



2020年9月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2020年11月13日

上場会社名 株式会社オープンハウス 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) 取締役常務執行役員 (氏名) 若旅 孝太郎 TEL 03-6213-0776
 管理本部長
 定時株主総会開催予定日 2020年12月23日 配当支払開始予定日 2020年12月24日
 有価証券報告書提出予定日 2020年12月24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）

（百万円未満切捨て）

1. 2020年9月期の連結業績（2019年10月1日～2020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	%
2020年9月期	575,951	6.6	62,129	7.5	77,357	40.8	59,491	51.0
2019年9月期	540,376	38.3	57,781	22.1	54,928	19.3	39,407	23.9

（注）包括利益 2020年9月期 58,840百万円（52.7%） 2019年9月期 38,540百万円（20.1%）

	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	%	%	%
2020年9月期	525.36	522.37	32.0	15.2	10.8
2019年9月期	351.22	349.11	32.3	13.1	10.7

（注）当社は、2019年10月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、「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」を算定しております。

（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
2020年9月期	569,066	233,723	41.0	1,855.88
2019年9月期	445,904	138,067	30.9	1,246.15

（参考）自己資本 2020年9月期 233,505百万円 2019年9月期 137,754百万円

（注）当社は、2019年10月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、「1株当たり純資産」を算定しております。

（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
2020年9月期	48,793	△24,054	59,430	219,218
2019年9月期	14,344	△4,800	7,186	135,345

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	%	%
2019年9月期	—	60.00	—	66.00	126.00	7,022	17.9	5.7
2020年9月期	—	40.00	—	40.00	80.00	9,459	15.2	4.9
2021年9月期(予想)	—	44.00	—	44.00	88.00		22.1	

（注）当社は、2019年10月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。2019年9月期は実際の配当金の額を記載しておりますが、2020年9月期(予想)は分割後の配当金の額を記載しております。そのため、2019年9月期の配当金を当該株式分割後の基準にて換算しますとその年間配当金は63.00円となることから、2020年9月期(予想)は実質17.00円の増配となりました。

3. 2021年9月期の連結業績予想（2020年10月1日～2021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)	289,500	10.5	31,500	16.5	32,000	22.6	23,000	26.8	182.80
通期	634,000	10.1	69,000	11.1	70,000	△9.5	50,000	△16.0	397.40

（注）2021年9月期の業績予想については、株式会社ブレサンスコーポレーションが持分法適用関連会社であることを前提としております。詳細は、添付資料5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。

※ 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：無
 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）	2020年9月期	125,819,100株	2019年9月期	115,237,000株
② 期末自己株式数	2020年9月期	41株	2019年9月期	4,694,502株
③ 期中平均株式数	2020年9月期	113,240,260株	2019年9月期	112,202,231株

(注) 当社は、2019年10月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、「期末発行済株式数」、「期末自己株式数」及び「期中平均株式数」を算定しております。

(参考) 個別業績の概要

2020年9月期の個別業績（2019年10月1日～2020年9月30日）

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		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	%
2020年9月期	12,960	4.6	227	△73.4	25,495	64.0	25,539	61.0
2019年9月期	12,385	26.9	858	147.0	15,545	1.2	15,864	4.3

	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
	円 銭	円 銭
2020年9月期	225.54	224.25
2019年9月期	141.39	140.55

(注) 当社は、2019年10月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、「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」を算定しております。

(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
2020年9月期	157,755	96,835	61.2	767.91
2019年9月期	97,180	34,481	35.2	309.08

(参考) 自己資本 2020年9月期 96,617百万円 2019年9月期 34,168百万円

(注) 当社は、2019年10月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、「1株当たり純資産」を算定しております。

※ 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5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	4
(4) 今後の見通し	5
(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	5
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	5
3. 連結財務諸表及び主な注記	6
(1) 連結貸借対照表	6
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	8
連結損益計算書	8
連結包括利益計算書	9
(3) 連結株主資本等変動計算書	10
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	12
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	14
(継続企業の前提に関する注記)	14
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	14
(追加情報)	16
(連結貸借対照表関係)	17
(連結損益計算書関係)	18
(連結包括利益計算書関係)	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)	22
(セグメント情報等)	22
(1株当たり情報)	26
(重要な後発事象)	27
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

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影響により、厳しい状況が続いております。企業収益は減少が続き、設備投資並びに輸入等は弱含みで推移している一方、個人消費は増加に転じ、生産並びに輸出においても同様の動きがみられるほか、公共投資は堅調に推移するなど、持ち直しの動きがみられております。

当社グループ（当社及び連結子会社）が属する不動産業界につきましても、2020年の地価調査における基準地価の全国平均は商業地、住宅地ともに下落に転じております。総じて、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う経済活動の先行不透明感の影響が懸念されたことによるものです。しかしながら、地価に与える影響の程度は土地に対する需要の特性並びに地域の経済構造などにより異なり、地価動向の変化の程度は様々であります。人の移動が制限されたことにより、外国人観光客の影響の大きいホテル、商業用地等に対する需要は低下する一方、宅配の増加に伴う物流施設並びに実需向けの住宅等に対する需要はむしろ高まっております。

