



## 2021年9月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2021年11月12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  
 経営企画本部長  
 定時株主総会開催予定日 2021年12月22日 配当支払開始予定日 2021年12月23日  
 有価証券報告書提出予定日 2021年12月23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. 2021年9月期の連結業績（2020年10月1日～2021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	%
2021年9月期	810,540	40.7	101,103	62.7	97,590	26.2	69,582	17.0
2020年9月期	575,951	6.6	62,129	7.5	77,357	40.8	59,491	51.0

(注) 包括利益 2021年9月期 74,483百万円 (26.6%) 2020年9月期 58,812百万円 (52.6%)

	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	%	%	%
2021年9月期	552.40	550.41	26.4	13.5	12.5
2020年9月期	525.36	522.37	32.1	15.2	10.8

(参考) 持分法投資損益 2021年9月期 1,395百万円 2020年9月期 17,786百万円

## (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
2021年9月期	879,913	347,143	33.4	2,329.72
2020年9月期	569,038	233,695	41.0	1,855.66

(参考) 自己資本 2021年9月期 293,809百万円 2020年9月期 233,477百万円

## (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
2021年9月期	50,123	23,541	40,588	334,506
2020年9月期	48,793	△24,054	59,430	219,218

## 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	%	%
2020年9月期	—	40.00	—	40.00	80.00	9,459	15.2	5.2
2021年9月期	—	50.00	—	62.00	112.00	14,116	20.3	5.4
2022年9月期(予想)	—	62.00	—	62.00	124.00		21.7	

## 3. 2022年9月期の連結業績予想（2021年10月1日～2022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)	446,700	22.7	56,900	36.7	55,800	37.1	35,900	9.6	284.66
通期	920,000	13.5	112,000	10.8	108,900	11.6	72,000	3.5	570.91

※ 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）：有  
新規 1社（社名）株式会社プレサンスコーポレーション

（注）詳細は、添付資料14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（連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項）」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：有  
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）  
② 期末自己株式数  
③ 期中平均株式数

2021年9月期	126,117,000株	2020年9月期	125,819,100株
2021年9月期	3,441株	2020年9月期	41株
2021年9月期	125,963,671株	2020年9月期	113,240,260株

（参考）個別業績の概要

2021年9月期の個別業績（2020年10月1日～2021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	%
2021年9月期	17,835	37.6	2,699	—	35,579	39.6	35,088	37.4
2020年9月期	12,960	4.6	227	△73.4	25,495	64.0	25,539	61.0

	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
	円 銭	円 銭
2021年9月期	278.56	277.56
2020年9月期	225.54	224.25

(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
2021年9月期	233,936	120,879	51.6	957.61
2020年9月期	157,755	96,835	61.2	767.91

（参考）自己資本 2021年9月期 120,767百万円 2020年9月期 96,617百万円

※ 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	4
(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	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
(重要な会計上の見積り)	17
(会計方針の変更)	17
(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	27
(1) 貸借対照表	27
(2) 損益計算書	29
(3) 株主資本等変動計算書	30
(4) 個別財務諸表に関する注記事項	32
(重要な後発事象)	32

## 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抑制のため長く続いた緊急事態宣言のもと、個人消費はサービス業を中心に弱い動きがみられるなど厳しい状況にあるものの、設備投資、住宅建設並びに製造業等については持ち直しの様相を表しております。また、ワクチン接種の進展、感染者数の減少等を受け、消費者マインドは回復の兆しを示しております。

当社グループ（当社、連結子会社及び持分法適用関連会社）が属する不動産業界につきましても、2021年の地価調査における基準地価の全国平均は、前年に続き商業地、住宅地ともに下落に転じております。一方で、東京圏、名古屋圏においては、商業地、住宅地ともに上昇しているほか、特に都市中心部の希少性が高いあるいは交通便利性に優れた住宅地においては、地価の上昇する地域が拡大している状況です。

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、主力事業である戸建関連事業において、新しい生活様式として自宅でのテレワークに備えてワークスペースを確保したいなどのニーズから、戸建に対する高い需要が続きました。加えて、2021年1月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）を連結子会社としたことに伴い、業績は大幅に伸ばいたしました。

