



2024年9月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

2024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 2024年12月25日 配当支払開始予定日 2024年12月26日
 有価証券報告書提出予定日 2024年12月26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. 2024年9月期の連結業績(2023年10月1日~2024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	%
2024年9月期	1,295,862	12.8	119,088	△16.3	120,283	△12.2	92,921	0.9
2023年9月期	1,148,484	20.6	142,330	19.2	136,927	13.0	92,050	18.2

(注) 包括利益 2024年9月期 96,266百万円(△5.1%) 2023年9月期 101,399百万円(7.0%)

	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	%	%	%
2024年9月期	782.60	781.26	21.1	9.7	9.2
2023年9月期	763.72	762.40	24.4	12.3	12.4

(参考) 持分法投資損益 2024年9月期 △21百万円 2023年9月期 69百万円

(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
2024年9月期	1,282,090	535,919	36.2	3,982.75
2023年9月期	1,198,668	480,416	34.7	3,448.66

(参考) 自己資本 2024年9月期 463,947百万円 2023年9月期 415,855百万円

(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
2024年9月期	104,764	△22,584	△69,253	390,924
2023年9月期	17,393	△35,575	49,103	378,643

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	%	%
2023年9月期	—	72.00	—	92.00	164.00	19,774	21.5	5.2
2024年9月期	—	83.00	—	83.00	166.00	19,530	21.2	4.5
2025年9月期(予想)	—	84.00	—	84.00	168.00		23.9	

3. 2025年9月期の連結業績予想(2024年10月1日~2025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)	613,800	1.8	61,600	10.5	58,200	△0.2	38,100	△26.6	327.07
通期	1,300,000	0.3	130,000	9.2	123,000	2.3	82,000	△11.8	703.93

※ 注記事項

(1) 期中における連結範囲の重要な変更 : 有

新規 19社 (社名) 株式会社三栄建築設計 (2024年3月1日付で、株式 除外 -社 (社名)
会社メルディアに商号変更) 他18社

(注) 詳細は、添付資料13ページ「3. 連結財務諸表及び主な注記 (5) 連結財務諸表に関する注記事項 (連結範囲の変更)」をご覧ください。

(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)	2024年9月期	120,661,500株	2023年9月期	120,588,100株
② 期末自己株式数	2024年9月期	4,172,434株	2023年9月期	3,515株
③ 期中平均株式数	2024年9月期	118,734,098株	2023年9月期	120,528,808株

(参考) 個別業績の概要

1. 2024年9月期の個別業績 (2023年10月1日~2024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	%
2024年9月期	92,153	44.8	80,664	51.6	80,442	51.0	80,371	51.1
2023年9月期	63,635	112.8	53,222	115.0	53,273	114.8	53,179	115.8

	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
2024年9月期	676.90	675.74
2023年9月期	441.22	440.45

(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
2024年9月期	398,584	196,561	49.1	1,680.74
2023年9月期	307,901	156,669	50.7	1,295.08

(参考) 自己資本 2024年9月期 195,787百万円 2023年9月期 156,166百万円

※ 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
(連結貸借対照表関係)	17
(連結損益計算書関係)	18
(連結株主資本等変動計算書関係)	19
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	20
(企業結合等関係)	21
(セグメント情報等)	25
(1株当たり情報)	29
(重要な後発事象)	30
4. 個別財務諸表及び主な注記	31
(1) 貸借対照表	31
(2) 損益計算書	33
(3) 株主資本等変動計算書	34
(4) 個別財務諸表に関する注記事項	36
(重要な後発事象)	36

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、長引く円安を背景とする物価高が進行する一方、日経平均株価が最高値を更新するなど景況感は改善しております。また、雇用、所得環境の改善を受けて、個人消費並びに設備投資には持ち直しの動きがみられております。住宅建設は概ね横ばい、公共投資は堅調に推移するなか、企業収益及び企業の業況判断は改善傾向を示し、消費者物価は緩やかに上昇するなど、景気は一部に弱めの動きがみられるものの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しております。住宅地におきましては、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。商業地におきましては、都心部を中心に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は上昇基調を示しております。

