

BUSINESS REPORT

株式会社オープンハウスグループ

2025年9月期

(2024年10月1日～2025年9月30日)





創業の精神を継承し、「お客様」の期待を超える未来へ

新体制とさらなる成長への決意

この度、2025年10月1日付で代表取締役社長を拝命いたしました福岡良介でございます。当社に新卒として2002年に入社以来、創業者である荒井正昭取締役Founderより、不動産事業の真髄、経営、そしてリーダーシップの多くを学んでまいりました。また、戸建事業、マンション事業、収益不動産事業といった主要事業のグループ各社代表取締役として現場の最前線で経験を積み、事業に関する深い理解と実績を培ってまいりました。

皆様からのご期待に沿えるよう、これまで築き上げてきた「当社の強み」を最大限に継承しつつ、新たな挑戦を通じてさらなる飛躍を目指す所存であります。

「当社の強み」の継承と新規事業への挑戦

「当社の強み」とは、決して華やかな戦略のみならず、地に足をつけて数多くの取引先との強固な関係性を構築することで豊富な情報を収集し、それを丁寧にお客様に提供するという、不動産事業における「地道な努力」の継続そのものにあります。新規事業については、既存事業の延長線上にある周辺領域での取り組みを積極的に積み上げ、ホテルやアパート用地の活用を進めるなど、さらなる成長を追求してまいります。

人材採用、サステナビリティ、ガバナンス・コンプライアンス

成長の土台を強固にするため、三つの重点課題を掲げております。第一に「人材採用」は最優先課題とし、それに伴う人件費の増加は未来の成長への先行投資と捉え、新卒・中途含め積極的な人材獲得を推進しております。第二に「サステナビリティ」では、手の届く価格での良質な戸建住宅を提供し続けることで、社会課題の解決に貢献してまいります。第三に「ガバナンス・コンプライアンス」の強化を図り、労働時間管理、階層別研修の実施、内部監査などを通じて、さらなる成長を支える体制を構築しております。

一致団結して未来を創造

今後も、私自身が現場での長い経験から得たヒントと成長の余地を経営に活かし、役職者全員が当事者意識を持って成長できる環境を整えてまいります。変化の激しい市場環境にあっても、全社員が一丸となり、今期の予算を確実に達成し、皆様に信頼していただける未来をしっかりと創造し続けることをお約束いたします。

株主の皆様におかれましては、引き続き変わらぬご支援を賜りますよう、重ねてお願い申し上げます。

株式会社オープンハウスグループ 代表取締役社長 福岡良介



REVIEW OF OPERATIONS

2025年9月期振り返り、2026年9月期見通し、株主還元

2025年9月期の業績について

13期連続、過去最高の売上高、当期純利益を更新

当社グループは、2023年11月に策定した3カ年の経営方針（2024年9月期～2026年9月期）に掲げる経営目標の達成を目指して、着実に業務に取り組んでまいりました。

2025年9月期の業績につきましては、売上高は前連結会計年度比3.1%増の1兆3,364億円となりました。営業利益は同22.5%増の1,459億円、経常利益は同16.0%増の1,394億円、親会社株主に帰属する当期純利益は同8.3%増の1,006億円となり、前期比増収増益で着地することができました。特に当期純利益においては、期初予想では2024年9月期の特別利益に株式会社メルディアのM&Aに伴う負ののれん発生益127

億円が計上されたことの反動による減益が予想されましたが、好調な業績、株式会社プレサンスコーポレーションの完全子会社化による非支配株主に帰属する当期純利益の控除がなくなったこと等により、大幅増益となり、1,000億円の大台に到達いたしました。

セグメント別の概況といたしましては、全セグメントでの売上高営業利益率10%達成に向けた確固たる収益体制を確立しつつあります。投資家及び富裕層の投資意欲が高水準で推移している「その他」（アメリカ不動産事業等）、関西圏の好立地の投資用及びファミリーマンションの販売が堅調に進んだ「プレサンスコーポレーション」の売上高が、前期に引き続き伸長いたしました。また、戸建関連事業については、当社グループの展開エリアにおける戸建住宅に対する需要の回復に加え、