これらの結果、当連結会計年度における業績は、売上高は810,540百万円（前連結会計年度比40.7%増）、営業利益は101,103百万円（同62.7%増）、経常利益は97,590百万円（同26.2%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は69,582百万円（同17.0%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。

なお、第2四半期連結会計期間より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、売上高は446,959百万円（前連結会計年度比17.7%増）、営業利益は62,294百万円（同53.1%増）と大幅な増益となりました。これは、新型コロナウイルス感染症の拡大を受けて広まった新しい生活様式のもと、自宅にワークスペース等を求める顧客が増加したことにより、都心部の戸建住宅に対する需要の高まりを受け、販売が好調に推移したことによるものであります。

#### ① 仲介（オープンハウス）

2021年7月、東京都世田谷区に下北沢営業センター、千葉県柏市に柏営業センターを開設いたしました。これにより、東京都、神奈川県、愛知県、埼玉県、福岡県及び千葉県の6都県において計57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8,474件（前連結会計年度比22.1%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加率 (%)
新築一戸建住宅分譲	3,396	138,732	18.9
土地分譲	3,088	128,171	18.6
建築請負	1,814	26,618	12.7
その他	—	638	—
合計	—	294,160	18.2

## 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57,800百万円（前連結会計年度比4.1%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おり、新型コロナウイルス感染症による戸建需要の高まりもあり、販売が好調に推移いたしました。

その結果、売上高は105,329百万円（前連結会計年度比20.9%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、福岡県等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。東京都23区での土地価格上昇を受けて仕入を抑制したため、前年実績を下回りましたが、業績は計画通りに推移いたしました。

その結果、売上高は46,676百万円（前連結会計年度比19.8%減）、営業利益は6,507百万円（同32.3%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減率 (%)
マンション分譲	1,081	46,471	△19.8
その他	—	205	—
合計	—	46,676	△19.8

## （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による投資用不動産に与える影響は軽微であり、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122,718百万円（前連結会計年度比9.4%増）、営業利益は12,285百万円（同17.2%増）となりました。

## （その他）

その他につきましては、2019年末に発表された海外不動産に関する税制改正を受け、アメリカ不動産に対する投資意欲は一時的に低下したものの、資産分散を目的とする投資需要は回復し、業績は好調に推移いたしました。

その結果、売上高は44,848百万円（前連結会計年度比72.7%増）、営業利益は5,232百万円（同126.1%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・中京圏及び首都圏、沖縄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149,337百万円（当セグメントは、第2四半期連結会計期間よりプレサンス社の連結子会社化に伴い新たに追加したため前連結会計年度比は記載しておりません。）、営業利益は16,502百万円（同）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879,913百万円となり、前連結会計年度末と比較して310,874百万円増加しました。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190,842百万円増加したほか、現金及び預金が118,503百万円増加したこと等によるものであります。

負債は532,769百万円となり、前連結会計年度末と比較して197,426百万円増加しました。これは主として、短期借入金、長期借入金（一年以内返済予定長期借入金を含む）及び社債が合わせて165,898百万円増加したことに加えて前受金が11,422百万円増加したこと等によるものであります。

純資産は347,143百万円となり、前連結会計年度末と比較して113,447百万円増加しました。これは主として、利益剰余金が58,201百万円増加したことに加えて、非支配株主持分52,782百万円を計上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115,288百万円増加し、334,506百万円となりました。

## （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、50,123百万円（前連結会計年度は48,793百万円の獲得）となりました。これは主として、法人税等の支払額が30,819百万円、たな卸資産の増加額が24,945百万円あった一方、税金等調整前当期純利益が101,970百万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）

投資活動の結果獲得した資金は、23,541百万円（前連結会計年度は24,054百万円の使用）となりました。これは主として、有形固定資産及び投資有価証券の取得による支出があわせて9,431百万円あった一方、連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入が35,256百万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、40,588百万円（前連結会計年度は59,430百万円の獲得）となりました。これは主として、配当金の支払額が11,330百万円あった一方、借入金の返済による支出、借入れによる収入及び社債の発行による収入の収支が52,354百万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