このような事業環境のもと、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業務に取り組んでまいりました。

これらの結果、当連結会計年度における業績は、売上高は1,295,862百万円（前連結会計年度比12.8%増）、営業利益は119,088百万円（同16.3%減）、経常利益は120,283百万円（同12.2%減）、親会社株主に帰属する当期純利益は92,921百万円（同0.9%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。

なお、第1四半期連結会計期間より、メディアの連結子会社化に伴い、報告セグメントの区分を変更しております。また、セグメント情報の詳細につきましては、「3. 連結財務諸表及び主な注記（5）連結財務諸表に関する注記事項（セグメント情報等）」に記載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、前連結会計年度後半より在庫調整に取り組んだ結果、売上高は横這い、売上総利益率は低下いたしました。既に在庫調整は終了しており、このところ販売は回復基調を示しております。

その結果、売上高は589,053百万円（前連結会計年度比0.2%減）、営業利益は49,668百万円（同21.4%減）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。マンション用地及び資材価格の著しい上昇を背景として、用地取得の意思決定を慎重に行いました。そのため、前連結会計年度を下回る業績となりましたが、このところ販売は順調に推移しております。

その結果、売上高は89,238百万円（前連結会計年度比28.4%減）、営業利益は10,664百万円（同57.6%減）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、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は継続しております。

その結果、売上高は196,048百万円（前連結会計年度比6.1%増）、営業利益は17,268百万円（同14.6%減）となりました。

（その他）

その他につきましては、日本の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投資需要が高く、販売は順調に推移いたしました。

その結果、売上高は105,832百万円（前連結会計年度比21.0%増）、営業利益は11,452百万円（同32.1%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・中京圏において、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180,850百万円(前連結会計年度比12.1%増)、営業利益は27,466百万円(同6.5%増)となりました。

(メルディア)

メルディアにつきましては、主力事業である戸建分譲事業において、お客様のライフスタイルに合わせた設計を追求し、お客様の住まいに対するニーズの変化に応えた商品を提供いたしました。

その結果、売上高は134,811百万円(当セグメントは、第1四半期連結会計期間よりメルディアの連結子会社化に伴い新たに設けたため、前連結会計年度比は記載していません。)、営業利益は3,731百万円(同)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1,282,090百万円となり、前連結会計年度末と比較して83,422百万円増加しました。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42,922百万円増加したほか、営業未収入金及び契約資産並びに営業貸付金が合わせて29,501百万円、投資その他の資産が13,021百万円増加したこと等によるものであります。

負債は746,171百万円となり、前連結会計年度末と比較して27,919百万円増加しました。これは主として、未払法人税等が10,005百万円減少した一方、短期借入金、長期借入金(1年内返済予定の長期借入金を含む)及び社債(1年内償還予定の社債を含む)が合わせて36,634百万円増加したこと等によるものであります。

純資産は535,919百万円となり、前連結会計年度末と比較して55,502百万円増加しました。これは主として、自己株式の取得により純資産が19,878百万円減少した一方、利益剰余金が71,963百万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12,281百万円増加し、390,924百万円となりました。

(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、104,764百万円(前連結会計年度は17,393百万円の獲得)となりました。これは主として、法人税等の支払額が35,534百万円あった一方、税金等調整前当期純利益が133,646百万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、22,584百万円(前連結会計年度は35,575百万円の使用)となりました。これは主として、連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出が23,867百万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)

財務活動の結果使用した資金は、69,253百万円(前連結会計年度は49,103百万円の獲得)となりました。これは主として、借入れによる収入、借入金の返済による支出の純支出が25,142百万円あったほか、配当金の支払額が20,955百万円、自己株式の取得による支出が19,878百万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

	2022年9月期	2023年9月期	2024年9月期
自己資本比率(%)	32.7	34.7	36.2
時価ベースの自己資本比率(%)	57.2	51.0	49.1
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(年)	-	33.1	5.7
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	-	4.4	18.9

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、海外景気の下振れ並びに金融・為替市場の変動がわが国の景気を下押しするリスクには注意が必要であります。

