

# 半期報告書

(第29期中)

自 2024年10月1日

至 2025年3月31日

株式会社オープンハウスグループ

東京都千代田区丸の内二丁目7番2号

# 目 次

頁

## 【表紙】

|                                      |    |
|--------------------------------------|----|
| 第一部 【企業情報】                           | 1  |
| 第1 【企業の概況】                           | 1  |
| 1 【主要な経営指標等の推移】                      | 1  |
| 2 【事業の内容】                            | 2  |
| 第2 【事業の状況】                           | 3  |
| 1 【事業等のリスク】                          | 3  |
| 2 【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】 | 3  |
| 3 【経営上の重要な契約等】                       | 6  |
| 第3 【提出会社の状況】                         | 7  |
| 1 【株式等の状況】                           | 7  |
| (1) 【株式の総数等】                         | 7  |
| (2) 【新株予約権等の状況】                      | 8  |
| (3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】      | 9  |
| (4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】                | 10 |
| (5) 【大株主の状況】                         | 10 |
| (6) 【議決権の状況】                         | 11 |
| 2 【役員の状況】                            | 11 |
| 第4 【経理の状況】                           | 12 |
| 1 【中間連結財務諸表】                         | 13 |
| (1) 【中間連結貸借対照表】                      | 13 |
| (2) 【中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書】         | 15 |
| 【中間連結損益計算書】                          | 15 |
| 【中間連結包括利益計算書】                        | 16 |
| (3) 【中間連結キャッシュ・フロー計算書】               | 17 |
| 2 【その他】                              | 27 |
| 第二部 【提出会社の保証会社等の情報】                  | 28 |

**【表紙】**

**【提出書類】** 半期報告書

**【根拠条文】** 金融商品取引法第24条の5第1項の表の第1号

**【提出先】** 関東財務局長

**【提出日】** 2025年5月14日

**【中間会計期間】** 第29期中(自 2024年10月1日 至 2025年3月31日)

**【会社名】** 株式会社オープンハウスグループ

**【英訳名】** Open House Group Co., Ltd.

**【代表者の役職氏名】** 代表取締役社長 荒井 正昭

**【本店の所在の場所】** 東京都千代田区丸の内二丁目7番2号

**【電話番号】** 03-6213-0776

**【事務連絡者氏名】** 専務取締役CFO 若旅 孝太郎

**【最寄りの連絡場所】** 東京都千代田区丸の内二丁目7番2号

**【電話番号】** 03-6213-0776

**【事務連絡者氏名】** 専務取締役CFO 若旅 孝太郎

**【縦覧に供する場所】** 株式会社東京証券取引所  
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

## 第一部 【企業情報】

### 第1 【企業の概況】

#### 1 【主要な経営指標等の推移】

| 回次                             | 第28期<br>中間連結会計期間             | 第29期<br>中間連結会計期間             | 第28期                         |
|--------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| 会計期間                           | 自 2023年10月1日<br>至 2024年3月31日 | 自 2024年10月1日<br>至 2025年3月31日 | 自 2023年10月1日<br>至 2024年9月30日 |
| 売上高 (百万円)                      | 602,756                      | 643,433                      | 1,295,862                    |
| 経常利益 (百万円)                     | 58,322                       | 71,586                       | 120,283                      |
| 親会社株主に帰属する<br>中間(当期)純利益 (百万円)  | 51,902                       | 46,595                       | 92,921                       |
| 中間包括利益又は包括利益 (百万円)             | 56,951                       | 54,165                       | 96,266                       |
| 純資産 (百万円)                      | 518,829                      | 521,135                      | 535,919                      |
| 総資産 (百万円)                      | 1,324,039                    | 1,367,310                    | 1,282,090                    |
| 1株当たり中間(当期)純利益 (円)             | 433.08                       | 400.89                       | 782.60                       |
| 潜在株式調整後1株当たり<br>中間(当期)純利益 (円)  | 432.37                       | 400.33                       | 781.26                       |
| 自己資本比率 (%)                     | 34.0                         | 37.3                         | 36.2                         |
| 営業活動による<br>キャッシュ・フロー (百万円)     | △2,198                       | △5,289                       | 104,764                      |
| 投資活動による<br>キャッシュ・フロー (百万円)     | △14,677                      | △3,861                       | △22,584                      |
| 財務活動による<br>キャッシュ・フロー (百万円)     | 13,028                       | 29,496                       | △69,253                      |
| 現金及び現金同等物の<br>中間期末(期末)残高 (百万円) | 375,052                      | 412,590                      | 390,924                      |