このような事業環境のもと、新型コロナウイルス感染症の拡大による環境の変化をきっかけとして、家族が揃って自宅で過ごす時間が増えたこと並びにテレワークの機会が増えたことにより、ワークスペースを確保したいなどの住まいに対する新たなニーズに応えることが容易な戸建が注目されることとなり、当社グループにおいては戸建等の仲介契約件数は、前年同期の実績を大きく上回って推移いたしました。また、当連結会計年度より株式会社プレサンスコーポレーション（以下、「プレサンスコーポレーション」という）を持分法適用関連会社としたことに伴い、持分法による投資利益を計上いたしました。

これらの結果、当連結会計年度における業績は、売上高は575,951百万円（前連結会計年度比6.6%増）、営業利益は62,129百万円（同7.5%増）、経常利益は77,357百万円（同40.8%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は59,491百万円（同51.0%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、売上高は379,656百万円（前連結会計年度比11.5%増）、営業利益は40,677百万円（同24.7%増）となりました。これは、新型コロナウイルス感染症の拡大による販売機会の減少により、仲介契約件数は一時的に減少したものの、新しい生活様式のもとで戸建に対する関心が高まり、販売が順調に推移したことによるものです。

①仲介（オープンハウス）

2020年7月、当連結会計年度において7店舗目となる六本松営業センターを福岡県福岡市中央区に開設いたしました。これにより、東京都、神奈川県、愛知県、埼玉県、千葉県を含めた6都県において計49店舗の営業センターを通じて、販売力の強化に努めてまいりました。

その結果、仲介契約件数は6,940件（前連結会計年度比26.1%増）と好調に推移いたしました。

②都心部戸建分譲（オープンハウス・ディベロップメント）

販売形態別の状況は次のとおりであります。

販売形態	棟数	売上高 (百万円)	前連結会計年度比増減率 (%)
新築一戸建住宅分譲	2,804	116,697	18.2
土地分譲	2,645	108,061	8.0
建築請負	1,597	23,622	7.8
その他	—	590	—
合計	—	248,971	12.5

③建築請負（オープンハウス・アーキテクト）

首都圏の建売住宅を分譲する一般法人向け建築請負が順調に推移したことに加え、当社グループ内においても請負棟数を伸ばしてまいりました。

その結果、内部取引を含む売上高は55,508百万円（前連結会計年度比15.2%増）となりました。

④準都心部戸建分譲（ホーク・ワン）

首都圏の準都心部を中心として、新築一戸建住宅の分譲に注力してまいりました。仕入基準を見直したことに加え、新型コロナウイルス感染症の流行に対する新しい生活様式の下で、戸建に対する関心が高まったことを受け、販売が順調に推移したことにより、売上総利益率が大幅に改善いたしました。

その結果、売上高は87,094百万円（前連結会計年度比5.8%増）、営業利益は6,504百万円（同43.9%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、東京都23区、愛知県、福岡県の都心部において新築分譲マンションを展開しており、引渡戸数は増加させつつ、開発用地の高騰を受け東京都23区より愛知県の構成比を高めるなど、業績は計画通りに推移いたしました。

その結果、売上高は58,169百万円（前連結会計年度比4.6%減）、営業利益は9,608百万円（同11.2%減）となりました。

なお、販売形態別の状況は次のとおりであります。

販売形態	戸数	売上高 (百万円)	前連結会計年度比増加率 (%)
マンション分譲	1,224	57,932	△4.5
その他	—	237	—
合計	—	58,169	△4.6

（収益不動産事業）

収益不動産事業につきましては、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴い、当社グループが属する不動産業界においても賃料の低下並びに売買市場の状況悪化が散見されており、金融機関による投資家及び物件の選別が進むことが懸念されました。しかしながら、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、販売は順調に推移いたしました。

その結果、売上高は112,154百万円（前連結会計年度比3.5%増）、営業利益は10,485百万円（同8.7%減）となりました。

（その他）

その他につきましては、海外不動産に関する税制改正により、アメリカ不動産に対する投資意欲が一時的に低下したほか、新型コロナウイルス感染症の拡大防止のため商談の機会が減少したことによる影響はみられたものの、資産分散を目的とする投資需要は堅調に推移いたしました。

その結果、売上高は25,970百万円（前連結会計年度比15.0%減）、営業利益は2,314百万円（同38.7%減）となりました。

（2）当期の財政状態の概況

資産、負債及び純資産の状況

当社グループの当連結会計年度末における総資産は569,066百万円となり、前連結会計年度末と比較して123,161百万円増加しました。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12,766百万円減少した一方、現金及び預金が83,872百万円、プレサンスコーポレーションの株式取得等に伴い投資有価証券が40,198百万円増加したこと等によるものであります。

負債は335,342百万円となり、前連結会計年度末と比較して27,505百万円増加しました。これは主として、短期借入金及び長期借入金（一年以内返済予定長期借入金を含む）が合わせて23,307百万円増加したこと等によるものであります。

純資産は233,723百万円となり、前連結会計年度末と比較して95,656百万円増加しました。これは主として、株式の発行及び自己株式の売却による資金調達により資本金及び資本剰余金並びに自己株式が合わせて44,984百万円、利益剰余金が51,417百万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83,872百万円増加し、219,218百万円となりました。

（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、48,793百万円（前連結会計年度は14,344百万円の獲得）となりました。これは主として、法人税等の支払額が20,593百万円をあった一方、税金等調整前当期純利益77,357百万円（うち持分法による投資利益17,786百万円は資金の獲得に影響していません）並びにたな卸資産の減少額が12,516百万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、24,054百万円（前連結会計年度は4,800百万円の使用）となりました。これは主として、関係会社株式の取得による支出が22,973百万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、59,430百万円（前連結会計年度は7,186百万円の獲得）となりました。これは主として、配当金の支払額が8,074百万円あった一方、借入金の返済による支出及び借入れによる収入の収支が23,310百万円、株式の発行による収入及び自己株式売却による収入の合計が44,391百万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

