
営業未収入金及び契約資産	2,198	4,776
販売用不動産	95,717	147,857
仕掛販売用不動産	461,388	493,398
営業貸付金	※6 43,262	※6 49,301
その他	30,128	34,105
貸倒引当金	△344	△549
流動資産合計	981,656	1,130,769
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	6,357	7,012
減価償却累計額	※3 △2,417	※3 △2,426
建物及び構築物（純額）	3,939	4,585
賃貸不動産	15,149	21,975
減価償却累計額	※3 △1,035	※3 △1,444
賃貸不動産（純額）	14,113	20,530
土地	2,277	2,278
その他	2,217	2,521
減価償却累計額	※3 △1,424	※3 △1,459
その他（純額）	792	1,061
有形固定資産合計	21,123	28,456
無形固定資産	2,925	2,690
投資その他の資産		
投資有価証券	※1 13,271	※1 20,955
繰延税金資産	5,150	8,345
その他	7,066	7,468
貸倒引当金	△18	△18
投資その他の資産合計	25,470	36,751
固定資産合計	49,518	67,898
資産合計	1,031,174	1,198,668

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年9月30日)	当連結会計年度 (2023年9月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形	1,238	1,631
営業未払金	31,220	34,929
電子記録債務	8,104	11,860
短期借入金	※4 144,309	※4 182,734
1年内償還予定の社債	242	10,242
1年内返済予定の長期借入金	※4,※5 39,262	※4,※5 38,457
未払法人税等	20,292	22,518
契約負債	35,854	32,681
預り保証金	2,789	3,709
賞与引当金	4,669	4,604
完成工事補償引当金	1,139	1,395
その他	20,373	28,760
流動負債合計	309,495	373,526
固定負債		
社債	10,363	121
長期借入金	※4,※5 314,784	※4,※5 343,582
退職給付に係る負債	318	326
資産除去債務	211	230
その他	298	464
固定負債合計	325,976	344,725
負債合計	635,472	718,251
純資産の部		
株主資本		
資本金	20,070	20,110
資本剰余金	19,882	19,767
利益剰余金	286,286	361,583
自己株式	△18	△18
株主資本合計	326,221	401,443
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△34	42
為替換算調整勘定	11,434	14,368
その他の包括利益累計額合計	11,399	14,411
新株予約権	474	752
非支配株主持分	57,606	63,808
純資産合計	395,702	480,416
負債純資産合計	1,031,174	1,198,668



## (2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書

## 連結損益計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	当連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)
売上高	952,686	1,148,484
売上原価	※2 768,117	※2 930,127
売上総利益	184,568	218,356
販売費及び一般管理費	※1 65,210	※1 76,026
営業利益	119,358	142,330
営業外収益		
受取利息	170	625
受取配当金	1,853	137
投資有価証券売却益	—	101
受取家賃	174	225
為替差益	5,069	471
持分法による投資利益	383	69
その他	638	809
営業外収益合計	8,291	2,441
営業外費用		
投資有価証券評価損	1,942	—
有価証券運用損	—	2,038
支払利息	3,531	3,965
支払手数料	601	687
その他	407	1,152
営業外費用合計	6,482	7,844
経常利益	121,166	136,927
特別損失		
関係会社株式売却損	119	—
減損損失	※3 58	※3 25
特別損失合計	178	25
税金等調整前当期純利益	120,988	136,901
法人税、住民税及び事業税	35,939	41,743
法人税等調整額	1,110	△3,216
法人税等合計	37,050	38,526
当期純利益	83,937	98,375
非支配株主に帰属する当期純利益	6,053	6,324
親会社株主に帰属する当期純利益	77,884	92,050

## 連結包括利益計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	当連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)
当期純利益	83,937	98,375
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△45	85
為替換算調整勘定	10,888	2,931
持分法適用会社に対する持分相当額	12	6
その他の包括利益合計	10,855	3,024
包括利益	94,793	101,399
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	88,749	95,062
非支配株主に係る包括利益	6,043	6,336

## (3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)

(単位：百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	19,939	29,068	244,248	△0	293,256
当期変動額					
新株の発行(新株 予約権の行使)	75	75			151
新株の発行(譲渡 制限付株式の発行)	54	54			109
剰余金の配当			△15,648		△15,648
親会社株主に帰属 する当期純利益			77,884		77,884
自己株式の取得				△30,000	△30,000
自己株式の消却		△9,467	△20,514	29,982	—
連結範囲の変動			316		316
非支配株主との取引 に係る親会社の持分変動		151			151
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	130	△9,185	42,037	△17	32,964
当期末残高	20,070	19,882	286,286	△18	326,221