REVIEW OF OPERATIONS

2025年9月期振り返り、2026年9月期見通し、株主還元

前連結会計年度に取り組んだ在庫の入替えが奏功したことにより利益率が改善し、大幅増益となりました。

当社グループは、2013年9月の東京証券取引所市場第一部への上場以来、13期連続で売上高、当期純利益が過去最高を更新しております。

当社グループがこのような成長を続けることができましたのも、株主の皆様からのご支援の賜物であり、この場を借りて、心より感謝を申し上げます。

2026年9月期の見通し

全セグメントで高い収益性を確保できる体制へ

当社グループの2026年9月期連結業績予想につきましては、売上高1兆4,850億円、営業利益1,700億円、親会社株主に帰属する当期純利益1,120億円を計画し、各指標において前期比10%以上の増収増益を見込んでおります。

当社グループは、2026年9月期においても、全セグメントで安定的に高い収益性を確保できる「一つの事業に依存しない稼げる体制」を確立させてまいります。販売契約の積み上がりや在庫確保状況から見ても、2026年9月期をさらなる成長の「入口」と捉えており、業績予想の達成に向け、事業に邁進してまいります。

当期実績・次期予想(億円)

	2025/9期 実績	前期比	2026/9期 予想	前期比
売上高	13,364	3.1%増	14,850	11.1%増
営業利益	1,459	22.5%増	1,700	16.5%増
経常利益	1,394	16.0%増	1,600	14.7%増
親会社株主に帰属する当期純利益	1,006	8.3%増	1,120	11.3%増
1株当たり当期純利益(円)	875.20	—	995.25	—

株主還元について

株主還元方針の変更、

総還元額の計画値も上方修正

当社は株主に対する利益還元を経営の重要な課題と認識し、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。

2025年3月に、さらなる株主還元の強化を図るため、株主還元のポリシーを、配当と自己株式の取得を合わせた「総還元性向40%以上」に変更いたしました。

上記方針に基づき、2025年9月期の1株当たりの年間配当金につきましては、前期比10円増配の178円（中間配当金84円、期末配当金94円）といたしました。2026年9月期の1株当たり年間配当金につきましては、10円増配の188円（中間配当金94円、期末配当金94円）とすることを予定しております。

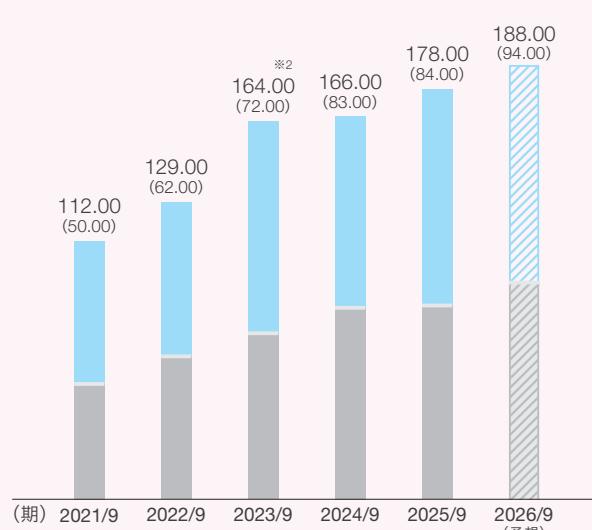
自己株式の取得につきましては、2025年9月期中に2回の自己株式取得を実施し、その総額は約250億円（3.55%※1）となっております。また、2026年9月期も自己株式取得を計画しており、2025年11月14日には株式取得額250億円（上限）、取得株式数500万株（上限、4.44%※1）の自己株式取得を発表しております。

今後とも、持続的な株主価値の向上に努めてまいります。

※1、発行済株式総数（自己株式を除く）に対する割合

1株当たり配当金(円)

()は中間配当



※2、2023年9月期の配当金164.00円には、上場10周年及び売上高1兆円達成記念による特別配当10.00円を含んでおります。



REVIEW OF OPERATIONS

2025年9月期振り返り、2026年9月期見通し、株主還元

当社グループの3カ年の基本方針の進捗

利益前提及び株主還元額を上方修正、

中期計画の確実な達成へ

当社グループは、2023年11月に3カ年の基本方針(2024年9月期～2026年9月期)を発表いたしました。当時の事業環境が不透明であったため、基本方針においては一定の利益前提のもとで、財務方針、投資方針、株主還元方針を策定いたしました。

利益前提につきましては、当初、3カ年累計の当期純利益を2,500億円と設定いたしました。その後、足元の事業進捗を踏まえ段階的に引き上げ、2025年11月には3,055億円に上方修正いたしました。