	2018年9月期	2019年9月期	2020年9月期
自己資本比率（%）	27.0	30.9	41.0
時価ベースの自己資本比率（%）	78.7	63.8	84.0
キャッシュ・フロー対有利子負債比率（年）	—	17.3	5.6
インタレスト・カバレッジ・レシオ（倍）	—	8.0	21.7

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（倍）：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）2018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、新型コロナウイルス感染症の拡大防止策を講じつつ、社会経済活動のレベルを引き上げていくなかで、国内外の感染症の動向や金融資本市場の変動等については留意する必要があるものの、政府による各種政策の効果もあり、持ち直しの動きが続くことが期待されております。

当社グループが属する不動産業界につきましては、新型コロナウイルス感染症の拡大による経済の先行不透明感が続く環境下において一部に弱い動きがみられるものの、金融緩和政策の継続を背景として投資用不動産に対する底堅い需要が想定されるほか、新しい生活様式の下で自宅で過ごす時間が増えたことにより、個室やワークスペースの確保が容易な戸建に対する関心が高まっております。

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、引き続き戸建関連事業を主力事業と位置づけ、営業センターの出店を継続するとともに、仕入及び販売をよりいっそう強化することにより事業の拡大を指向してまいります。

上記の事業展開により、2021年9月期の業績につきましては、売上高は634,000百万円(当連結会計年度比10.1%増)、営業利益は69,000百万円(同11.1%増)、経常利益は70,000百万円(同9.5%減)、親会社株主に帰属する当期純利益は50,000百万円(同16.0%減)を予定しております。

なお、2021年9月期の業績予想につきましては、プレサンスコーポレーションが現状の持分法適用関連会社であることを前提としており、2020年11月13日発表の「株式会社プレサンスコーポレーションとの資本業務提携契約の変更に関する合意書の締結、株式会社プレサンスコーポレーション株式(証券コード:3254)に対する公開買付けの開始及び第三者割当増資の引受けに関するお知らせ」に基づき、プレサンスコーポレーションが当社の連結子会社となる場合には、現状の業績予想が大きく変動することが想定されることから、適時に業績予想に関する情報開示を行ってまいります。

(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、2020年9月期の1株当たりの年間配当金につきましては、80円(中間配当40円、期末配当40円)を予定しております。なお、当社は2019年10月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。そのため、2019年9月期の1株当たり年間配当金126円を、当該株式分割後の基準で換算しますと63円となり、2020年9月期の年間配当金は実質17円の増配となります。

また、2021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88円とし、そのうち44円については中間配当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

当社グループは日本基準を適用しております。国際会計基準(IFRS)の適用については未定です。

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 (2019年9月30日)	当連結会計年度 (2020年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	135,354	219,227
営業未収入金	498	620
販売用不動産	※2 70,457	※2 64,372
仕掛販売用不動産	※2 179,596	※2 172,914
営業貸付金	※2 28,924	※2 37,463
その他	10,167	12,787
貸倒引当金	△232	△262
流動資産合計	424,766	507,123
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	※2 4,077	4,430
減価償却累計額	※3 △1,359	※3 △1,578
建物及び構築物(純額)	2,718	2,851
土地	※2 1,845	1,778
その他	1,183	1,258
減価償却累計額	※3 △755	※3 △877
その他(純額)	427	381
有形固定資産合計	4,990	5,010
無形固定資産		
投資その他の資産	3,456	3,080
投資有価証券	※1 7,084	※1 47,282
繰延税金資産	2,475	3,032
その他	3,121	3,529
貸倒引当金	△22	△18
投資その他の資産合計	12,659	53,825
固定資産合計	21,106	61,917
繰延資産		
社債発行費	31	24
繰延資産合計	31	24
資産合計	445,904	569,066

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (2019年9月30日)	当連結会計年度 (2020年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形	4,257	4,831
営業未払金	16,913	17,525
短期借入金	※2,※4 89,933	※2,※4 103,930
1年内償還予定の社債	372	242
1年内返済予定の長期借入金	※2,※5 12,976	※2,※5 8,912
未払法人税等	11,461	10,831
前受金	14,053	15,531
預り保証金	1,250	1,248
賞与引当金	2,404	2,773
完成工事補償引当金	932	998
その他	7,793	9,889
流動負債合計	162,348	176,713
固定負債		
社債	1,089	847
長期借入金	※2,※4,※5 143,972	※2,※4,※5 157,347
退職給付に係る負債	326	328
資産除去債務	100	105
固定負債合計	145,488	158,628
負債合計	307,837	335,342
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,234	19,741
資本剰余金	8,206	28,877
利益剰余金	134,629	186,047
自己株式	△8,806	△0
株主資本合計	138,263	234,666
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	8	6
為替換算調整勘定	△517	△1,166
その他の包括利益累計額合計	△508	△1,160
新株予約権	312	217
純資産合計	138,067	233,723
負債純資産合計	445,904	569,066