	その他の包括利益累計額			新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	為替換算調整勘定	その他の包括利益 累計額合計			
当期首残高	12	540	552	551	52,782	347,143
当期変動額						
新株の発行(新株 予約権の行使)						151
新株の発行(譲渡 制限付株式の発行)						109
剰余金の配当						△15,648
親会社株主に帰属 する当期純利益						77,884
自己株式の取得						△30,000
自己株式の消却						—
連結範囲の変動						316
非支配株主との取引 に係る親会社の持分変動						151
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	△47	10,893	10,846	△77	4,824	15,593
当期変動額合計	△47	10,893	10,846	△77	4,824	48,558
当期末残高	△34	11,434	11,399	474	57,606	395,702

当連結会計年度(自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)

(単位：百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	20,070	19,882	286,286	△18	326,221
当期変動額					
新株の発行(新株 予約権の行使)	40	40			80
剰余金の配当			△16,753		△16,753
親会社株主に帰属 する当期純利益			92,050		92,050
自己株式の取得				△0	△0
非支配株主との取引 に係る親会社の持分変動		△155			△155
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	40	△114	75,297	△0	75,222
当期末残高	20,110	19,767	361,583	△18	401,443

	その他の包括利益累計額			新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	為替換算調整勘定	その他の包括利益 累計額合計			
当期首残高	△34	11,434	11,399	474	57,606	395,702
当期変動額						
新株の発行(新株 予約権の行使)						80
剰余金の配当						△16,753
親会社株主に帰属 する当期純利益						92,050
自己株式の取得						△0
非支配株主との取引 に係る親会社の持分変動						△155
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	77	2,934	3,011	277	6,202	9,491
当期変動額合計	77	2,934	3,011	277	6,202	84,714
当期末残高	42	14,368	14,411	752	63,808	480,416

## (4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	当連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	120,988	136,901
減価償却費	1,375	1,487
株式報酬費用	205	498
賞与引当金の増減額 (△は減少)	1,014	△67
株式給付引当金の増減額 (△は減少)	△257	—
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△17	205
完成工事補償引当金の増減額 (△は減少)	99	256
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	7	7
関係会社株式売却損益 (△は益)	119	—
投資有価証券評価損益 (△は益)	1,942	—
有価証券運用損益 (△は益)	—	2,038
持分法による投資損益 (△は益)	△383	△69
受取利息及び受取配当金	△2,024	△763
為替差損益 (△は益)	△4,346	△455
支払利息	3,531	3,965
売上債権の増減額 (△は増加)	92	△2,873
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△116,798	△85,219
仕入債務の増減額 (△は減少)	13,833	7,857
営業貸付金の増減額 (△は増加)	△6,384	△6,038
契約負債の増減額 (△は減少)	7,307	△3,475
預り保証金の増減額 (△は減少)	802	864
預り金の増減額 (△は減少)	4,224	2,401
前渡金の増減額 (△は増加)	△1,136	△446
その他	△2,303	3,708
小計	21,892	60,783
利息及び配当金の受取額	2,024	763
持分法適用会社からの配当金の受取額	207	19
利息の支払額	△3,508	△3,932
法人税等の支払額	△36,969	△40,239
営業活動によるキャッシュ・フロー	△16,353	17,393
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の純増減額 (△は増加)	△0	△18,527
有形固定資産の取得による支出	△3,139	△6,381
有形固定資産の売却による収入	28	8
無形固定資産の取得による支出	△487	△340
貸付けによる支出	△1,171	△2,953
貸付金の回収による収入	5,166	2,181
投資有価証券の取得による支出	△3,203	△2,403
投資有価証券の売却及び償還による収入	—	2,317
関係会社株式の取得による支出	—	△332
関係会社株式の売却による収入	17	40
関係会社出資金の払込による支出	△3,174	△10,537
関係会社出資金の払戻による収入	3,107	1,544
敷金及び保証金の差入による支出	△1,934	△5,782
敷金及び保証金の回収による収入	268	5,602
その他	156	△12
投資活動によるキャッシュ・フロー	△4,367	△35,575

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	当連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	262,358	275,724
短期借入金の返済による支出	△212,514	△237,298
長期借入れによる収入	197,430	207,404
長期借入金の返済による支出	△175,277	△179,414
社債の償還による支出	△242	△242
ストックオプションの行使による収入	98	56
自己株式の取得による支出	△30,000	△0
非支配株主への払戻による支出	△1,182	△0
非支配株主からの払込みによる収入	668	565
配当金の支払額	△15,648	△16,753
非支配株主への配当金の支払額	△997	△938
財務活動によるキャッシュ・フロー	24,694	49,103
現金及び現金同等物に係る換算差額	6,858	1,641
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	10,832	32,562
現金及び現金同等物の期首残高	334,506	346,080
連結の範囲の変更に伴う現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	741	—
現金及び現金同等物の期末残高	346,080	378,643