財務方針につきましては、重視する指標として、自己資本比率をこれまでの30%以上から35%以上に引き上げました。ネットD/E

レシオは1.0倍以下を継続いたします。引き続き資本効率を重視しつつ、M&A等の成長投資にも機動的に対応できる資金調達力を保持することを目指しております。

成長投資方針につきましては、3カ年で5,000億円の成長投資を想定しております。

株主還元方針につきましては、当初、3カ年累計の株主還元額を1,000億円と設定しておりました。その後、当期純利益の伸長に伴い、2025年11月には1,300億円に上方修正いたしました。これは、2025年3月に株主還元指標を配当性向20%以上から総還元性向40%以上へ、より株主還元重視の指標への変更も踏まえたものであります。

以上のとおり、財務の健全性維持、成長投資及び株主還元の3点について経営資源の適切な配分を重視した企業運営を行ってまいります。

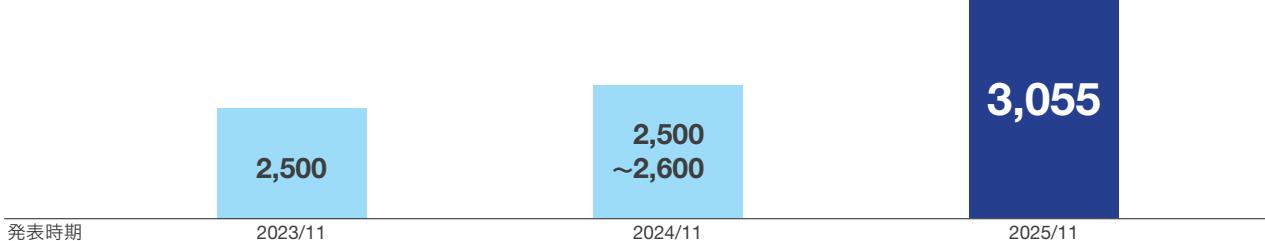
3カ年(2024/9期～2026/9期)の基本方針

■ 当期純利益3年累計を当初計画から上方修正

■ 当期純利益

(2024/9月期～2026/9月期 3年累計)

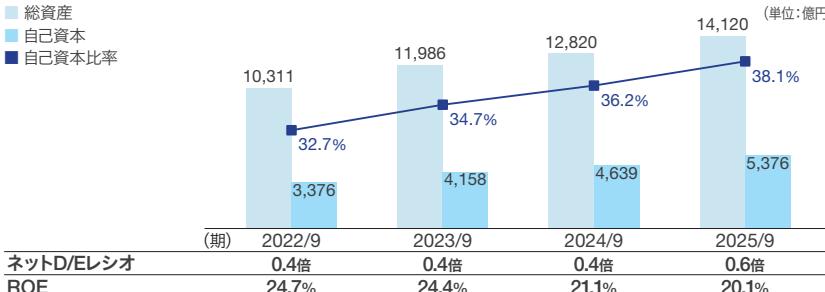
(単位:億円)



利益前提

■ 自己資本比率は35%以上を継続

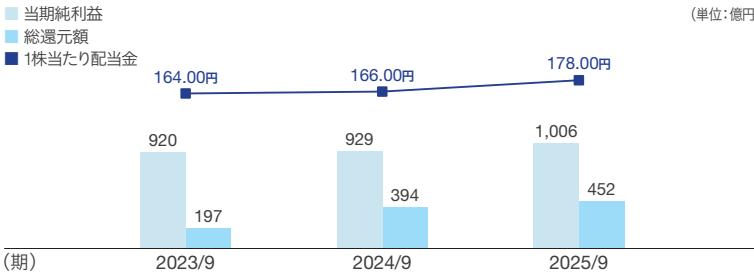
自己資本比率の推移



財務方針

■ 3年間で合計1,300億円の株主還元を計画 ■ 「総還元性向40%以上」を目指す

当期純利益と総還元額の推移(億円)



株主還元方針

重視する指標

計画

2025/9月期実績

自己資本比率

35%以上

38.1%

ネットD/Eレシオ

1.0倍以下

0.6倍

ROE

20.1%

重視する指標

配当

総還元性向

自己株式取得

40%以上

自己株式取得(実績・計画)