当社グループが属する不動産業界につきましても、緩やかな景気回復のもと、利便性の高い都心部においては、マンション価格の高騰並びに販売戸数の減少から、手頃な価格の戸建住宅に対するニーズはより高まることが想定されております。また、緩和的な金融環境を背景として、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。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、企業価値の向上を図ってまいります。

上記の事業展開により、2025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0.3%増)、営業利益は130,000百万円(同9.2%増)、経常利益は123,000百万円(同2.3%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は82,000百万円(同11.8%減)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、2024年9月期の1株当たりの年間配当金につきましては、166円(中間配当83円、期末配当83円)を予定しております。

また、2025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168円、そのうち84円を中間配当金、84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 (2023年9月30日)	当連結会計年度 (2024年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	401,879	409,957
営業未収入金及び契約資産	4,776	19,048
販売用不動産	147,857	198,422
仕掛販売用不動産	493,398	485,757
営業貸付金	※6 49,301	※6 64,530
その他	34,105	21,702
貸倒引当金	△549	△815
流動資産合計	1,130,769	1,198,602
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	7,012	9,785
減価償却累計額	※3 △2,426	※3 △3,638
建物及び構築物（純額）	4,585	6,147
賃貸不動産	21,975	22,354
減価償却累計額	※3 △1,444	△1,815
賃貸不動産（純額）	20,530	20,538
土地	2,278	3,039
その他	2,521	3,737
減価償却累計額	※3 △1,459	※3 △2,240
その他（純額）	1,061	1,496
有形固定資産合計	28,456	31,221
無形固定資産	2,690	2,493
投資その他の資産		
投資有価証券	※1 20,955	※1 33,371
繰延税金資産	8,345	8,671
その他	7,468	8,077
貸倒引当金	△18	△346
投資その他の資産合計	36,751	49,773
固定資産合計	67,898	83,488
資産合計	1,198,668	1,282,090

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年9月30日)	当連結会計年度 (2024年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形	1,631	1,834
営業未払金	34,929	42,070
電子記録債務	11,860	10,021
短期借入金	※4 182,734	※4 171,610
1年内償還予定の社債	10,242	494
1年内返済予定の長期借入金	※4,※5 38,457	※4,※5 44,331
未払法人税等	22,518	12,512
契約負債	32,681	27,366
預り保証金	3,709	2,829
賞与引当金	4,604	4,941
完成工事補償引当金	1,395	1,522
その他	28,760	29,138
流動負債合計	373,526	348,673
固定負債		
社債	121	14,789
長期借入金	※4,※5 343,582	※4,※5 380,546
退職給付に係る負債	326	817
資産除去債務	230	328
繰延税金負債	—	29
その他	464	986
固定負債合計	344,725	397,498
負債合計	718,251	746,171
純資産の部		
株主資本		
資本金	20,110	20,149
資本剰余金	19,767	19,442
利益剰余金	361,583	433,547
自己株式	△18	△19,896
株主資本合計	401,443	453,243
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	42	△130
為替換算調整勘定	14,368	10,834
その他の包括利益累計額合計	14,411	10,704
新株予約権	752	773
非支配株主持分	63,808	71,198
純資産合計	480,416	535,919
負債純資産合計	1,198,668	1,282,090

(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 2022年10月1日 至 2023年9月30日)		当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)	
売上高		1,148,484		1,295,862
売上原価	※2	930,127	※2	1,088,944
売上総利益		218,356		206,917
販売費及び一般管理費	※1	76,026	※1	87,828
営業利益		142,330		119,088
営業外収益				
受取利息		625		1,309
受取配当金		137		1,594
投資有価証券売却益		101		3,518
有価証券運用益		—		262
受取家賃		225		216
為替差益		471		283
持分法による投資利益		69		—
その他		809		1,966
営業外収益合計		2,441		9,152
営業外費用				
有価証券運用損		2,038		—
支払利息		3,965		5,512
持分法による投資損失		—		21
支払手数料		687		1,109
その他		1,152		1,313
営業外費用合計		7,844		7,957
経常利益		136,927		120,283
特別利益				
負ののれん発生益		—		12,766
関係会社株式売却益		—		956
特別利益合計		—		13,723
特別損失				
減損損失	※3	25	※3	360
特別損失合計		25		360
税金等調整前当期純利益		136,901		133,646
法人税、住民税及び事業税		41,743		34,235
法人税等調整額		△3,216		△568
法人税等合計		38,526		33,667
当期純利益		98,375		99,979
非支配株主に帰属する当期純利益		6,324		7,058
親会社株主に帰属する当期純利益		92,050		92,921