	2019年9月期	2020年9月期	2021年9月期
自己資本比率 (%)	30.9	41.0	33.4
時価ベースの自己資本比率 (%)	63.8	84.0	94.9
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	17.3	5.6	8.7
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	8.0	21.7	16.2

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。

## (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、感染対策を徹底し、ワクチン接種を促進するなかで、各種政策の効果や海外経済の改善もあり、景気が持ち直していくことが期待されています。

当社グループが属する不動産業界につきましては、国内外のサプライチェーンを通じた資材の調達並びに金融資本市場の変動等の影響に注視する必要があるものの、新しい生活様式の下で、ワークスペースの確保が容易な戸建に対する高い関心が続くことが見込まれることに加えて、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一層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、2022年9月期の業績につきましては、売上高は920,000百万円（当連結会計年度比13.5%増）、営業利益は112,000百万円（同10.8%増）、経常利益は108,900百万円（同11.6%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は72,000百万円（同3.5%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、2021年9月期の1株当たりの年間配当金につきましては、112円（中間配当50円、期末配当62円）を予定しております。

また、2022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124円とし、そのうち62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 (2020年9月30日)	当連結会計年度 (2021年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	219,227	337,731
営業未収入金	620	1,929
販売用不動産	64,372	90,402
仕掛販売用不動産	172,914	337,726
営業貸付金	37,463	36,878
その他	12,787	26,421
貸倒引当金	△262	△362
流動資産合計	507,123	830,727
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	4,430	5,815
減価償却累計額	※3 △1,578	※3 △2,079
建物及び構築物 (純額)	2,851	3,735
賃貸不動産	-	15,479
減価償却累計額	-	※3 △1,025
賃貸不動産 (純額)	-	14,454
土地	1,778	2,418
その他	1,258	1,913
減価償却累計額	※3 △877	※3 △1,223
その他 (純額)	381	689
有形固定資産合計	5,010	21,297
無形固定資産	3,080	3,031
投資その他の資産		
投資有価証券	※1 47,255	※1 13,171
繰延税金資産	3,032	6,272
その他	3,529	5,430
貸倒引当金	△18	△18
投資その他の資産合計	53,798	24,856
固定資産合計	61,890	49,185
繰延資産		
社債発行費	24	-
繰延資産合計	24	-
資産合計	569,038	879,913



(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2020年9月30日)	当連結会計年度 (2021年9月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形	4,831	1,166
営業未払金	17,525	20,850
電子記録債務	-	4,713
短期借入金	※4 103,930	※4 104,684
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	※4, ※5 8,912	※4, ※5 57,142
未払法人税等	10,831	18,239
前受金	15,531	26,953
預り保証金	1,248	1,768
賞与引当金	2,773	3,655
完成工事補償引当金	998	1,039
その他	9,889	15,781
流動負債合計	176,713	256,237
固定負債		
社債	847	10,605
長期借入金	※4, ※5 157,347	※4, ※5 264,502
繰延税金負債	-	121
株式給付引当金	-	257
退職給付に係る負債	328	311
資産除去債務	105	150
その他	-	583
固定負債合計	158,628	276,532
負債合計	335,342	532,769
純資産の部		
株主資本		
資本金	19,741	19,939
資本剰余金	28,877	29,068
利益剰余金	186,047	244,248
自己株式	△0	△0
株主資本合計	234,666	293,256
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	7	12
為替換算調整勘定	△1,195	540
その他の包括利益累計額合計	△1,188	552
新株予約権	217	551
非支配株主持分	-	52,782
純資産合計	233,695	347,143
負債純資産合計	569,038	879,913