総額

株数

2025/9月期実績 約250億円 4,002千株

2026/9月期計画 250億円 5,000千株

自己株式の消却

株数

2025/9月期実績 4,002千株

2026/9月期計画 当該期取得の自己株全て



BUSINESS OVERVIEW

事業状況

戸建関連事業

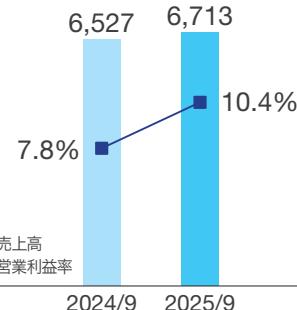
当社グループは、都心部の戸建住宅を手の届く価格で安定的に供給するため、用地の仕入から建設、販売までの全ての機能を当社グループ内で対応できるよう、住宅業界では他に類を見ない製販一体型の事業運営を行っております。

地価の緩やかな上昇や資材価格の高騰が続く状況下でも、当社グループの展開エリアである都心中心部並びに生活利便性に優れた地域においては、引き続き新築戸建に対する需要は堅調に推移しており、前連結会計年度に取り組んだ在庫の入替えが奏功したことにより、売上高は伸長し、営業利益率の改善が顕著となっております。

売上高(億円)

6,713 億円

前期比
2.8%増



マンション事業

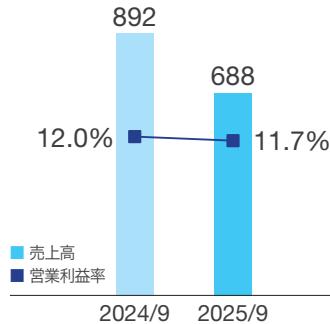
首都圏、名古屋圏、福岡圏の都心部の駅近を中心に、新築マンションの開発及び販売を行っております。独自のノウハウと企画力で、立地の魅力を最大限に引き出した、コンパクトタイプの間取りを中心展開しております。

マンション用地及び建設費の上昇を受けて仕入を厳選したこと及び、翌連結会計年度の引渡予定物件にかかる販売費及び一般管理費が先行して発生したこと等により、業績は前連結会計年度を下回りましたが、マンションに対する需要は高く、販売自体は順調に推移しております。

売上高(億円)

688 億円

前期比
22.9%減



収益不動産事業

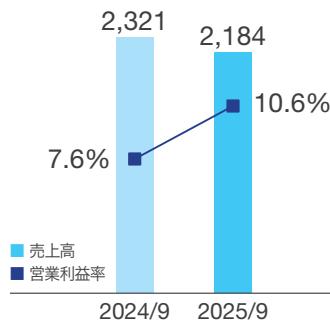
稼働中のオフィスビル・賃貸マンション等の収益不動産を取得し、リノベーション等により資産価値を高め、事業会社並びに富裕層等に販売しております。

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高い需要の継続、並びにアジア系の海外投資家による投資用不動産への高水準の投資意欲等から、営業利益率は改善いたしました。

売上高(億円)

2,184 億円

前期比
5.9%減





BUSINESS OVERVIEW

事業状況

その他

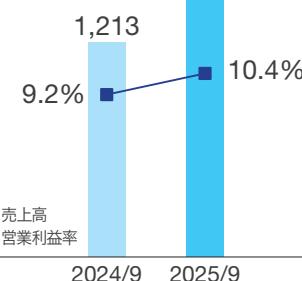
国内の法人及び富裕層に対して、純投資を目的とするアメリカ不動産等の取得に関して、物件販売、融資、管理等のワンストップサービスを提供しております。

当連結会計年度も円安傾向が継続しておりましたが、日本の投資意欲の高いアクティブな富裕層における資産分散を目的とするアメリカ不動産に対する需要が高く、販売は順調に推移いたしました。

売上高(億円)

1,511 億円

前期比
24.5%増



プレサンスコーポレーション

近畿圏、東海・中京圏等の中核都市において、好立地の投資用のワンルームマンション及びファミリーマンションを提供しております。

首都圏同様、近畿圏においても実需のマンション需要は高く、投資需要も旺盛であることから、販売が順調に推移いたしました。当社グループ入り後、高利益率を維持しつつ、成長を継続しております。

売上高(億円)

2,267 億円

前期比
13.2%増



※ 当連結会計年度より、「メルディア」セグメントを廃止し、既存の事業セグメントに集約することにより、報告セグメントの区分を変更しております。また、前連結会計年度のセグメント情報についても変更後の区分方法により作成しており、その数値を用いて前期比を算出しております。