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 40社

連結子会社の名称

株式会社オープンハウス  
株式会社オープンハウス・ディベロップメント  
株式会社アイビーネット  
旺佳建築設計諮詢(上海)有限公司  
Open House Realty & Investments, Inc.  
株式会社オープンハウス・リアルエステート  
株式会社オープンハウス・アーキテクト  
Open House Texas Realty & Investments LLC  
Open House Texas Property Management LLC  
Open House Ohio Realty & Investments LLC  
株式会社ホーク・ワン  
Open House Atlanta Realty & Investments LLC  
Open House Investments LLC  
株式会社プレサンスコーポレーション  
株式会社オープンハウス不動産投資顧問  
他25社

(連結の範囲の変更)

当連結会計年度より、OHI JANUARYLANETX LLC及び子会社2社は、当連結会計年度において新たに設立したため、連結の範囲に含めております。

また、前連結会計年度において連結子会社でありました株式会社奥河口湖リゾート及び子会社1社は清算したため、連結の範囲から除いております。

(2) 非連結子会社の名称等

① 非連結子会社の名称

IMA FUND 1, LLC.  
株式会社オープンハウス群馬 他16社

② 連結の範囲から除いた理由

非連結子会社は小規模であり、総資産、売上高、当期純損益及び利益剰余金等は、連結財務諸表に重要な影響を及ぼさないため、連結の範囲から除外しております。

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用の関連会社数 1社

Shinwa S39 Co., Ltd.

(持分法の範囲の変更)

株式会社プロスエーレは売却に伴い、当連結会計年度より持分法の適用範囲から除外しております。

(2) 持分法を適用していない非連結子会社及び関連会社

① 非連結子会社及び関連会社の名称

IMA FUND 1, LLC.

株式会社オープンハウス群馬 他24社

② 持分法を適用しない理由

持分法を適用していない非連結子会社及び関連会社は小規模であり、当期純損益(持分に見合う額)及び利益剰余金(持分に見合う額)等からみて、持分法の対象から除いても連結財務諸表に及ぼす影響が軽微であり、かつ全体として重要性がないため持分法を適用しておりません。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社のうち、旺佳建築設計諮詢(上海)有限公司の決算日は12月31日、Open House Investments LLC及びその子会社の決算日は6月30日であります。

連結財務諸表の作成に当たって、当該連結子会社については、連結決算日現在で実施した仮決算に基づく財務諸表を使用しております。

なお、その他の連結子会社の事業年度の末日は、連結決算日と一致しております。

4. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

① 有価証券

その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

決算日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)を採用しております。

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法を採用しております。

なお、投資事業有限責任組合及びそれに類する組合への出資(金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの)については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。

② 棚卸資産

販売用不動産及び仕掛販売用不動産

個別法による原価法(貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法)を採用しております。

③ デリバティブ

時価法を採用しております。

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

① 有形固定資産(リース資産を除く)

定率法を採用しております。ただし、建物並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備については定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物及び構築物 3年~47年

賃貸等不動産 6年~47年

② 無形固定資産(リース資産を除く)

定額法を採用しております。

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づいております。

③ リース資産

リース資産については、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

なお、所有権移転ファイナンス・リース取引については、自己所有の固定資産に適用する減価償却方法と同一の方法を採用しております。



## (3) 重要な引当金の計上基準

## ① 貸倒引当金

当社及び連結子会社は、債権等の貸倒による損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

## ② 賞与引当金

当社及び連結子会社は、従業員の賞与の支払に備えるため、支給見込額のうち当連結会計年度負担額を計上しております。

## ③ 完成工事補償引当金

当社の連結子会社3社は、完成工事に係る瑕疵担保の費用に備えるため、過去の補修費用実績に基づく将来発生見込額を計上しております。

## (4) 退職給付に係る会計処理の方法

退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算にあたり、当社の連結子会社1社では原則法を採用しております。

## ① 退職給付見込額の期間帰属方法

退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当連結会計年度末までの期間に帰属させる方法については、給付算定式基準によっております。

## ② 数理計算上の差異の費用処理方法

数理計算上の差異は、発生年度に一括して費用処理しております。

また、当社の連結子会社1社は、退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を採用しております。

## (5) 重要な収益及び費用の計上基準

当社及び連結子会社の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。

## ① 戸建関連事業

## i 戸建住宅及び宅地の販売

一戸建住宅及び宅地の販売は、用地の仕入から造成、企画、設計、施工までを自社一貫体制にて行った戸建住宅（土地付き建物）及び宅地を一般消費者へ販売する事業であり、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引き渡しを行う義務を負っております。

当該履行義務は物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡時点において収益を認識しております。

## ii 注文住宅の請負

注文住宅の請負は、規格型注文住宅及び自由設計注文住宅の建築工事を請け負う事業であり、顧客（一般消費者及び法人）との建物請負工事契約に基づき、建築工事を行う義務を負っております。

当該建物請負工事契約においては、当社グループの義務の履行により資産（仕掛品）が創出され又は増価し、資産の創出又は増価につれて顧客が当該資産を支配することから、当該履行義務は一定期間にわたり充足される履行義務であり、契約期間にわたる工事の進捗に応じて充足されるため、工事の進捗度に応じて収益を認識しております。なお、進捗度の測定は、発生原価が履行義務の充足における企業の進捗度に寄与及び概ね比例していると考えられることから、発生原価に基づくインプット法によっております。