(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 2019年10月1日 至 2020年9月30日)	当連結会計年度 (自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)
売上高	575,951	810,540
売上原価	※2 481,638	※2 655,224
売上総利益	94,312	155,315
販売費及び一般管理費	※1 32,183	※1 54,211
営業利益	62,129	101,103
営業外収益		
受取利息	70	17
受取配当金	1	13
受取家賃	148	149
投資有価証券売却益	109	-
為替差益	-	437
持分法による投資利益	17,786	1,395
その他	240	458
営業外収益合計	18,356	2,473
営業外費用		
投資有価証券評価損	-	1,362
支払利息	2,298	3,118
支払手数料	224	869
株式交付費	327	-
その他	278	635
営業外費用合計	3,128	5,986
経常利益	77,357	97,590
特別利益		
負ののれん発生益	-	15,475
特別利益合計	-	15,475
特別損失		
段階取得に係る差損	-	11,095
特別損失合計	-	11,095
税金等調整前当期純利益	77,357	101,970
法人税、住民税及び事業税	18,421	29,843
法人税等調整額	△555	△611
法人税等合計	17,865	29,232
当期純利益	59,491	72,738
非支配株主に帰属する当期純利益	-	3,156
親会社株主に帰属する当期純利益	59,491	69,582

## (連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2019年10月1日 至 2020年9月30日)	当連結会計年度 (自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)
当期純利益	59,491	72,738
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△1	9
為替換算調整勘定	△663	1,731
持分法適用会社に対する持分相当額	△13	3
その他の包括利益合計	△679	1,744
包括利益	58,812	74,483
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	58,812	71,329
非支配株主に係る包括利益	—	3,153

## (3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度（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）	△0	△678	△679	△94	△773
当期変動額合計	△0	△678	△679	△94	95,628
当期末残高	7	△1,195	△1,188	217	233,695

当連結会計年度（自 2020年10月1日 至 2021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	19,741	28,877	186,047	△0	234,666
当期変動額					
新株の発行（新株予約権の行使）	151	151			302
新株の発行（譲渡制限付株式の発行）	46	46			93
剰余金の配当			△11,330		△11,330
親会社株主に帰属する当期純利益			69,582		69,582
連結範囲の変動			△50		△50
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		△7			△7
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	197	190	58,201	-	58,590
当期末残高	19,939	29,068	244,248	△0	293,256

	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	7	△1,195	△1,188	217	-	233,695
当期変動額						
新株の発行（新株予約権の行使）						302
新株の発行（譲渡制限付株式の発行）						93
剰余金の配当						△11,330
親会社株主に帰属する当期純利益						69,582
連結範囲の変動						△50
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動						△7
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	4	1,736	1,741	333	52,782	54,857
当期変動額合計	4	1,736	1,741	333	52,782	113,447
当期末残高	12	540	552	551	52,782	347,143

## (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 2019年10月1日 至 2020年9月30日)	当連結会計年度 (自 2020年10月1日 至 2021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	77,357	101,970
減価償却費	534	953
株式報酬費用	66	223
賞与引当金の増減額 (△は減少)	368	745
株式給付引当金の増減額 (△は減少)	—	47
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	25	7
完成工事補償引当金の増減額 (△は減少)	66	41
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	1	△16
投資有価証券売却損益 (△は益)	△109	—
投資有価証券評価損益 (△は益)	—	1,362
持分法による投資損益 (△は益)	△17,786	△1,395
段階取得に係る差損益 (△は益)	—	11,095
負ののれん発生益	—	△15,475
受取利息及び受取配当金	△72	△31
為替差損益 (△は益)	18	△213
支払利息	2,298	3,118
社債発行費償却	6	24
株式交付費	327	—
売上債権の増減額 (△は増加)	△264	△826
たな卸資産の増減額 (△は増加)	12,516	△24,945
仕入債務の増減額 (△は減少)	1,186	2,036
営業貸付金の増減額 (△は増加)	△8,539	585
前受金の増減額 (△は減少)	1,508	5,682
預り保証金の増減額 (△は減少)	6	284
預り金の増減額 (△は減少)	2,200	△321
その他	△156	△947
小計	71,561	84,007
利息及び配当金の受取額	70	26
利息の支払額	△2,244	△3,090
法人税等の支払額	△20,593	△30,819
営業活動によるキャッシュ・フロー	48,793	50,123
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	△1,310	△125
定期預金の払戻による収入	1,310	—
有形固定資産の取得による支出	△617	△1,786
有形固定資産の売却による収入	1	94
無形固定資産の取得による支出	△138	△381
投資有価証券の取得による支出	△2,010	△7,644
投資有価証券の売却及び償還による収入	2,544	54
関係会社株式の取得による支出	△22,973	△403
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	—	35,256
敷金及び保証金の差入による支出	△582	△1,688
敷金及び保証金の回収による収入	162	254
その他	△440	△87
投資活動によるキャッシュ・フロー	△24,054	23,541