2025/9期 セグメント情報

(単位：億円)

	売上高			営業利益		
	実績	構成比	前期比	実績	営業利益率	前期比
戸建関連事業	6,713	50.2%	102.8%	695	10.4%	136.9%
マンション事業	688	5.1%	77.1%	80	11.7%	75.5%
収益不動産事業	2,184	16.3%	94.1%	231	10.6%	131.4%
その他	1,511	11.3%	124.5%	157	10.4%	141.0%
プレサンスコーポレーション	2,267	17.0%	113.2%	287	12.7%	101.3%
調整額	0	—	—	7	—	—
合計	13,364	100.0%	103.1%	1,459	10.9%	122.5%



TCFD提言に基づく情報開示、全事業へ拡大

当社は、2021年1月にTCFD提言への賛同を表明し、「TCFDコンソーシアム」に参加し、同年11月に「戸建関連」事業に関する気候変動に伴う財務影響を評価し、TCFDの提言に沿った情報開示を行いました。

この度、2025年8月より、情報開示対象事業の範囲を、「戸建」「マンション」「収益不動産」「アメリカ不動産」事業に拡大いたしました。これにより当社グループが展開する全ての中核事業を網羅する形で、気候変動に伴う財務影響を評価することとなりました。

当社グループは、「脱炭素社会への貢献」をマテリアリティ(重要課題)に掲げており、引き続き環境保全活動並びに脱炭素プロジェクトを推進してまいります。



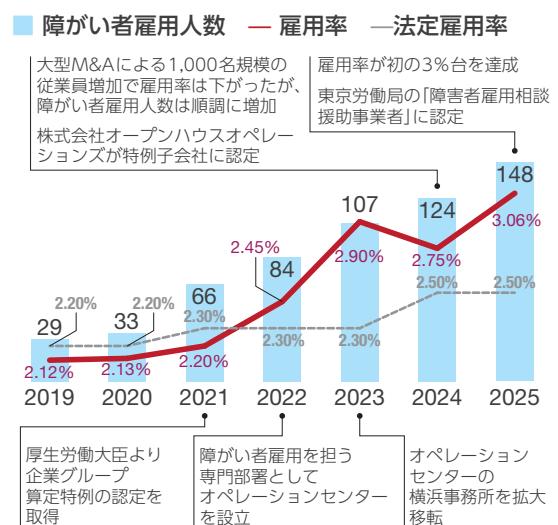
* TCFD(気候関連財務情報開示タスクフォース)：G20財務大臣及び中央銀行総裁の意向を受け、金融安定理事会(FSB)により設立されたイニシアチブ。気候変動によるリスク及び機会が及ぼす財務的影響を評価、開示することを推奨。

障がい者雇用率3.0%台を達成！

当社グループは、障がいを持つ社員の人権を尊重し、多様性を活かした働きやすい職場づくりを目指しております。2025年6月時点の当社グループ全体の障がい者雇用人数は昨年より24名増の148名となり、現在の法定雇用率2.5%及び2026年7月から適用される法定雇用率2.7%をも上回る、雇用率3.06%を達成いたしました。また、定着率は93.6%と高く、一般的に定着率が低いとされる精神・発達障がいを抱える従業員にも働きやすい環境を整備しております。

さらに、2025年7月、当社のグループ会社である株式会社オープンハウス・オペレーションズは、障がい者の雇入れやその雇用継続を図るために必要な一連の雇用管理に関する相談援助の支援を行う事業者である「障害者雇用相談援助事業者」の認定を東京労働局より受けました。

今後も、障がい者の積極採用を継続するとともに、高い定着率を強みに、合理的な配慮に基づいた環境整備や、働くメンバーに合わせた独自の制度設計など、様々な取り組みを推進してまいります。



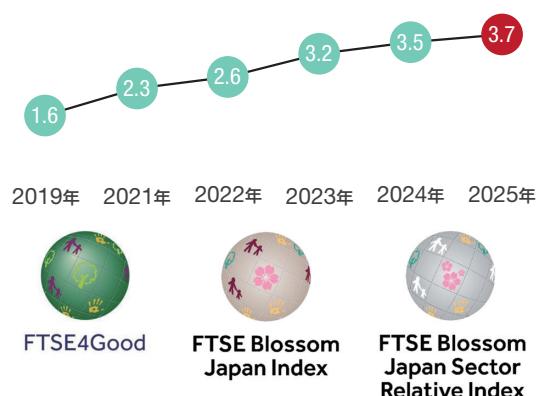
ESGに関する外部評価も毎年向上

当社のESGに関する取り組みにより、外部評価機関の評価も毎年向上しております。本年は、グローバルインデックスプロバイダーであるFTSE Russell社のESG指数について、3つのインデックスへ連続採用されました。また、FTSE Russell社のESG格付けも向上し続けております。