連結包括利益計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
当期純利益	98,375	99,979
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	85	△190
為替換算調整勘定	2,931	△3,528
持分法適用会社に対する持分相当額	6	5
その他の包括利益合計	3,024	△3,713
包括利益	101,399	96,266
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	95,062	89,214
非支配株主に係る包括利益	6,336	7,052

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(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

当連結会計年度(自 2023年10月1日 至 2024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	20,110	19,767	361,583	△18	401,443
当期変動額					
新株の発行(新株 予約権の行使)	38	38			77
剰余金の配当			△20,955		△20,955
親会社株主に帰属 する当期純利益			92,921		92,921
自己株式の取得				△19,878	△19,878
連結範囲の変動			△2		△2
非支配株主との取引 に係る親会社の持分変動		△364			△364
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	38	△325	71,963	△19,878	51,799
当期末残高	20,149	19,442	433,547	△19,896	453,243

	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	42	14,368	14,411	752	63,808	480,416
当期変動額						
新株の発行(新株 予約権の行使)						77
剰余金の配当						△20,955
親会社株主に帰属 する当期純利益						92,921
自己株式の取得						△19,878
連結範囲の変動						△2
非支配株主との取引 に係る親会社の持分変動						△364
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	△172	△3,534	△3,707	20	7,389	3,703
当期変動額合計	△172	△3,534	△3,707	20	7,389	55,502
当期末残高	△130	10,834	10,704	773	71,198	535,919

(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 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024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	136,901	133,646
減価償却費	1,487	2,256
株式報酬費用	498	446
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△67	△73
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	205	△87
完成工事補償引当金の増減額 (△は減少)	256	82
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	7	△324
関係会社株式売却損益 (△は益)	—	△956
投資有価証券売却損益 (△は益)	—	△3,518
有価証券運用損益 (△は益)	2,038	△262
持分法による投資損益 (△は益)	△69	21
受取利息及び受取配当金	△763	△2,904
為替差損益 (△は益)	△455	△681
支払利息	3,965	5,512
負ののれん発生益	—	△12,766
売上債権の増減額 (△は増加)	△2,873	△2,853
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△85,219	58,206
仕入債務の増減額 (△は減少)	7,857	△11,006
営業貸付金の増減額 (△は増加)	△6,038	△15,229
契約負債の増減額 (△は減少)	△3,475	△6,192
預り保証金の増減額 (△は減少)	864	△1,167
預り金の増減額 (△は減少)	2,401	△7,591
前渡金の増減額 (△は増加)	△446	1,247
未払消費税等の増減額 (△は減少)	824	1,952
その他	2,884	5,194
小計	60,783	142,953
利息及び配当金の受取額	763	2,900
持分法適用会社からの配当金の受取額	19	—
利息の支払額	△3,932	△5,555
法人税等の支払額	△40,239	△35,534
営業活動によるキャッシュ・フロー	17,393	104,764