ただし、建物請負工事契約について、契約における取引開始日から完全に履行義務を充足すると見込まれる時点までの期間がごく短い場合には、一定の期間にわたり収益を認識せず、完全に履行義務を充足した時点で収益を認識しております。

## iii 不動産仲介手数料

不動産の仲介は、不動産の売買の際に、買主と売主の間に立ち、売買契約を成立させる事業であり、顧客との媒介契約に基づき取引条件の交渉・調整等の契約成立に向けての業務、重要事項説明書の交付・説明、契約書の作成・交付及び契約の履行手続への関与等の一連の業務に関する義務を負っております。

当該履行義務は媒介契約により成立した不動産売買契約に関する物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡時点において収益を認識しております。

## ② マンション事業

## マンションの分譲販売

マンションの分譲販売は、用地の仕入から施工まで行ったマンションの各分譲住戸を主に一般消費者へ販売する事業であり、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引き渡しを行う義務を負っております。

当該履行義務は物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡時点において収益を認識しております。

## ③ 収益不動産事業

## 収益不動産の販売

収益不動産の販売は、賃貸マンション、中古オフィスビル等を取得し、リーシング並びにリノベーション等により資産価値を高めた後、投資用不動産として個人及び事業会社等へ販売する事業であり、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引き渡しを行う義務を負っております。

当該履行義務は物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡時点において収益を認識しております。

## ④ プレサンスコーポレーション

## マンションの販売

マンションの販売は、用地の仕入から施工まで行ったマンションの各分譲住戸を住居用もしくは投資用不動産として個人に販売する事業と、マンション一棟もしくは一部を事業会社等に販売する事業であり、顧客との不動産売買契約書に基づき当該物件の引き渡しを行う義務を負っております。

当該履行義務は物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡時点において収益を認識しております。

## (6) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算の基準

外貨建金銭債権債務は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。なお、在外子会社の資産及び負債は連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、収益及び費用は期中平均相場により換算し、換算差額は純資産の部における為替換算調整勘定に含めて計上しております。

## (7) 重要なヘッジ会計の方法

## ① ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理によっております。

なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては特例処理によっております。

## ② ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段…金利スワップ

ヘッジ対象…借入金

## ③ ヘッジ方針

借入金の金利変動リスクを回避する目的で借入金の一部について金利スワップ取引を行っております。

## ④ ヘッジ有効性評価の方法

金利スワップの特例処理を採用しているため、ヘッジ有効性の判定は省略しております。

## (8) のれんの償却方法及び償却期間

のれんの償却については、10年間で均等償却を行っております。

## (9) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、要求払預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

## (10) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

## 控除対象外消費税等の会計処理

控除対象外消費税等については、発生連結会計年度の期間費用として処理しております。

## (重要な会計上の見積り)

## 販売用不動産等の評価

## (1) 連結財務諸表に計上した金額

## ① 前連結会計年度

(単位：百万円)

	収益不動産事業	プレサンス コーポレーション	その他
販売用不動産	46,126	12,075	37,514
仕掛販売用不動産	26,551	109,098	325,737
売上原価 (棚卸資産評価損)	1,518	23	485

## ② 当連結会計年度

(単位：百万円)

	収益不動産事業	プレサンス コーポレーション	その他
販売用不動産	48,244	8,171	91,441
仕掛販売用不動産	40,111	124,501	328,786
売上原価 (棚卸資産評価損)	3,449	297	2,710

## (2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

## ① 算出方法

販売用不動産及び仕掛販売用不動産(以下、販売用不動産等)は、個別法による原価法(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切り下げの方法)により評価を行っています。期末時点の販売予定価格から見積追加原価及び見積販売直接経費を控除した正味売却価額が簿価を下回る場合は、正味売却価額と簿価との差額を棚卸資産評価損として計上しております。

## ② 主要な仮定

見積り及びその基礎となる仮定は、不動産販売市況及び過去の経験等に基づいており、継続して見直しております。なお、特に重要な会計上の見積り項目に関する仮定は以下のとおりです。

## i. 収益不動産事業の販売用不動産等

収益不動産事業における販売用不動産等の正味売却価額の見積りは個別物件ごとに作成されたプロジェクト計画に基づき行っております。正味売却価額の見積りには、将来における市況や賃料、金利の変化、不動産関連税制や不動産及び金融関連法制の変更、テナント募集の開始時期等の複数の事象を考慮する必要があり、重要な仮定と判断を伴います。

## ii. プレサンスコーポレーションの販売用不動産等

プレサンスコーポレーションの販売用不動産等の評価は、マンション物件ごとの事業計画に基づき行っております。正味売却価額の算定の基礎となる当該事業計画における販売予定価格及び完成予定原価の見積りには、将来の不動産販売市況等を加味しております。また、物件の状況に応じて利用する外部の不動産鑑定士の評価についても、将来の不動産販売市況についての仮定と判断を伴います。