FTSE Russell社の評価は、コーポレートガバナンス、健康と安全、腐敗防止、気候変動といった各分野について行われており、これらのインデックスの構成銘柄である企業は、環境、社会、ガバナンスに関する様々な基準を満たすとされております。

また、米国MSCI社の各種指数にも採用されており、これらのESG指数の構成銘柄に選定されていることは、当社のESGへの取り組みがより一層評価され、当社株式にとって投資家層の拡大や流動性の向上に寄与するものと考えております。

FTSE ESG格付け推移



<https://www.leg.com/en/ftse-russell/indices/ftse4good>
<https://www.leg.com/en/ftse-russell/indices/blossom-japan>



当社社員でパラアスリートの小須田 潤太選手 「スポーツ功労者」として顕彰

当社の社員でパラアスリートの小須田潤太選手が、2025年8月、東京都内で開かれた「令和7年度スポーツ功労者顕彰及び国際競技大会優秀者等表彰等に係る文部科学大臣顕彰及び表彰式」(主催:文部科学省)において、文部科学大臣より顕彰を賜りました。

小須田選手は、2025年3月にカナダで行われたパラスノーボードの世界選手権に日本代表として参加し、バンクドスラロームの男子下肢障害LL1のクラスで金メダルを獲得。日本人選手としては初の優勝を果たし、この健闘を称えられ、「令和7年度スポーツ功労者」として顕彰されました。

また、2026年3月に開かれるミラノ・科尔ティナ2026パラリンピック冬季競技大会で、スノーボードの2種目(スノーボードクロス、バンクドスラローム)の代表に内定しており、冬季パラリンピックでは2大会連続の選出となります。

当社グループは、企業理念の一つに「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」という言葉を掲げており、年齢やバックボーンを問わずチャレンジする人・頑張る人を応援し、素晴らしい結果が出れば、その努力に報いることを社是としております。小須田選手はパラリンピックに向か、並々ならぬ努力を重ね続けており、当社としてもさらなる支援を継続してまいります。

今後とも、皆様からも小須田選手への温かい応援を、どうぞよろしくお願いいたします。



小須田選手(中央)

小須田選手プロフィール

氏名 小須田 潤太 (KOSUDA Junta)

生年月日 1990年10月5日

出身地 埼玉県所沢市

障害 T63(右大腿部切断)

陸上競技「走り幅跳び」「100メートル」
競技種目 スノーボード「スノーボードクロス」「バンクドスラローム」

オープンハウスグループ初の直営ホテル「KÚON 箱根強羅」2025年11月に開業

当社グループの株式会社オープンハウス・ホテルズ&リゾーツは、グループ初の直営ホテルとして、2025年11月、神奈川県・箱根「強羅温泉」の高台にスマールラグジュアリーホテル「KÚON 箱根強羅」を開業いたしました。

「KÚON 箱根強羅」では「お茶と和菓子で五感をひらく、唯一無二のデザイナーズホテル」をコンセプトに、全14室の客室には全てかけ流し温泉を設け、日本の文化や精神が表れる「お茶」や「和菓子」を用いたモダンな宿泊体験を提供いたします。

KÚON

施設概要

施設名 KÚON 箱根強羅

所在地 神奈川県足柄下郡箱根町強羅1322-32

客室数 14室

付帯施設 フロント、客室、ダイニングレストラン、ティーラウンジ、駐車場(地下駐車場有)