(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 2018年10月1日 至 2019年9月30日)	当連結会計年度 (自 2019年10月1日 至 2020年9月30日)
売上高	540,376	575,951
売上原価	※2 450,715	※2 481,638
売上総利益	89,661	94,312
販売費及び一般管理費	※1 31,879	※1 32,183
営業利益	57,781	62,129
営業外収益		
受取利息	68	70
受取配当金	20	1
受取家賃	146	148
投資有価証券売却益	—	109
持分法による投資利益	—	※3 17,786
その他	176	240
営業外収益合計	412	18,356
営業外費用		
支払利息	1,817	2,298
支払手数料	871	224
株式交付費	—	327
その他	576	278
営業外費用合計	3,265	3,128
経常利益	54,928	77,357
特別利益		
固定資産売却益	772	—
特別利益合計	772	—
税金等調整前当期純利益	55,701	77,357
法人税、住民税及び事業税	16,942	18,421
法人税等調整額	△648	△555
法人税等合計	16,293	17,865
当期純利益	39,407	59,491
親会社株主に帰属する当期純利益	39,407	59,491

(連結包括利益計算書)

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)	当連結会計年度 (自 2019年10月1日 至 2020年9月30日)
当期純利益	39,407	59,491
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△7	△1
為替換算調整勘定	△860	△663
持分法適用会社に対する持分相当額	—	13
その他の包括利益合計	△867	△651
包括利益	※1,※2 38,540	※1,※2 58,840
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	38,540	58,840

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2018年10月1日 至 2019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	4,094	4,481	103,324	△6,102	105,798
会計方針の変更による累積的影響額			△1,853		△1,853
会計方針の変更を反映した当期首残高	4,094	4,481	101,471	△6,102	103,944
当期変動額					
新株の発行(新株予約権の行使)	104	104			208
新株の発行(譲渡制限付株式の発行)	35	35			71
剰余金の配当			△6,249		△6,249
親会社株主に帰属する当期純利益			39,407		39,407
自己株式の取得				△6,411	△6,411
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		3,585		3,707	7,292
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	139	3,724	33,158	△2,704	34,318
当期末残高	4,234	8,206	134,629	△8,806	138,263

	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	15	342	358	388	6,941	113,486
会計方針の変更による累積的影響額						△1,853
会計方針の変更を反映した当期首残高	15	342	358	388	6,941	111,633
当期変動額						
新株の発行(新株予約権の行使)						208
新株の発行(譲渡制限付株式の発行)						71
剰余金の配当						△6,249
親会社株主に帰属する当期純利益						39,407
自己株式の取得						△6,411
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動						7,292
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△7	△860	△867	△75	△6,941	△7,884
当期変動額合計	△7	△860	△867	△75	△6,941	26,434
当期末残高	8	△517	△508	312	—	138,067

当連結会計年度(自 2019年10月1日 至 2020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	4,234	8,206	134,629	△8,806	138,263
当期変動額					
新株の発行	15,329	15,329			30,658
新株の発行(新株予約権の行使)	137	137			275
新株の発行(譲渡制限付株式の発行)	40	40			80
剰余金の配当			△8,074		△8,074
親会社株主に帰属する当期純利益			59,491		59,491
自己株式の取得				△0	△0
自己株式の処分		5,164		8,806	13,970
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	15,507	20,671	51,417	8,806	96,402
当期末残高	19,741	28,877	186,047	△0	234,666

	その他の包括利益累計額			新株予約権	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	8	△517	△508	312	138,067
当期変動額					
新株の発行					30,658
新株の発行(新株予約権の行使)					275
新株の発行(譲渡制限付株式の発行)					80
剰余金の配当					△8,074
親会社株主に帰属する当期純利益					59,491
自己株式の取得					△0
自己株式の処分					13,970
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△2	△649	△651	△94	△746
当期変動額合計	△2	△649	△651	△94	95,656
当期末残高	6	△1,166	△1,160	217	233,723

(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 2018年10月1日 至 2019年9月30日)	当連結会計年度 (自 2019年10月1日 至 2020年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	55,701	77,357
減価償却費	517	534
株式報酬費用	39	66
賞与引当金の増減額(△は減少)	442	368
貸倒引当金の増減額(△は減少)	64	25
完成工事補償引当金の増減額(△は減少)	166	66
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	25	1
投資有価証券売却損益(△は益)	—	△109
持分法による投資損益(△は益)	—	△17,786
受取利息及び受取配当金	△89	△72
為替差損益(△は益)	△17	18
支払利息	1,817	2,298
シンジケートローン手数料	653	—
社債発行費償却	9	6
株式交付費	—	327
売上債権の増減額(△は増加)	△320	△264
たな卸資産の増減額(△は増加)	△17,456	12,516
仕入債務の増減額(△は減少)	1,809	1,186
営業貸付金の増減額(△は増加)	△14,679	△8,539
前受金の増減額(△は減少)	2,719	1,508
預り保証金の増減額(△は減少)	△22	6
預り金の増減額(△は減少)	47	2,200
その他	△919	△156
小計	30,508	71,561
利息及び配当金の受取額	83	70
利息の支払額	△1,782	△2,244
法人税等の支払額	△14,465	△20,593
営業活動によるキャッシュ・フロー	14,344	48,793
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△9,039	△1,310
定期預金の払戻による収入	9,118	1,310
有形固定資産の取得による支出	△983	△617
有形固定資産の売却による収入	1,823	1
無形固定資産の取得による支出	△185	△138
投資有価証券の取得による支出	△5,539	△2,010
投資有価証券の売却及び償還による収入	510	2,544
関係会社株式の取得による支出	—	△22,973
出資金の払込による支出	△0	—
出資金の回収による収入	3	0
敷金及び保証金の差入による支出	△434	△582
敷金及び保証金の回収による収入	46	162
その他	△120	△440
投資活動によるキャッシュ・フロー	△4,800	△24,054