## ③ 翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

当該主要な仮定は連結財務諸表作成時点における最善の見積りに基づき決定しておりますが、見積りと将来の結果が異なる可能性があります。将来における不動産市況や賃料、金利の変化、不動産関連税制や不動産及び金融関連法制の変更等により、正味売却価額の算定に重要な影響を及ぼす可能性があります。

## (会計方針の変更)

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。)を当連結会計年度の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取り扱いに従って、時価算定会計基準適用指針が定める新たな会計方針を将来にわたって適用することとしております。なお、連結財務諸表に与える影響はありません。

## (連結貸借対照表関係)

※1 非連結子会社及び関連会社に対するものは、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2022年9月30日)	当連結会計年度 (2023年9月30日)
投資その他の資産 投資有価証券 (株式)	100百万円	402百万円
投資その他の資産 投資有価証券 (出資金)	9,178	16,190

## 2 保証債務

	前連結会計年度 (2022年9月30日)	当連結会計年度 (2023年9月30日)
顧客住宅ローンに関する抵当権設定登記完了までの金融機関等に対する連帯保証	853百万円	1,707百万円
関係会社の金融機関からの借入に対する保証債務	224	117
計	1,078	1,824

※3 減価償却累計額には、減損損失累計額を含めて表示しております。

減損損失累計額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2022年9月30日)	当連結会計年度 (2023年9月30日)
減損損失累計額	141百万円	126百万円

※4 当社及び連結子会社4社(株式会社オープンハウス・ディベロップメント、株式会社アイビーネット、株式会社ホーム・ワン及びOpen House Realty & Investments, Inc)においては、当座貸越契約及び貸出コミットメント契約を締結しております。これらの契約に基づく連結会計年度末における当座貸越契約及び貸出コミットメントに係る借入未実行残高は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2022年9月30日)	当連結会計年度 (2023年9月30日)
当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額	158,900百万円	228,958百万円
借入実行残高	132,556	172,505
差引額	26,343	56,452

## ※5 財務制限条項

当社及び連結子会社の一部においては、金融機関とシンジケートローン契約及びタームローン契約を締結しており、本契約には連結貸借対照表及び連結損益計算書等より算出される一定の指標等を基準とする財務制限条項が付されております。

## ※6 債権流動化

営業貸付金の一部を譲渡し、債権の流動化を行っております。

	前連結会計年度 (2022年9月30日)	当連結会計年度 (2023年9月30日)
営業貸付金の債権流動化による譲渡高	11,556百万円	16,897百万円

(連結損益計算書関係)

※1 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	当連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)
役員報酬	1,614百万円	1,872百万円
給与	12,824	14,539
賞与引当金繰入額	1,746	1,594
株式給付引当金繰入額	26	—
退職給付費用	225	356
広告宣伝費	3,874	4,718
地代家賃	6,433	7,141
租税公課	8,301	10,014
販売手数料	7,288	7,574
支払手数料	7,075	8,177

※2 期末棚卸高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次の棚卸資産評価損が売上原価に含まれております。

	前連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	当連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)
	2,027百万円	6,457百万円

## ※3 減損損失

前連結会計年度(自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)

重要性が乏しいため記載を省略しております。

当連結会計年度(自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)

重要性が乏しいため記載を省略しております。

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)

## 1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度 期首株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式 (注) 1、2	126,117,000	167,700	5,796,800	120,487,900
合計	126,117,000	167,700	5,796,800	120,487,900
自己株式				
普通株式 (注) 2、3	3,441	5,796,844	5,796,800	3,485
合計	3,441	5,796,844	5,796,800	3,485

(注) 1. 普通株式の発行済株式の増加167,700株は、ストックオプションの行使による増加149,000株、譲渡制限付株式の付与による増加18,700株によるものであります。

2. 普通株式の発行済株式及び自己株式の減少は、自己株式の消却5,796,800株によるものであります。

3. 普通株式の自己株式の増加は、自己株式の取得5,796,844株によるものであります。

## 2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の 目的となる株 式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当連結会計 年度末残高 (百万円)
			当連結会計 年度期首	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結会計 年度末	
提出会社 (親会社)	ストック・オプション としての新株予約権	—	—	—	—	—	141
連結子会社	ストック・オプション としての新株予約権	—	—	—	—	—	333
合計		—	—	—	—	—	474

## 3. 配当に関する事項

## (1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
2021年12月22日 定時株主総会	普通株式	7,819	62	2021年9月30日	2021年12月23日
2022年5月13日 取締役会	普通株式	7,829	62	2022年3月31日	2022年6月10日

## (2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2022年12月21日 定時株主総会	普通株式	8,072	利益剰余金	67	2022年9月30日	2022年12月22日

当連結会計年度(自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)