開業 2025年11月

公式HP <https://ohhr.openhouse-group.com/kuon-gora/>





FINANCIAL HIGHLIGHTS

業績ハイライト

2025/9期

売上高

13,364億円

前期比 3.1% ↗

営業利益

1,459億円

前期比 22.5% ↗

親会社株主に 帰属する当期純利益

1,006億円

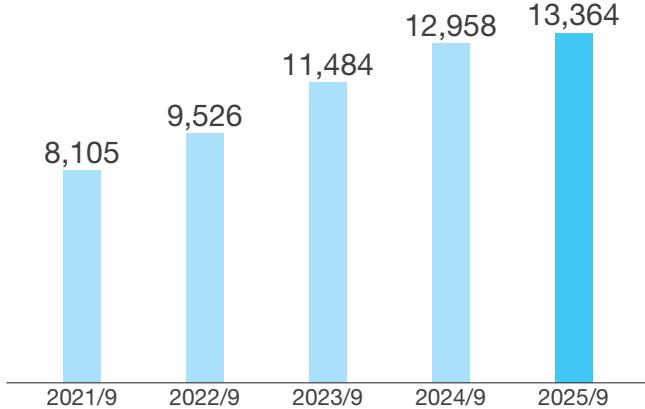
前期比 8.3% ↗

純資産

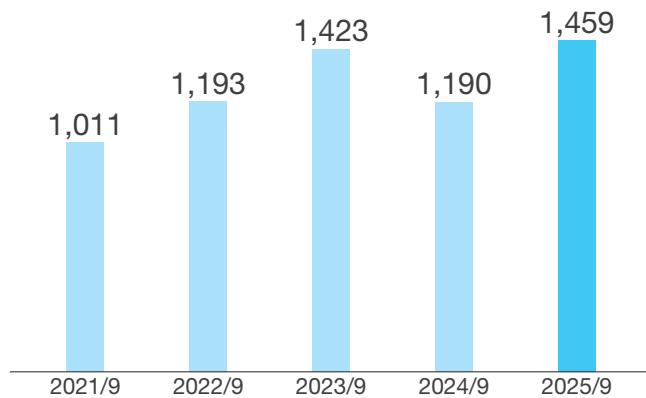
5,388億円

前期差 29億円 ↗

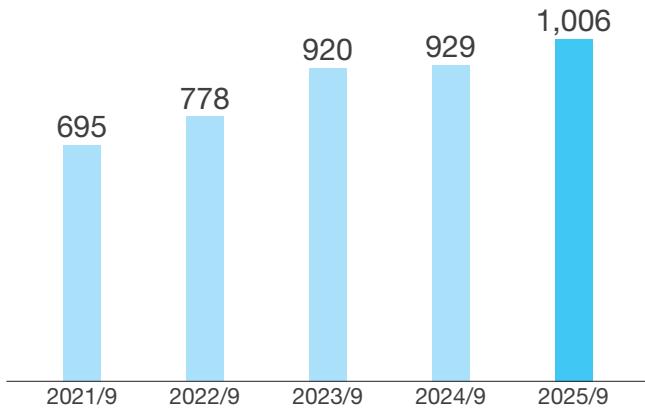
売上高(億円)



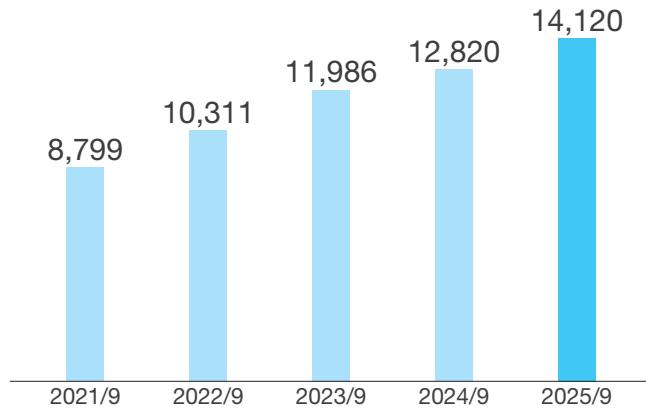
営業利益(億円)



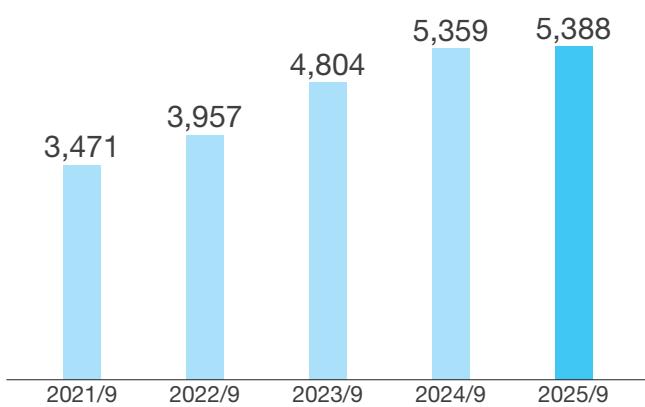
親会社株主に帰属する当期純利益(億円)