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)	当連結会計年度 (自 2019年10月1日 至 2020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	169,917	295,859
短期借入金の返済による支出	△191,567	△281,860
長期借入れによる収入	123,463	134,341
長期借入金の返済による支出	△80,887	△125,029
シンジケートローン手数料の支払額	△653	—
社債の償還による支出	△532	△372
株式の発行による収入	—	30,420
ストックオプションの行使による収入	130	175
自己株式の取得による支出	△6,425	△0
自己株式の売却による収入	—	13,970
配当金の支払額	△6,249	△8,074
その他	△9	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	7,186	59,430
現金及び現金同等物に係る換算差額	△364	△296
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	16,366	83,872
現金及び現金同等物の期首残高	118,978	135,345
現金及び現金同等物の期末残高	※ 135,345	※ 219,218

(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 18社

イ 連結子会社の名称

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OHリアルエステート・マネジメント

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

他6社

ロ 連結の範囲の変更

株式会社東京不動産管理は清算のため、連結の範囲から除外しております。

(2) 非連結子会社の名称等

イ 非連結子会社の名称

IMA FUND 1, LLC.

ARKアセットマネジメント株式会社 他8社

ロ 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) 持分法を適用した非連結子会社及び関連会社

当連結会計年度より、新たに出資した株式会社プレサンスコーポレーションを持分法適用の範囲に含めております。

(2) 持分法を適用していない非連結子会社及び関連会社

イ 非連結子会社及び関連会社の名称

IMA FUND 1, LLC.

ARKアセットマネジメント株式会社 他14社

ロ 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

イ 有価証券

その他有価証券

時価のあるもの

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。

時価のないもの

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。

ロ たな卸資産

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。

ハ 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

イ 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

ロ 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。

ハ 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) 繰延資産の処理方法

イ 社債発行費

社債の償還までの期間にわたり、定額法にて償却しております。

ロ 株式交付費

支出時に全額費用として処理しております。

(4) 重要な引当金の計上基準

イ 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。

ロ 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。

ハ 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。

(5) 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社では原則法を適用しております。

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適用しております。

(6) 重要な収益及び費用の計上基準

当社及び連結子会社は、「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2018年3月30日公表分)及び「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 2018年3月30日公表分)を適用しており、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識しております。

(7) 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。

(8) 重要なヘッジ会計の方法

イ 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。

ロ 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

ハ 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。

ニ 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。

(9) 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。

(10) 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。

(11) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。

なお、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。

(追加情報)

(新型コロナウイルス感染症の影響について)

新型コロナウイルス感染症については、今後の広がり方や収束時期等を正確に予測することは困難な状態にありますが、当社グループでは、直近の営業状況等から戸建関連事業及びマンション事業における本感染症の影響は限定的であると判断しております。また、収益不動産事業等においては一時的に賃料の低下並びに売買市場の状況悪化傾向がみられましたが、これらも翌連結会計年度内には回復するとの仮定を置き、たな卸資産の評価等の会計上の見積りを行っております。

なお、本感染症による影響は不確定要素が多く、今後、消費マインドの冷え込みによる長期的な景気悪化等が生じる場合には、当社グループの業績及び財政状態に影響を与える可能性があります。

(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 (2019年9月30日)	当連結会計年度 (2020年9月30日)
投資その他の資産 投資有価証券 (株式)	247百万円	41,088百万円
投資その他の資産 投資有価証券 (出資金)	4,563百万円	5,151百万円

※2 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2019年9月30日)	当連結会計年度 (2020年9月30日)
販売用不動産	46,157百万円	39,766百万円
仕掛販売用不動産	101,836	96,666
営業貸付金	6,963	22,928
建物及び構築物	86	—
土地	471	—
計	155,516	159,361

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2019年9月30日)	当連結会計年度 (2020年9月30日)
短期借入金	71,469百万円	67,312百万円
1年内返済予定の長期借入金	8,777	4,954
長期借入金	45,631	63,928
計	125,878	136,195

※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 (2019年9月30日)	当連結会計年度 (2020年9月30日)
減損損失累計額	105百万円	78百万円

※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、株式会社オープンハウス・アーキテクト及び株式会社ホーク・ワン)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 (2019年9月30日)	当連結会計年度 (2020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	144,000百万円	170,880百万円
借入実行残高	84,210	98,618
差引額	59,789	72,261

※5 財務制限条項

当社及び連結子会社である株式会社オープンハウス・ディベロップメント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。

(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 2018年10月1日 至 2019年9月30日)	当連結会計年度 (自 2019年10月1日 至 2020年9月30日)
役員報酬	772百万円	837百万円
給与	5,338	5,951
賞与引当金繰入額	720	946
貸倒引当金繰入額	88	30
退職給付費用	105	61
広告宣伝費	2,290	2,308
地代家賃	3,246	3,620
租税公課	4,103	4,170
販売手数料	4,886	4,265

※2 期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次のたな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 2018年10月1日 至 2019年9月30日)	当連結会計年度 (自 2019年10月1日 至 2020年9月30日)
	906百万円	1,532百万円