## 1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度 期首株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式 (注) 1	120,487,900	100,200	—	120,588,100
合計	120,487,900	100,200	—	120,588,100
自己株式				
普通株式 (注) 2	3,485	30	—	3,515
合計	3,485	30	—	3,515

(注) 1. 普通株式の発行済株式の増加は、ストックオプションの行使100,200株によるものであります。

2. 普通株式の自己株式の増加は、単元未満株式の買取りによる増加30株によるものであります。

## 2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の 目的となる株 式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当連結会計 年度末残高 (百万円)
			当連結会計 年度期首	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結会計 年度末	
提出会社 (親会社)	ストック・オプション としての新株予約権	—	—	—	—	—	503
連結子会社	ストック・オプション としての新株予約権	—	—	—	—	—	249
合計		—	—	—	—	—	752

## 3. 配当に関する事項

## (1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
2022年12月21日 定時株主総会	普通株式	8,072	67	2022年9月30日	2022年12月22日
2023年5月15日 取締役会	普通株式	8,680	72	2023年3月31日	2023年6月12日

## (2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2023年12月20日 定時株主総会	普通株式	11,093	利益剰余金	92	2023年9月30日	2023年12月21日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

※1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	当連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)
現金及び預金勘定	349,305百万円	401,879百万円
預入期間が3ヶ月を超える 定期預金	△3,215	△23,148
使途制限付信託預金	△9	△87
現金及び現金同等物	346,080	378,643

(セグメント情報等)

## 【セグメント情報】

## 1. 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社グループの構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

## 2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部売上高又は振替高は市場実勢価格に基づいております。

## 3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、その他の項目の金額に関する情報及び収益の分解情報

前連結会計年度(自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)

(単位:百万円)

	報告セグメント						調整額 (注)1	連結 財務諸表 計上額 (注)2
	戸建関連 事業	マンション 事業	収益不動産 事業	その他	プレサンス コーポレー ション	計		
売上高								
顧客との 契約から 生じる収益	505,389	62,362	127,867	70,761	142,265	908,646	10	908,656
その他の 収益	11,164	—	26,237	3,569	3,059	44,029	—	44,029
外部顧客 への売上高	516,554	62,362	154,104	74,330	145,324	952,676	10	952,686
セグメント間 の内部 売上高又は振 替高	—	—	1,857	140	—	1,998	△1,998	—
計	516,554	62,362	155,961	74,471	145,324	954,674	△1,987	952,686
セグメント 利益	63,014	10,654	17,669	8,205	20,727	120,271	△913	119,358
その他の項目								
減価償却費	503	57	20	103	487	1,171	203	1,375
のれん 償却額	402	—	—	20	—	423	—	423

(注) 1. セグメント利益の調整額△913百万円には、セグメント間取引消去1,852百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△2,765百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

2. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

3. 減価償却費の調整額は、全社資産に係る減価償却費であります。



当連結会計年度(自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)

(単位:百万円)

	報告セグメント						調整額 (注) 1	連結 財務諸表 計上額 (注) 2
	戸建関連 事業	マンション 事業	収益不動産 事業	その他	プレサンス コーポレー ション	計		
売上高								
顧客との 契約から 生じる収益	542,995	124,689	160,699	83,223	157,538	1,069,146	16	1,069,162
その他の 収益	47,346	—	24,011	4,235	3,727	79,321	—	79,321
外部顧客 への売上高	590,342	124,689	184,710	87,459	161,265	1,148,467	16	1,148,484
セグメント間 の内部 売上高又は振 替高	52	295	308	842	210	1,709	△1,709	—
計	590,394	124,984	185,018	88,301	161,476	1,150,176	△1,692	1,148,484
セグメント 利益	63,178	25,139	20,222	8,667	25,791	142,998	△668	142,330
その他の項目								
減価償却費	540	105	17	94	544	1,302	184	1,487
のれん 償却額	402	—	—	20	—	423	—	423

(注) 1. セグメント利益の調整額△668百万円には、セグメント間取引消去4,083百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△4,752百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

2. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

3. 減価償却費の調整額は、全社資産に係る減価償却費であります。

#### 【関連情報】

前連結会計年度(自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)

#### 1 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

#### 2 地域ごとの情報

##### (1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

##### (2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

#### 3 主要な顧客ごとの情報

全セグメントの売上高の合計額に対する割合が10%以上を占める相手先がないため、記載を省略しております。

当連結会計年度(自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)

1 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3 主要な顧客ごとの情報

全セグメントの売上高の合計額に対する割合が10%以上を占める相手先がないため、記載を省略しております。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度(自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)

重要性がないため記載を省略しております。

当連結会計年度(自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)

重要性がないため記載を省略しております。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度(自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)

(単位：百万円)

	報告セグメント						調整額	連結 財務諸表 計上額
	戸建関連 事業	マンション 事業	収益不動産 事業	その他	プレサンス コーポレー ション	計		
当期末残高	1,901	—	—	52	—	1,953	—	1,953