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の純増減額 (△は増加)	△18,527	4,651
有形固定資産の取得による支出	△6,381	△4,842
有形固定資産の売却による収入	8	1,855
無形固定資産の取得による支出	△340	△503
貸付けによる支出	△2,953	△1,528
貸付金の回収による収入	2,181	2,015
投資有価証券の取得による支出	△2,403	△31,486
投資有価証券の売却及び償還による収入	2,317	35,588
関係会社株式の取得による支出	△332	△236
関係会社株式の売却による収入	40	134
関係会社出資金の払込による支出	△10,537	△11,787
関係会社出資金の払戻による収入	1,544	3,303
関係会社出資金の売却による収入	—	700
敷金及び保証金の差入による支出	△5,782	△694
敷金及び保証金の回収による収入	5,602	1,334
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	—	△23,867
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	—	2,795
その他	△12	△18
投資活動によるキャッシュ・フロー	△35,575	△22,584
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	275,724	354,569
短期借入金の返済による支出	△237,298	△390,006
長期借入れによる収入	207,404	203,346
長期借入金の返済による支出	△179,414	△192,728
社債の発行による収入	—	12,000
社債の償還による支出	△242	△12,324
ストックオプションの行使による収入	56	53
自己株式の取得による支出	△0	△19,878
非支配株主への払戻による支出	△0	△0
非支配株主からの払込みによる収入	565	527
配当金の支払額	△16,753	△20,955
非支配株主への配当金の支払額	△938	△1,094
連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の取得による支出	—	△2,762
財務活動によるキャッシュ・フロー	49,103	△69,253
現金及び現金同等物に係る換算差額	1,641	△744
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	32,562	12,181
現金及び現金同等物の期首残高	346,080	378,643
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)	—	100
現金及び現金同等物の期末残高	※ 378,643	※ 390,924

(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 59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
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
株式会社ホーク・ワン
株式会社プレサンスコーポレーション
株式会社メルディア
他50社

(連結の範囲の変更)

当連結会計年度より、株式会社かぜは重要性が増したことから連結の範囲に含めております。

WM Realty TX LLC及び子会社5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、株式会社メルディア及び子会社11社を株式取得に伴い連結の範囲に含めております。

(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20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.

(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33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.ほか2社の決算日は6月30日であり、連結財務諸表の作成にあたって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。

また、株式会社メルディアほか2社の決算日は8月31日、株式会社メルディアDCほか7社の決算日は6月30日であり、連結財務諸表の作成にあたっては、同日現在の財務諸表を使用し、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。

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

一部の連結子会社は、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

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。

③ 小規模企業等における簡便法の採用

一部の連結子会社は、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。

⑤ メルディア

i 戸建住宅及びアパート等の販売

戸建住宅及びアパート等の販売は、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及びアパート等を顧客（一般消費者及び法人）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 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。

(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。ただし、金額が僅少の場合は、発生年度の費用として処理しています。

(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。

(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 (2023年9月30日)	当連結会計年度 (2024年9月30日)
投資その他の資産 投資有価証券 (株式)	402百万円	2,889百万円
投資その他の資産 投資有価証券 (出資金)	16,190	26,065

2 保証債務

	前連結会計年度 (2023年9月30日)	当連結会計年度 (2024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	1,707百万円	582百万円
関係会社の金融機関からの借入に対する保証債務	117	60
計	1,824	643

※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 (2023年9月30日)	当連結会計年度 (2024年9月30日)
減損損失累計額	126百万円	48百万円

- ※4 当社及び連結子会社（株式会社オープンハウス・ディベロップメント、株式会社ホーク・ワン、株式会社メルディアほか4社）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 (2023年9月30日)	当連結会計年度 (2024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	271,922百万円	271,613百万円
借入実行残高	172,505	160,642
差引額	99,416	110,970

※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 (2023年9月30日)	当連結会計年度 (2024年9月30日)
営業貸付金の債権流動化による譲渡高	16,897百万円	13,753百万円

(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 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
役員報酬	1,872百万円	2,230百万円
給与	14,539	19,881
賞与引当金繰入額	1,594	1,735
退職給付費用	356	406
広告宣伝費	4,718	5,625
地代家賃	7,141	7,595
租税公課	10,014	9,862
販売手数料	7,574	8,644
支払手数料	8,177	9,498

- ※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 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
	6,457百万円	4,465百万円

※3 減損損失

前連結会計年度（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。

当連結会計年度（自 2023年10月1日 至 2024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 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

当連結会計年度(自 2023年10月1日 至 2024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	120,588,100	73,400	—	120,661,500
合計	120,588,100	73,400	—	120,661,500
自己株式				
普通株式 (注) 2	3,515	4,168,919	—	4,172,434
合計	3,515	4,168,919	—	4,172,434