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2019年10月1日 至 2020年9月30日)	当連結会計年度 (自 2020年10月1日 至 2021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	295,859	275,146
短期借入金の返済による支出	△281,860	△280,633
長期借入れによる収入	134,341	171,704
長期借入金の返済による支出	△125,029	△123,820
社債の発行による収入	-	9,957
社債の償還による支出	△372	△242
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	175	193
自己株式の取得による支出	△0	-
自己株式の売却による収入	13,970	-
配当金の支払額	△8,074	△11,330
非支配株主への配当金の支払額	-	△388
財務活動によるキャッシュ・フロー	59,430	40,588
現金及び現金同等物に係る換算差額	△296	809
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	83,872	115,063
現金及び現金同等物の期首残高	135,345	219,218
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)	-	224
現金及び現金同等物の期末残高	※ 219,218	※ 334,506

## (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 32社

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 &amp; 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 &amp; Investments LLC

Open House Texas Property Management LLC

Open House Ohio Realty &amp; Investments LLC

株式会社ホーク・ワン

Open House Atlanta Realty &amp; 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18社

株式会社オープンハウス・リアルエステートは2021年3月1日付けで、株式会社OHリアルエステート・マネジメントから社名変更しております。

(連結の範囲の変更)

第2四半期連結会計期間において持分法適用会社であった株式会社プレサンスコーポレーションの株式を追加取得したことにより、株式会社プレサンスコーポレーション及びその子会社10社を連結の範囲に含めております。また、株式会社オープンハウス不動産投資顧問については、当連結会計年度に新たに設立したため、連結の範囲に含めております。

## (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15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) 持分法適用の関連会社数 3社

株式会社プロスエーレ 他2社

(持分法の範囲の変更)

第2四半期連結会計期間において持分法適用会社であった株式会社プレサンスコーポレーションの株式を追加取得し連結の範囲に含めたため、持分法適用の範囲から除外しております。また、株式会社プロスエーレ他2社を持分法適用関連会社に含めております。

## (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22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いません。



## 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、株式会社プロスエーレワン他2社の決算日は3月31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

賃貸等不動産 6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

支出時に全額費用として処理しております。

## 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。

## ニ 株式給付引当金

当社の連結子会社1社は、株式給付規程に基づく子会社従業員への子会社株式の交付に備えるため、当連結会計年度末における株式給付債務の見込み額に基づき計上しております。

## (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。

## (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 平成30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 平成30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。

## (重要な会計上の見積り)

## 販売用不動産等の評価

## (1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

	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	24,710百万円	23,491百万円	42,200百万円
仕掛販売用不動産	29,970	102,618	205,137
売上原価 (たな卸資産評価損)	1,494	4,382	563

## (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たな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。また、新型コロナウイルス感染症の影響については、長期化せずに収束するものと仮定し、不動産販売市況については、底堅い需要が継続するものと見込んでおります。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通りです。

## 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、新型コロナウイルス感染症の影響、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、新型コロナウイルス感染症の影響等により、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)

## (繰延資産の処理方法)

当社における社債発行費の処理方法につき、従来は繰延資産に計上し社債償還期間にわたり定額法により償却しておりましたが、当連結会計年度より原則処理を適用し、支出時に費用処理する方法に変更しております。

この変更は、従来、私募債による調達を限定的に行ってまいりましたが、当連結会計年度において格付けを取得したことにより、市場にて機動的な社債発行による資金調達が可能になったことを契機として、今後社債発行費が経常的に発生して増加することが見込まれることから、健全な財務体質を維持するために見直しを行ったことによるものであります。