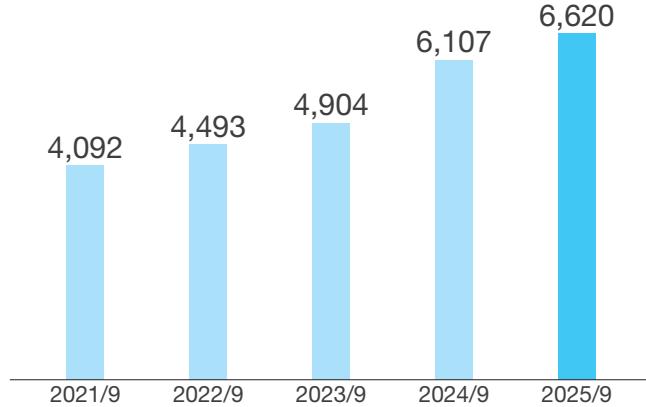
総資産(億円)



純資産(億円)



従業員数(名)





CORPORATE DATA

コーポレートデータ 2025年9月30日現在

■ 株式の状況

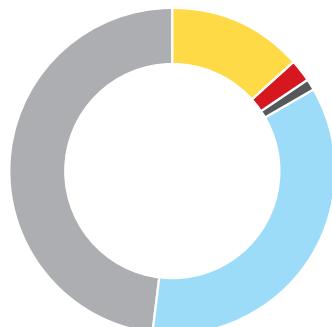
発行可能株式総数	325,200,000株
発行済株式総数	120,709,700株
株主数	7,295名

■ 大株主の状況

株主名	株式数(株)	持株比率(%)
荒井正昭	38,237,200	33.97
いちごトラスト・ピーティーイーエリミテッド	15,242,100	13.54
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	9,867,800	8.76
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	3,303,000	2.93
JP MORGAN CHASE BANK 385864	2,960,492	2.63
JP MORGAN CHASE BANK 385632	2,204,660	1.95
特定有価証券信託受託者 株式会社SMBC信託銀行	2,200,000	1.95
今村仁司	1,708,700	1.51
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	1,368,981	1.21
モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	1,276,138	1.13

- ※ 1. 特定有価証券信託受託者 株式会社SMBC信託銀行の所有株式数 2,200,000株については、委託者兼受益者を当社取締役の荒井正昭氏、受託者を株式会社SMBC信託銀行とする株式の管理を目的とした信託契約にかかるものです。そのため、荒井正昭氏の実質の所有株式数は 40,437,200株、その割合は35.93%となります。
2. 当社は自己株式を8,174,834株保有しております。持株比率は自己株式を控除して計算しております。

■ 株式分布状況



	(株式数:株)	
金融機関	13.44%	16,221,300
金融商品取引業者	2.14%	2,585,612
その他の法人	0.10%	118,867
外国法人等	35.43%	42,767,153
個人その他	48.89%	59,016,768

※ 「個人その他」に自己株式を含む。

■ 会社概要

商号	株式会社オープンハウスグループ Open House Group Co., Ltd.
本店所在地	〒100-7020・7021 東京都千代田区丸の内二丁目7番2号 JPタワー20F(総合受付)・21F
創業	1997年9月
資本金	202億3,549万円
上場市場	東京証券取引所 プライム市場 (証券コード 3288)
主な事業内容 (連結)	居住用不動産の販売・仲介、戸建住宅の開発 注文住宅の建築請負、マンションの開発 投資用不動産の販売

■ 株主メモ

証券コード	3288
事業年度	10月1日から翌年9月30日まで
定時株主総会	毎年12月
配当金受領株主確定日	3月31日*及び9月30日
株主名簿管理人及び 特別口座管理機関	三菱UFJ信託銀行株式会社
同事務取扱場所	三菱UFJ信託銀行株式会社 全国各支店

〒137-8081
新東京郵便局私書箱第29号

三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部

電話 0120-232-711(通話料無料)

URL <https://www.tr.mufg.jp/daikou/>

※ 当社は、取締役会の決議により、毎年3月31日を基準日として中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。



株式会社オープンハウスグループ

〒100-7020
東京都千代田区丸の内二丁目7番2号
JPタワー20F(総合受付)・21F

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