(注) のれん償却額に関しては、セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

当連結会計年度(自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)

(単位：百万円)

	報告セグメント						調整額	連結 財務諸表 計上額
	戸建関連 事業	マンション 事業	収益不動産 事業	その他	プレサンス コーポレー ション	計		
当期末残高	1,499	—	—	31	—	1,530	—	1,530

(注) のれん償却額に関しては、セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度(自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)

該当事項はありません。

## (1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	当連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)
1株当たり純資産額	2,802.19円	3,448.66円
1株当たり当期純利益	626.24円	763.72円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	624.87円	762.40円

(注) 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	当連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	77,884	92,050
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	77,884	92,050
期中平均株式数(株)	124,369,144	120,528,808
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額(百万円)	—	—
普通株式増加数(株)	273,089	209,191
(うち新株予約権(株))	(273,089)	(209,191)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり 当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	—	—

(重要な後発事象)

(株式会社三栄建築設計の連結子会社化)

当社は2023年10月5日に、株式会社三栄建築設計の普通株式19,735,327株を株式公開買付けにより取得いたしました。この結果、当社の同社に対する議決権比率は93.01%に達したことから、同日付で同社を連結子会社化いたしました。

なお、当社は同社の特別支配株主となったことから、同社を完全子会社とすることを目的とする取引の一環として、2023年10月13日に会社法第179条第1項に基づき、同社を除く非支配株主の全員に対し、その所有する同社株式の全部を売り渡す請求をすることを同社に通知し、同社取締役会の承認を受けました。この結果、2023年11月6日に同社普通株式1,481,534株を追加取得し、同社は当社の完全子会社となりました。

1. 企業結合の概要

(1) 被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称 株式会社三栄建築設計

事業の内容 戸建分譲事業、注文住宅及び請負事業 等

(2) 企業結合を行った主な理由

同社のデザイン性に優れた戸建を加えることによる当社グループの商品ラインナップの拡充、スケールメリットを生かした各種購買力強化によるコスト競争力の向上、及び同社の金融機関取引の円滑化・安定化等のシナジーの実現を図っていくためには、当社による同社の完全子会社化が望ましいと考えました。

(3) 企業結合日

2023年10月5日

(4) 企業結合の法的形式

現金を対価とした株式取得

(5) 結合後企業の名称

変更はありません。

(6) 取得した議決権比率

①公開買付けにより取得した議決権比率 93.01%

②株式売渡請求により企業結合日後に追加取得した議決権比率 6.98%

③追加取得後の議決権比率 100%

(7) 取得企業を決定するに至った主な根拠

現金を対価とした株式取得により、当社が同社の議決権の93.01%を取得したため、当社を取得企業といたしました。

2. 取得原価の算定等に関する事項

(1) 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

公開買付け及び株式売渡請求による株式取得価額の総額(現金及び預金) 42,964百万円

(2) 支払資金の調達

全額、自己資金を予定しております。

(3) 主要な取得関連費用の内容及び金額

現時点では確定していません。

3. 取得原価の配分に関する事項

- (1) 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳  
現時点では確定しておりません。
- (2) 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間  
現時点では確定しておりません。

(自己株式の取得)

当社は、2023年11月14日開催の取締役会において、会社法165条第3項の規定により読み替えて適用される同法第156条の規定に基づき、自己株式取得に係る事項について決議いたしました。

1. 自己株式の取得を行う理由

機動的な資本政策並びに株主価値の向上を目指すもの。

2. 取得に係る事項の内容

- (1) 取得する株式の種類      普通株式
- (2) 取得の方法                市場買付
- (3) 取得する株式の総数      2,200,000株 (上限)
- (4) 株式の取得価額の総額    10,000百万円 (上限)
- (5) 取得期間                  2023年11月15日～2024年4月30日 (予定)

## 4. 個別財務諸表及び主な注記

## (1) 貸借対照表

(単位：百万円)

	前事業年度 (2022年9月30日)	当事業年度 (2023年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	35,648	101,233
営業未収入金	3,366	3,923
前払費用	435	366
関係会社短期貸付金	98,842	78,662
未収還付法人税等	9,122	10,509
未収消費税等	395	—
その他	2,424	978
流動資産合計	150,236	195,674
固定資産		
有形固定資産		
建物	82	855
車両運搬具	39	19
工具、器具及び備品	51	161
その他	92	2
有形固定資産合計	266	1,038
無形固定資産		
ソフトウェア	139	141
その他	57	103
無形固定資産合計	196	244
投資その他の資産		
投資有価証券	3,472	3,805
関係会社株式	101,606	101,676
関係会社出資金	—	3,035
長期前払費用	62	22
敷金及び保証金	2,790	2,132
繰延税金資産	273	248
その他	27	25
貸倒引当金	△2	△1
投資その他の資産合計	108,230	110,944
固定資産合計	108,693	112,227
資産合計	258,930	307,901