※3 持分法による投資利益

株式会社プレサンスコーポレーションの株式を取得し持分法を適用したことに伴って発生した負ののれん相当額13,708百万円を含んでおります。

(連結包括利益計算書関係)

※1 その他の包括利益に係る組替調整額

	前連結会計年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)	当連結会計年度 (自 2019年10月1日 至 2020年9月30日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	△10百万円	△2百万円
組替調整額	—	—
計	△10	△2
為替換算調整勘定：		
当期発生額	△860	△663
組替調整額	—	—
計	△860	△663
持分法適用会社に対する持分相当額：		
当期発生額	—	13
税効果調整前合計	△870	△652
税効果額	3	0
その他の包括利益合計	△867	△651

※2 その他の包括利益に係る税効果額

	前連結会計年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)	当連結会計年度 (自 2019年10月1日 至 2020年9月30日)
その他有価証券評価差額金：		
税効果調整前	△10百万円	△2百万円
税効果額	3	0
税効果調整後	△7	△1
為替換算調整勘定：		
税効果調整前	△860	△663
税効果額	—	—
税効果調整後	△860	△663
持分法適用会社に対する持分相当額：		
税効果調整前	—	13
税効果額	—	—
税効果調整後	—	13
その他の包括利益合計		
税効果調整前	△870	△652
税効果額	3	0
税効果調整後	△867	△651

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2018年10月1日 至 2019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	57,512,500	106,000	—	57,618,500
合計	57,512,500	106,000	—	57,618,500
自己株式				
普通株式 (注) 2	2,235,080	1,470,080	1,357,909	2,347,251
合計	2,235,080	1,470,080	1,357,909	2,347,251

(注) 1. 普通株式の発行済株式の増加106,000株は、ストックオプションの行使による増加88,800株及び譲渡制限付株式報酬の付与による増加17,200株によるものであります。

2. 自己株式の総数の増加は、2018年11月20日及び2019年5月15日開催の取締役会決議による自己株式の取得等によるものであります。

自己株式総数の減少は、2018年10月1日付で当社を株式交換完全親会社、株式会社ホーク・ワンを完全子会社とする株式交換を実施したこと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	—	—	—	—	—	312
合計		—	—	—	—	—	312

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
2018年12月19日 定時株主総会	普通株式	2,874	52	2018年9月30日	2018年12月20日
2019年5月15日 取締役会	普通株式	3,374	60	2019年3月31日	2019年6月11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
2019年12月18日 定時株主総会	普通株式	3,647	利益剰余金	66	2019年9月30日	2019年12月19日

当連結会計年度(自 2019年10月1日 至 2020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	57,618,500	68,200,600	—	125,819,100
合計	57,618,500	68,200,600	—	
自己株式				
普通株式 (注) 3	2,347,251	2,347,290	4,694,500	41
合計	2,347,251	2,347,290	4,694,500	41

(注) 1. 2019年10月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。

2. 普通株式の発行済株式の増加68,200,600株は、株式分割による増加57,618,500株、公募による新株の発行による増加9,617,200株、第三者割当による新株の発行による増加684,600株、ストックオプションの行使による増加254,800株、譲渡制限付株式の付与による増加25,500株によるものであります。

3. 普通株式の自己株式の増加2,347,290株は、株式分割による増加2,347,251株、単元未満株式の買取りによる増加39株によるものであります。また、普通株式の自己株式の減少4,694,500株は公募による自己株式の処分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	—	—	—	—	—	217
合計		—	—	—	—	—	217

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
2019年12月18日 定時株主総会	普通株式	3,647	66	2019年9月30日	2019年12月19日
2020年5月15日 取締役会	普通株式	4,426	40	2020年3月31日	2020年6月11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
2020年12月23日 定時株主総会	普通株式	5,032	利益剰余金	40	2020年9月30日	2020年12月24日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

※ 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 2018年10月1日 至 2019年9月30日)	当連結会計年度 (自 2019年10月1日 至 2020年9月30日)
現金及び預金勘定	135,354百万円	219,227百万円
使途制限付信託預金	△9	△9
現金及び現金同等物	135,345	219,218

(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。

当社グループは、「戸建関連事業」、新築マンションの開発及び分譲等を行う「マンション事業」、収益不動産の取得及び運用並びに販売等を行う「収益不動産事業」、上記に含まれない事業を「その他」とする4つを報告セグメントとしております。

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

前連結会計年度(自 2018年10月1日 至 2019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	計		
売上高							
外部顧客への売上高	340,528	60,956	108,353	30,538	540,376	—	540,376
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	57	—	57	△57	—
計	340,528	60,956	108,410	30,538	540,433	△57	540,376
セグメント利益	32,620	10,815	11,487	3,777	58,701	△920	57,781
その他の項目							
減価償却費	444	27	8	7	487	29	517
のれん償却額	402	—	—	—	402	—	402

(注) 1. セグメント利益の調整額△920百万円には、セグメント間取引消去237百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△1,157百万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. セグメントに資産を配分していないため、セグメント資産の記載は行っておりません。

4. 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 2019年10月1日 至 2020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	計		
売上高							
外部顧客への売上高	379,656	58,169	112,154	25,970	575,951	—	575,951
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	53	56	110	△110	—
計	379,656	58,169	112,207	26,027	576,061	△110	575,951
セグメント利益	40,677	9,608	10,485	2,314	63,085	△956	62,129
その他の項目							
減価償却費	433	30	10	15	489	44	534
のれん償却額	402	—	—	—	402	—	402