(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73,400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、自己株式の取得4,167,000株、単元未満株式の買取り119株及び譲渡制限付株式の無償取得1,800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	—	—	—	—	—	773
連結子会社	ストック・オプション としての新株予約権	—	—	—	—	—	—
合計		—	—	—	—	—	773

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
2023年12月20日 定時株主総会	普通株式	11,093	92	2023年9月30日	2023年12月21日
2024年5月15日 取締役会	普通株式	9,862	83	2024年3月31日	2024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
2024年12月25日 定時株主総会	普通株式	9,668	利益剰余金	83	2024年9月30日	2024年12月26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 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
現金及び預金勘定	401,879百万円	409,957百万円
預入期間が3ヶ月を超える 定期預金	△23,148	△18,848
使途制限付信託預金	△87	△183
現金及び現金同等物	378,643	390,924

(企業結合等関係)

(取得による企業結合)

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93.02%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1,481,382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

支配権獲得時（公開買付けによる取得） 2023年10月5日（みなし取得日 2023年9月1日）
追加取得時（売渡請求による取得） 2023年11月6日（みなし取得日 2023年11月30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。（2024年3月1日に「株式会社メルディア」へ商号変更。）

(6) 取得した議決権比率

公開買付けにより取得した議決権比率 93.02%
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%
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93.02%を取得したため、当社を取得企業といたしました。

2. 実施する会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号2019年1月16日）及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第10号2019年1月16日）に基づき、一連の株式取得を一体の取引として取扱い、支配獲得後に追加取得した持分に係るのれんについては、支配獲得時にのれんが計上されたものとして算定しております。

3. 連結財務諸表に含まれている被取得企業の業績の期間

2023年9月1日から2024年8月31日まで

4. 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

取得の対価	支配権獲得時	現金及び預金	39,964	百万円
	追加取得時	現金及び預金	2,999	百万円
取得原価			42,963	百万円

(2) 主要な取得関連費用の内容及び金額

アドバイザー費用等 490百万円

5. 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

流動資産	131,364	百万円
固定資産	14,907	百万円
資産合計	146,271	百万円
流動負債	53,711	百万円
固定負債	33,676	百万円
負債合計	87,388	百万円

(2) 発生した負ののれん発生益の金額、発生原因

①発生した負ののれん発生益の金額

12,766百万円

②発生原因

企業結合時の時価純資産が取得原価を上回ったため、その差額を負ののれん発生益として認識しています。

6. 企業結合が連結会計年度の開始の日に完了したと仮定した場合の当連結会計年度の連結損益計算書に及ぼす影響の概算額及びその算定方法

当連結会計年度の期首をみなし取得日としているため、該当事項はありません。

(共通支配下の取引等)

当社の子会社である株式会社プレサンスコーポレーション（以下「プレサンス」といいます。）は、2023年12月22日開催の取締役会において、株式会社メルディアDC（証券コード：1739、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）グロース市場、以下「メルディアDC」といいます。）の普通株式を金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）に定める公開買付け（以下「本公開買付け」といいます。）により取得することを決議し、2023年12月25日から本公開買付けを実施いたしました。

その後、プレサンスは、2024年4月5日開催の臨時株主総会の決議に基づき、2024年4月26日を効力発生日とした株式併合（303,433株につき1株の割合で併合）の結果生じた1株に満たない端数の株式について、会社法第235条第2項が準用する同法第234条第2項の規定に基づき、裁判所の許可を得た上で、2024年5月24日付にて当該端数の合計数に相当する株式1株を追加取得しました。

また、メルディアDCはプレサンスより資金提供を受け、株式会社メルディア（以下「メルディア」といいます。）所有株式の自己株式を取得しております。その結果、当社のメルディアDCの議決権所有割合は70.90%（間接保有分含む）となりました。

なお、メルディアDCの普通株式は、上記株式併合の決議によって東京証券取引所の有価証券上場規程に定める上場廃止基準に該当することとなり、2024年4月24日をもって上場廃止となっております。