(単位：百万円)

	前事業年度 (2022年9月30日)	当事業年度 (2023年9月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
短期借入金	—	5,000
1年内償還予定の社債	242	10,242
1年内返済予定の長期借入金	8,740	9,206
未払金	805	717
未払費用	112	238
預り金	70	88
賞与引当金	280	311
その他	105	91
流動負債合計	10,355	25,895
固定負債		
社債	10,363	121
長期借入金	118,472	125,215
固定負債合計	128,835	125,336
負債合計	139,191	151,232
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	20,070	20,110
資本剰余金		
資本準備金	19,853	19,893
資本剰余金合計	19,853	19,893
利益剰余金		
利益準備金	35	35
その他利益剰余金		
オープンイノベーション促進積立金	—	375
繰越利益剰余金	79,704	115,755
利益剰余金合計	79,739	116,166
自己株式	△18	△18
株主資本合計	119,645	156,151
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△47	14
評価・換算差額等合計	△47	14
新株予約権	141	503
純資産合計	119,738	156,669
負債純資産合計	258,930	307,901

## (2) 損益計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	当事業年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)
営業収益	56,420	63,635
営業原価	2,121	—
営業総利益	54,298	63,635
販売費及び一般管理費	1,815	—
営業費用	6,407	10,412
販売費及び一般管理費並びに営業費用合計	8,222	10,412
営業利益	46,076	53,222
営業外収益		
受取利息	582	1,142
受取配当金	723	77
受取保証料	230	279
為替差益	480	21
投資有価証券売却益	—	101
その他	192	189
営業外収益合計	2,209	1,811
営業外費用		
支払利息	1,055	1,299
関係会社株式評価損	26	—
社債利息	98	97
支払保証料	192	174
支払手数料	407	161
その他	92	28
営業外費用合計	1,872	1,761
経常利益	46,412	53,273
税引前当期純利益	46,412	53,273
法人税、住民税及び事業税	149	96
法人税等調整額	351	△2
法人税等合計	500	93
当期純利益	45,912	53,179



## (3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)

(単位：百万円)

	株主資本						
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計
当期首残高	19,939	19,722	11,111	30,834	35	69,954	69,990
当期変動額							
新株の発行(新株予約権の行使)	75	75		75			
新株の発行(譲渡制限付株式の発行)	54	54		54			
剰余金の配当						△15,648	△15,648
当期純利益						45,912	45,912
自己株式の取得							
自己株式の消却			△9,467	△9,467		△20,514	△20,514
会社分割による減少			△1,643	△1,643			
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)							
当期変動額合計	130	130	△11,111	△10,981	—	9,749	9,749
当期末残高	20,070	19,853	—	19,853	35	79,704	79,739

	株主資本		評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券 評価差額金	評価・換算 差額等合計		
当期首残高	△0	120,764	2	2	112	120,879
当期変動額						
新株の発行(新株予約権の行使)		151				151
新株の発行(譲渡制限付株式の発行)		109				109
剰余金の配当		△15,648				△15,648
当期純利益		45,912				45,912
自己株式の取得	△30,000	△30,000				△30,000
自己株式の消却	29,982	—				—
会社分割による減少		△1,643				△1,643
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)			△50	△50	29	△21
当期変動額合計	△17	△1,119	△50	△50	29	△1,140
当期末残高	△18	119,645	△47	△47	141	119,738

当事業年度(自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)

(単位：百万円)

	株主資本						
	資本金	資本剰余金		利益準備金	利益剰余金		利益剰余金合計
		資本準備金	資本剰余金合計		その他利益剰余金		
				オープンイノベーション促進積立金	繰越利益剰余金		
当期首残高	20,070	19,853	19,853	35	—	79,704	79,739
当期変動額							
新株の発行(新株予約権の行使)	40	40	40				
剰余金の配当						△16,753	△16,753
オープンイノベーション促進積立金の積立					375	△375	—
当期純利益						53,179	53,179
自己株式の取得							
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)							
当期変動額合計	40	40	40	—	375	36,051	36,426
当期末残高	20,110	19,893	19,893	35	375	115,755	116,166

	株主資本		評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計		
当期首残高	△18	119,645	△47	△47	141	119,738
当期変動額						
新株の発行(新株予約権の行使)		80				80
剰余金の配当		△16,753				△16,753
オープンイノベーション促進積立金の積立		—				—
当期純利益		53,179				53,179
自己株式の取得	△0	△0				△0
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)			62	62	361	423
当期変動額合計	△0	36,506	62	62	361	36,930
当期末残高	△18	156,151	14	14	503	156,669

(4) 個別財務諸表に関する注記事項

(重要な後発事象)

(株式会社三栄建築設計の子会社化)

連結財務諸表「注記事項(重要な後発事象)」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

(自己株式の取得)

連結財務諸表「注記事項(重要な後発事象)」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。