(注) 1. セグメント利益の調整額△956百万円には、セグメント間取引消去687百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△1,644百万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. セグメントに資産を配分していないため、セグメント資産の記載は行っておりません。

4. 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 2018年10月1日 至 2019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 2019年10月1日 至 2020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 2018年10月1日 至 2019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 2019年10月1日 至 2020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 2018年10月1日 至 2019年9月30日)

(単位:百万円)

	報告セグメント					全社・消去	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	計		
当期末残高	3,110	—	—	—	3,110	—	3,110

(注)1. 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 2019年10月1日 至 2020年9月30日)

(単位:百万円)

	報告セグメント					全社・消去	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	計		
当期末残高	2,707	—	—	—	2,707	—	2,707

(注)1. 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 2018年10月1日 至 2019年9月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2019年10月1日 至 2020年9月30日)

当連結会計年度において、株式会社プレサンスコーポレーションの株式を取得し持分法を適用したことに伴い、負ののれん相当額13,708百万円について、持分法による投資利益として計上しております。当該事象による持分法による投資利益は営業外収益であるため、セグメント利益には含めておりません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)	当連結会計年度 (自 2019年10月1日 至 2020年9月30日)
1株当たり純資産額	1,246.15円	1,855.88円
1株当たり当期純利益	351.22円	525.36円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	349.11円	522.37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 2018年10月1日 至 2019年9月30日)	当連結会計年度 (自 2019年10月1日 至 2020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)	39,407	59,491
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)	39,407	59,491
期中平均株式数(株)	112,202,231	113,240,260
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)	677,666	648,298
(うち新株予約権(株))	(677,666)	(648,298)
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	—	—

(注) 当社は、2019年10月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、「1株当たり純資産」、「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」を算定しております。

(重要な後発事象)

(株式会社プレサンスコーポレーションとの資本業務提携契約の変更等に関する合意書の締結、株式会社プレサンスコーポレーション株式に対する公開買付けの開始及び第三者割当増資の引受けについて)

当社は、2020年11月13日開催の取締役会において、株式会社プレサンスコーポレーション（以下「対象者」といいます。）の普通株式（以下「対象者株式」といいます。）を金融商品取引法に基づく公開買付け（以下「本公開買付け」といいます。）により取得すること、及び対象者が実施する第三者割当増資（以下「本第三者割当増資」といいます。）を引受けること、並びに当社と対象者間の2020年4月6日付資本業務提携契約の変更等に関する合意書（以下「本合意書」といいます。）を締結することについて決議いたしました。

1. 公開買付けの概要

(1) 本公開買付けの目的

当社は、本日現在、東京証券取引所市場第一部に上場している対象者株式20,621,100株（所有割合：31.82%）を所有し、対象者を持分法適用関連会社としておりますが、本公開買付け及び本第三者割当増資を組み合わせて当社が対象者を連結子会社とすることにより、対象者の信用補完及び資金調達の安定化を図ることが、両者の資本業務提携を促進し、両者の企業価値の向上に資するための手段として極めて有効であるとの判断に至ったことから、2020年11月13日、当社と対象者との間において本合意書を締結することとなりました。

(2) 対象者の概要

名称	株式会社プレサンスコーポレーション
所在地	大阪府大阪市中央区城見一丁目2番27号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 土井 豊
事業内容	投資用マンション及びファミリーマンションの企画開発及び販売業
資本金	4,380百万円（2020年9月末日現在）
設立年月日	1997年10月1日

(3) 買付け等の期間 2020年11月16日から2021年1月14日まで（38営業日）

(4) 買付け等の価格 普通株式1株につき、金1,850円

(5) 買付予定の株券等の数

買付予定数 19,881,500株

買付予定数の下限 一株

買付予定数の上限 19,881,500株

(6) 買付代金 36,780,775,000円

(注) 買付代金は、本公開買付けにおける買付予定数（19,881,500株）に、1株当たりの本公開買付価格（1,850円）を乗じた金額です。

2. 第三者割当増資の概要

(1) 募集株式の種類 普通株式

(2) 募集株式の数 3,508,772株

(3) 払込金額 普通株式1株につき、金1,425円

(4) 払込金額の総額 5,000,000,100円

(5) 払込期間 2021年1月15日から2021年1月19日まで

3. 資金の調達

本公開買付けに係る決済及び本第三者割当増資により対象者が発行する新株を引受ける際の払込みに要する資金は、自己資金により充当することを予定しております。

4. 上場廃止となる見込み及びその事由

対象者株式は、本日現在、東京証券取引所市場第一部に上場されておりますが、本公開買付けは対象者株式の上場廃止を企図するものではなく、当社は19,881,500株（所有割合：30.68%）を上限として本公開買付けを実施し、かつ、本第三者割当増資の払込みが完了し、本公開買付けが成立した場合においても、当社の希薄化後所有割合は最大でも64.42%となりますので、本公開買付け成立後も対象者株式の東京証券取引所市場第一部への上場は維持される見込みです。