この変更に伴い、従来の方策によった場合に比べ、経常利益及び税金等調整前当期純利益はそれぞれ58百万円減少しております。

なお、当該会計方針の変更が、過去の期間に与える影響は軽微であります。

（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 (2020年9月30日)	当連結会計年度 (2021年9月30日)
投資その他の資産 投資有価証券 (株式)	41,061百万円	438百万円
投資その他の資産 投資有価証券 (出資金)	5,151百万円	11,631百万円

2 保証債務

	前連結会計年度 (2020年9月30日)	当連結会計年度 (2021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	1,405百万円	2,255百万円
関係会社の金融機関からの借入に対 する保証債務	-	389
計	1,405	2,644

※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 (2020年9月30日)	当連結会計年度 (2021年9月30日)
減損損失累計額	78百万円	84百万円

※4 当社及び連結子会社3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 (2020年9月30日)	当連結会計年度 (2021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	170,880百万円	141,700百万円
借入実行残高	98,618	99,332
差引額	72,261	42,367

※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等を締結しており、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 2019年10月1日 至 2020年9月30日)	当連結会計年度 (自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)
役員報酬	837百万円	1,336百万円
給与	5,951	9,984
賞与引当金繰入額	946	1,457
貸倒引当金繰入額	30	-
株式給付引当金繰入額	-	47
退職給付費用	118	176
広告宣伝費	2,308	3,431
地代家賃	3,620	4,924
租税公課	4,170	7,012
販売手数料	4,265	5,517
支払手数料	1,678	7,163

※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 2019年10月1日 至 2020年9月30日)	当連結会計年度 (自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)
	1,532百万円	6,440百万円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(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	—	125,819,100
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

(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が、「1株当たり配当額は」は当該株式分割前の金額を記載しております。

## (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

当連結会計年度 (自 2020年10月1日 至 2021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	125,819,100	297,900	-	126,117,000
合計	125,819,100	297,900	-	126,117,000
自己株式				
普通株式 (注) 2	41	3,400	-	3,441
合計	41	3,400	-	3,441

(注) 1. 普通株式の発行済株式の増加297,900株は、ストックオプションの行使による増加275,200株、譲渡制限付株式の付与による増加22,700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、譲渡制限付株式の無償取得3,400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	-	-	-	-	-	112
連結子会社	ストック・オプション としての新株予約権	-	-	-	-	-	439
合計		-	-	-	-	-	551

## 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
2020年12月23日 定時株主総会	普通株式	5,032	40	2020年9月30日	2020年12月24日
2021年5月14日 取締役会	普通株式	6,297	50	2021年3月31日	2021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
2021年12月22日 定時株主総会	普通株式	7,819	利益剰余金	62	2021年9月30日	2021年12月23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 2019年10月1日 至 2020年9月30日)	当連結会計年度 (自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)
現金及び預金勘定	219,227百万円	337,731百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	-	△3,215
使途制限付信託預金	△9	△9
現金及び現金同等物	219,218	334,506

(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2四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。2021年1月に株式会社プレサンスコーポレーション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「プレサンスコーポレーション」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」の5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 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	プレサンス コーポレー ション	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。



当連結会計年度 (自 2020年10月1日 至 2021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	プレゼンス コーポレー ション	計		
売上高								
外部顧客への売上高	446,959	46,676	122,718	44,848	149,337	810,540	-	810,540
セグメント間の内部 売上高 又は振替高	-	471	343	310	0	1,126	△1,126	-
計	446,959	47,147	123,061	45,159	149,337	811,666	△1,126	810,540
セグメント利益	62,294	6,507	12,285	5,232	16,502	102,822	△1,719	101,103
その他の項目								
減価償却費	406	33	19	70	319	847	106	953
のれん償却額	402	-	-	20	-	423	-	423

(注) 1. セグメント利益の調整額△1,719百万円には、セグメント間取引消去189百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△1,909百万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 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。

当連結会計年度 (自 2020年10月1日 至 2021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 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。

当連結会計年度（自 2020年10月1日 至 2021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 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	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	2,707	-	-	-	-	2,707	-	2,707