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 株式会社メルディアDC

事業の内容 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、不動産の売買
・賃貸・管理・仲介、商業施設の運営・管理事業、アドテクノロジー事業 等

(2) 企業結合を行った主な理由

メルディアDCと公開買付者のプレサンスは、主に関西地方を中心に、集合住宅の施工・企画・販売等を行う総合建設事業及び不動産売買・不動産売買の仲介等を行う不動産事業において協働を行っております。メルディアDCが公開買付者グループに参入することで、メルディアDCとプレサンスとの間で、メルディアDCの施工能力とプレサンスの企画・販売力の相互活用等のさらなる協働を図ることが可能と考えております。

(3) 企業結合日

株式公開買付けによる取得 2024年2月19日

会社法第234条第2項に基づく取得 2024年5月24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

企業結合前の議決権所有割合	59.83%	(間接保有分含む)
株式公開買付け後の議決権所有割合	82.62%	(間接保有分含む)
株式併合後の議決権所有割合	82.27%	(間接保有分含む)
会社法第234条第2項に基づく取得後の議決権所有割合	85.45%	(間接保有分含む)
自己株式取得後の議決権所有割合	70.90%	(間接保有分含む)

2. 追加取得した子会社株式の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

取得の対価 現金 2,677百万円

3. 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」に基づき、共通支配下の取引等のうち、非支配株主との取引として処理しております。

4. 非支配株主との取引に係る当社の持分変動に関する事項

(1) 資本剰余金の主な変動要因

子会社株式の追加取得

(2) 非支配株主との取引によって増加した資本剰余金の金額

753百万円

(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。

なお、当社グループは、第1四半期連結会計期間よりセグメントの区分を変更しております。2023年10月に株式会社メルディアを連結子会社としたことに伴い、新たなセグメントとして「メルディア」を追加いたしました。上記変更により、当社グループの報告セグメントを、「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」「メルディア」の6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及び収益の分解情報

前連結会計年度(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。

当連結会計年度(自 2023年10月1日 至 2024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	メルディア	計		
売上高									
顧客との 契約から 生じる収益	558,313	80,213	187,729	100,687	176,403	125,798	1,229,145	26	1,229,172
その他の 収益	30,740	9,025	8,318	5,144	4,446	9,013	66,689	—	66,689
外部顧客 への 売上高	589,053	89,238	196,048	105,832	180,850	134,811	1,295,835	26	1,295,862
セグメント 間での 内部売上 高又は 振替高	1,116	56	507	78	—	5,707	7,466	△7,466	—
計	590,170	89,294	196,556	105,911	180,850	140,518	1,303,302	△7,439	1,295,862
セグメント 利益	49,668	10,664	17,268	11,452	27,466	3,731	120,252	△1,164	119,088
その他の項目									
減価償却 費	607	111	59	174	594	502	2,049	207	2,256
のれん償 却額	402	—	—	20	—	218	642	—	642

(注) 1. セグメント利益の調整額△1,164百万円には、セグメント間取引消去3,042百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△4,207百万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 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。

当連結会計年度(自 2023年10月1日 至 2024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 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。

当連結会計年度(自 2023年10月1日 至 2024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 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。

当連結会計年度(自 2023年10月1日 至 2024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	メルディア	計		
当期末残高	1,096	—	—	10	—	—	1,106	—	1,106

(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 2022年10月1日 至 2023年9月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)

「メルディア」セグメントにおいて、株式会社メルディアの株式を取得し連結子会社としたことにより、負ののれん発生益を認識しております。

当該事象による負ののれん発生益の計上額は、12,766百万円であります。なお、負ののれん発生益は特別利益のため、上記セグメント利益には含まれておりません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
1株当たり純資産額	3,448.66円	3,982.75円
1株当たり当期純利益	763.72円	782.60円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	762.40円	781.26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 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024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)	92,050	92,921
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)	92,050	92,921
期中平均株式数(株)	120,528,808	118,734,098
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)	209,191	204,416
(うち新株予約権(株))	(209,191)	(204,416)
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	—	第8回新株予約権 481個 (普通株式 48,100株)