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 (2019年9月30日)	当事業年度 (2020年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	31,052	72,288
営業未収入金	1,308	1,147
前払費用	260	273
関係会社短期貸付金	19,400	13,557
未収還付法人税等	2,996	4,817
その他	1,755	1,650
流動資産合計	56,774	93,735
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,232	1,347
車両運搬具	21	11
工具、器具及び備品	228	216
有形固定資産合計	1,482	1,575
無形固定資産		
ソフトウェア	116	84
その他	2	2
無形固定資産合計	119	86
投資その他の資産		
投資有価証券	368	548
関係会社株式	36,067	59,120
長期前払費用	43	50
敷金及び保証金	1,602	1,733
その他	26	32
貸倒引当金	△4	△4
繰延税金資産	668	852
投資その他の資産合計	38,773	62,334
固定資産合計	40,375	63,996
繰延資産		
社債発行費	30	24
繰延資産合計	30	24
資産合計	97,180	157,755

(単位:百万円)

	前事業年度 (2019年9月30日)	当事業年度 (2020年9月30日)
負債の部		
流動負債		
1年内償還予定の社債	242	242
1年内返済予定の長期借入金	2,695	2,757
未払金	1,093	743
未払費用	261	358
前受金	610	901
預り金	89	203
賞与引当金	894	1,114
その他	196	7
流動負債合計	6,082	6,328
固定負債		
社債	1,089	847
長期借入金	55,527	53,745
固定負債合計	56,616	54,592
負債合計	62,699	60,920
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,234	19,741
資本剰余金		
資本準備金	4,017	19,524
その他資本剰余金	5,947	11,111
資本剰余金合計	9,965	30,636
利益剰余金		
利益準備金	35	35
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	28,731	46,196
利益剰余金合計	28,767	46,232
自己株式	△8,806	△0
株主資本合計	34,160	96,610
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	8	6
評価・換算差額等合計	8	6
新株予約権	312	217
純資産合計	34,481	96,835
負債純資産合計	97,180	157,755

(2) 損益計算書

(単位:百万円)

	前事業年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)	当事業年度 (自 2019年10月1日 至 2020年9月30日)
営業収益	12,385	12,960
営業原価	6,074	6,988
営業総利益	6,311	5,972
販売費及び一般管理費	5,453	5,745
営業利益	858	227
営業外収益		
受取利息	257	196
受取配当金	15,020	25,500
受取保証料	152	181
その他	313	714
営業外収益合計	15,743	26,593
営業外費用		
貸倒損失	6	—
支払利息	612	754
社債利息	7	6
社債発行費償却	5	5
株式交付費	—	327
支払保証料	137	130
支払手数料	227	5
その他	59	95
営業外費用合計	1,056	1,325
経常利益	15,545	25,495
税引前当期純利益	15,545	25,495
法人税、住民税及び事業税	27	138
法人税等調整額	△346	△182
法人税等合計	△319	△44
当期純利益	15,864	25,539

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 2018年10月1日 至 2019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
		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	4,094	3,877	2,118	5,996	35	21,801	21,837	△6,102	25,825
会計方針の変更による累積的影響額						△2,685	△2,685		△2,685
会計方針の変更を反映した当期首残高	4,094	3,877	2,118	5,996	35	19,115	19,151	△6,102	23,140
当期変動額									
新株の発行(新株予約権の行使)	104	104		104					208
新株の発行(譲渡制限付株式の発行)	35	35		35					71
剰余金の配当						△6,249	△6,249		△6,249
当期純利益						15,864	15,864		15,864
自己株式の取得								△6,411	△6,411
株式交換による増加			3,829	3,829				3,707	7,536
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)									
当期変動額合計	139	139	3,829	3,968	—	9,615	9,615	△2,704	11,020
当期末残高	4,234	4,017	5,947	9,965	35	28,731	28,767	△8,806	34,160

	評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	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	15	15	388	26,229
会計方針の変更による累積的影響額				△2,685
会計方針の変更を反映した当期首残高	15	15	388	23,544
当期変動額				
新株の発行(新株予約権の行使)				208
新株の発行(譲渡制限付株式の発行)				71
剰余金の配当				△6,249
当期純利益				15,864
自己株式の取得				△6,411
株式交換による増加				7,536
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△7	△7	△75	△82
当期変動額合計	△7	△7	△75	10,937
当期末残高	8	8	312	34,481

当事業年度(自 2019年10月1日 至 2020年9月30日)

(単位:百万円)

	株主資本								株主資本 合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			自己株式	
		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	4,234	4,017	5,947	9,965	35	28,731	28,767	△8,806	34,160
当期変動額									
新株の発行	15,329	15,329		15,329					30,658
新株の発行(新株予約 権の行使)	137	137		137					275
新株の発行(譲渡制限 付株式の発行)	40	40		40					80
剰余金の配当						△8,074	△8,074		△8,074
当期純利益						25,539	25,539		25,539
自己株式の取得								△0	△0
自己株式の処分			5,164	5,164				8,806	13,970
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)									
当期変動額合計	15,507	15,507	5,164	20,671	—	17,465	17,465	8,806	62,450
当期末残高	19,741	19,524	11,111	30,636	35	46,196	46,232	△0	96,610

	評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	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	8	8	312	34,481
当期変動額				
新株の発行				30,658
新株の発行(新株予約 権の行使)				275
新株の発行(譲渡制限 付株式の発行)				80
剰余金の配当				△8,074
当期純利益				25,539
自己株式の取得				△0
自己株式の処分				13,970
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	△1	△1	△94	△96
当期変動額合計	△1	△1	△94	62,353
当期末残高	6	6	217	96,835