（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 2020年10月1日 至 2021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	2,304	-	-	73	-	2,377	-	2,377

（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 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。

当連結会計年度（自 2020年10月1日 至 2021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追加取得し連結子会社化したことに伴い、負ののれん発生益を15,475百万円計上しております。当該事象による負ののれん発生益は特別利益であるため、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 2019年10月1日 至 2020年9月30日)	当連結会計年度 (自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)
1株当たり純資産額	1,855.66円	2,329.72円
1株当たり当期純利益	525.36円	552.40円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	522.37円	550.41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 2019年10月1日 至 2020年9月30日)	当連結会計年度 (自 2020年10月1日 至 2021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)	59,491	69,582
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)	59,491	69,582
期中平均株式数(株)	113,240,260	125,963,671
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)	648,298	454,285
(うち新株予約権(株))	(648,298)	(454,285)
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）

## （会社分割による持株会社制への移行）

当社は、2021年11月12日開催の取締役会において、純粋持株会社への移行のために、当社が営む戸建関連事業及びその他の事業を会社分割（以下、「本件吸収分割」という。）により、当社の100%子会社である株式会社オープンハウス準備会社（2021年4月1日設立。2022年1月1日付で「株式会社オープンハウス」に商号変更予定。以下、「承継会社」という。）に承継させることを決議し、同日、承継会社との間で吸収分割契約を締結いたしました。

また、2021年12月22日開催予定の当社株主総会による承認可決を条件に、当社は、2022年1月1日（予定）付で商号を「株式会社オープンハウスグループ」に変更する等の定款変更を行う旨を決議いたしました。

## （1）本件吸収分割の目的

当社は、更なる企業価値の向上並びに持続的成長の達成を支える経営基盤を整えるため、以下の事項を企図して持株会社体制に移行いたします。

## ① 事業推進における意思決定の迅速化

各事業会社は、既存事業の推進機能を担います。権限移譲を進め、事業推進における意思決定を迅速に行える体制を整え、激変する環境に適応した競争力強化と事業拡大を図ってまいります。

## ② グループ経営機能の強化

当社は、グループ経営及び上場株式関連業務に注力します。内部監査、IR、グループ各社の業績及び資金管理、シナジーの創出に加え、成長に必要な資本政策、M&A等、グループとしての成長に必要な新規事業開発等を推進してまいります。

## ③ 将来を見据えた経営体制の構築

当社グループは、将来を見据えた経営体制の構築により、最適な経営資源の配分、経営人材の確保・育成、グループガバナンスの向上等を図り、グループ全体の企業価値の最大化及び持続的な成長を目指してまいります。

## （2）本件吸収分割の要旨

## ① 本件吸収分割の日程

吸収分割契約承認取締役会決議日	2021年11月12日
吸収分割契約締結日	2021年11月12日
吸収分割効力発生日	2022年1月1日（予定）

## ② 本件吸収分割の方式

当社を分割会社とし、当社の100%子会社である株式会社オープンハウス準備会社を承継会社とする吸収分割です。

なお、本件吸収分割は会社法第784条第2項に定める簡易吸収分割に該当するため、株主総会による吸収分割契約の承認を得ることなく行う予定です。

## ③ 本件吸収分割に係る割当ての内容

本件吸収分割において、承継会社は分割会社の完全子会社であることから、無対価分割とし、承継会社から分割会社である当社への株式その他の金銭等の交付はありません。

## （3）分割する部門の事業内容

戸建関連事業における不動産仲介事業、その他事業における海外不動産事業、並びに子会社及び出資先への出向者の派遣による業務支援に関する事業等

## （4）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、共通支配下の取引として処理する予定です。

## 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 (2020年9月30日)	当事業年度 (2021年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	72,288	92,665
営業未収入金	1,147	1,709
前払費用	273	379
関係会社短期貸付金	13,557	23,210
未収還付法人税等	4,817	6,158
その他	1,650	2,060
流動資産合計	93,735	126,184
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,347	1,407
車両運搬具	11	66
工具、器具及び備品	216	230
その他	—	78
有形固定資産合計	1,575	1,783
無形固定資産		
ソフトウェア	84	120
その他	2	1
無形固定資産合計	86	122
投資その他の資産		
投資有価証券	548	597
関係会社株式	59,120	101,633
長期前払費用	50	64
敷金及び保証金	1,733	2,606
その他	32	28
貸倒引当金	△4	△1
繰延税金資産	852	917
投資その他の資産合計	62,334	105,846
固定資産合計	63,996	107,752
繰延資産		
社債発行費	24	—
繰延資産合計	24	—
資産合計	157,755	233,936