(重要な後発事象)

(自己株式の取得)

当社は、2024年11月14日開催の取締役会において、会社法第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 | 2,500,000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 | 2024年11月15日～2025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 (2023年9月30日)	当事業年度 (2024年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	101,233	26,518
営業未収入金	3,923	3,679
前払費用	366	515
関係会社短期貸付金	78,662	210,914
未収還付法人税等	10,509	—
その他	978	899
流動資産合計	195,674	242,527
固定資産		
有形固定資産		
建物	855	836
車両運搬具	19	17
工具、器具及び備品	161	139
その他	2	1
有形固定資産合計	1,038	995
無形固定資産		
ソフトウェア	141	136
その他	103	5
無形固定資産合計	244	142
投資その他の資産		
投資有価証券	3,805	3,659
関係会社株式	101,676	145,216
関係会社出資金	3,035	3,478
長期前払費用	22	206
敷金及び保証金	2,132	2,132
繰延税金資産	248	214
その他	25	14
貸倒引当金	△1	△2
投資その他の資産合計	110,944	154,919
固定資産合計	112,227	156,056
資産合計	307,901	398,584

(単位：百万円)

	前事業年度 (2023年9月30日)	当事業年度 (2024年9月30日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	5,000	10,000
1年内償還予定の社債	10,242	121
1年内返済予定の長期借入金	9,206	15,234
未払金	717	933
未払費用	238	235
預り金	88	108
賞与引当金	311	333
未払法人税等	—	63
その他	91	131
流動負債合計	25,895	27,161
固定負債		
社債	121	12,000
長期借入金	125,215	162,861
固定負債合計	125,336	174,861
負債合計	151,232	202,022
純資産の部		
株主資本		
資本金	20,110	20,149
資本剰余金		
資本準備金	19,893	19,932
資本剰余金合計	19,893	19,932
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	375
繰越利益剰余金	115,755	175,171
利益剰余金合計	116,166	175,581
自己株式	△18	△19,896
株主資本合計	156,151	195,767
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	14	20
評価・換算差額等合計	14	20
新株予約権	503	773
純資産合計	156,669	196,561
負債純資産合計	307,901	398,584

(2) 損益計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当事業年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
営業収益	63,635	92,153
営業費用	10,412	11,488
営業利益	53,222	80,664
営業外収益		
受取利息	1,142	1,817
受取配当金	77	88
受取保証料	279	280
為替差益	21	—
投資有価証券売却益	101	—
受取手数料	—	25
その他	189	464
営業外収益合計	1,811	2,676
営業外費用		
支払利息	1,299	2,000
社債利息	97	114
支払保証料	174	155
為替差損	—	1
支払手数料	161	568
その他	28	59
営業外費用合計	1,761	2,898
経常利益	53,273	80,442
税引前当期純利益	53,273	80,442
法人税、住民税及び事業税	96	39
法人税等調整額	△2	31
法人税等合計	93	71
当期純利益	53,179	80,371

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(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	繰越利益剰余金	
				オープンイノベーション促進積立金			
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

当事業年度(自 2023年10月1日 至 2024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	繰越利益剰余金	
					オープンイノベーション促進積立金		
当期首残高	20,110	19,893	19,893	35	375	115,755	116,166
当期変動額							
新株の発行(新株予約権の行使)	38	38	38				
剰余金の配当						△20,955	△20,955
当期純利益						80,371	80,371
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	38	38	38	—	—	59,415	59,415
当期末残高	20,149	19,932	19,932	35	375	175,171	175,581

	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	156,151	14	14	503	156,669
当期変動額						
新株の発行(新株予約権の行使)		77				77
剰余金の配当		△20,955				△20,955
当期純利益		80,371				80,371
自己株式の取得	△19,878	△19,878				△19,878
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)			6	6	270	276
当期変動額合計	△19,878	39,615	6	6	270	39,891
当期末残高	△19,896	195,767	20	20	773	196,561

(4) 個別財務諸表に関する注記事項

(重要な後発事象)

(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。