(単位：百万円)

	前事業年度 (2020年9月30日)	当事業年度 (2021年9月30日)
<b>負債の部</b>		
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	2,757	7,565
未払金	743	1,188
未払費用	358	523
前受金	901	1,071
預り金	203	136
賞与引当金	1,114	1,340
その他	7	645
流動負債合計	6,328	12,714
固定負債		
社債	847	10,605
長期借入金	53,745	89,737
固定負債合計	54,592	100,342
負債合計	60,920	113,056
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	19,741	19,939
資本剰余金		
資本準備金	19,524	19,722
その他資本剰余金	11,111	11,111
資本剰余金合計	30,636	30,834
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	46,196	69,954
利益剰余金合計	46,232	69,990
自己株式	△0	△0
株主資本合計	96,610	120,764
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	6	2
評価・換算差額等合計	6	2
新株予約権	217	112
純資産合計	96,835	120,879
負債純資産合計	157,755	233,936

## (2) 損益計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2019年10月1日 至 2020年9月30日)	当事業年度 (自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)
営業収益	12,960	17,835
営業原価	6,988	8,888
営業総利益	5,972	8,947
販売費及び一般管理費	5,745	6,248
営業利益	227	2,699
営業外収益		
受取利息	196	314
受取配当金	25,500	33,983
受取保証料	181	188
その他	714	307
営業外収益合計	26,593	34,793
営業外費用		
支払利息	754	912
関係会社株式評価損	—	271
社債利息	6	23
社債発行費償却	5	24
株式交付費	327	—
支払保証料	130	150
支払手数料	5	361
その他	95	169
営業外費用合計	1,325	1,913
経常利益	25,495	35,579
税引前当期純利益	25,495	35,579
法人税、住民税及び事業税	138	554
法人税等調整額	△182	△63
法人税等合計	△44	491
当期純利益	25,539	35,088

## (3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 2019年10月1日 至 2020年9月30日)

(単位:百万円)

	株主資本								自己株式	株主資本 合計
	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	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



当事業年度 (自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)

(単位:百万円)

	株主資本								自己株式	株主資本 合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			利益剰余 金合計		
		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				
当期首残高	19,741	19,524	11,111	30,636	35	46,196	46,232	△0	96,610	
当期変動額										
新株の発行 (新株予約 権の行使)	151	151		151					302	
新株の発行 (譲渡制限 付株式の発行)	46	46		46					93	
剰余金の配当						△11,330	△11,330		△11,330	
当期純利益						35,088	35,088		35,088	
株主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)										
当期変動額合計	197	197	—	197	—	23,757	23,757	—	24,153	
当期末残高	19,939	19,722	11,111	30,834	35	69,954	69,990	△0	120,764	

	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	6	6	217	96,835
当期変動額				
新株の発行 (新株予約 権の行使)				302
新株の発行 (譲渡制限 付株式の発行)				93
剰余金の配当				△11,330
当期純利益				35,088
株主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)	△4	△4	△105	△109
当期変動額合計	△4	△4	△105	24,044
当期末残高	2	2	112	120,879

（4）個別財務諸表に関する注記事項

（重要な後発事象）

（会社分割による持株会社体制への移行）

当社は、2021年11月12日開催の取締役会において、会社分割の方式により純粋持株会社体制へ移行することを決議し、同日、承継会社との間で吸収分割契約を締結いたしました。

なお、詳細につきましては、連結財務諸表の注記事項「（重要な後発事象）」に記載のとおりであります。