(注) 当社は中間連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。

## 2 【事業の内容】

当中間連結会計期間において、当社グループ（当社及び当社の関係会社）が営む事業の内容について、重要な変更はありません。また、主要な関係会社における異動もありません。

当中間連結会計期間より、報告セグメントの区分を従来の「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区分から、「メルディア」を廃止、集約し、5区分に変更しております。従来「メルディア」と区分していた事業は、経営管理体制、事業内容等により「戸建関連事業」、「収益不動産事業」、「その他」、「プレサンスコーポレーション」に区分しております。

また、2025年1月、当社は連結子会社の株式会社プレサンスコーポレーション（以下「プレサンス」という）に対して、金融商品取引法に基づく公開買付を開始し、同年3月、従来の保有分と合わせてプレサンスの総議決権数（2024年9月30日現在）の94.74%を取得いたしました。なお、同社は同年3月28日をもって東京証券取引所スタンダード市場を上場廃止となり、その後の株式売渡請求の効力発生により、同年4月1日に当社の完全子会社となりました。これにより、当社グループは親子上場を解消し、グループ利益の最大化を目指してまいります。

### 〔事業系統図〕

主要な関係会社及び事業内容を事業系統図によって示すと次の通りであります。

|                 |               |                                       |                |
|-----------------|---------------|---------------------------------------|----------------|
| 株式会社オープンハウスグループ | 戸建関連          | 株式会社オープンハウス                           | 不動産仲介          |
|                 |               | 株式会社オープンハウス・ディベロップメント                 | 戸建販売           |
|                 |               | 株式会社オープンハウス・アーキテクト                    | 建築請負           |
|                 |               | 株式会社ホーク・ワン                            | 戸建販売           |
|                 |               | 株式会社メルディア                             | 戸建販売           |
|                 |               | 株式会社メルディアリアルティ                        | 他 不動産仲介        |
|                 | マンション         | 株式会社オープンハウス・ディベロップメント                 | マンション販売        |
|                 |               | 株式会社オープンハウス・アーキテクト                    | 他 建築請負         |
|                 | 収益不動産         | 株式会社オープンハウス・リアルエステート                  | 収益不動産販売        |
|                 |               | 株式会社オープンハウス・ディベロップメント                 | 収益不動産販売        |
|                 |               | 株式会社オープンハウス・プロパティマネジメント               | 収益不動産管理        |
|                 |               | 株式会社MA I                              | 他 収益不動産販売、賃貸管理 |
|                 | その他           | 株式会社オープンハウス                           | コンサルティング       |
|                 |               | 株式会社アイビーネット                           | 不動産購入資金融資      |
|                 |               | Open House Realty & Investments, Inc. | 米国不動産販売等       |
|                 |               | Alpha Construction Co. Inc.           | 他 建築請負         |
|                 | プレサンスコーポレーション | 株式会社プレサンスコーポレーション                     | マンション販売        |
|                 |               | 株式会社プレサンス住販                           | マンション販売代理、戸建販売 |
|                 |               | 三立プレコン株式会社                            | マンション販売        |
|                 |               | 株式会社プレサンスリアルタ                         | 中古物件仲介、買取、販売   |
| 株式会社プレサンスコミュニティ |               | マンション管理                               |                |
| 株式会社メルディアDC     |               | 他 建築請負、マンション及び戸建販売                    |                |

## 第2 【事業の状況】

### 1 【事業等のリスク】

当中間連結会計期間において、新たな事業等のリスクの発生はございません。

前連結会計年度の有価証券報告書に記載した「事業等のリスク」からの重要な変更があった事項は以下のとおりであります。

当社の連結子会社であるプレサンスは、2025年3月28日付で上場廃止となり、同年4月1日付で当社の完全子会社となりました。これに伴い、当社が前連結会計年度の有価証券報告書に記載した「(4) M&Aについて」に関して、同社の上場に関する記載を削除し、同社の完全子会社化に関する記載を追加するものであります。当該追加箇所については下線を付して表示しております。

なお、項目番号は前連結会計年度の有価証券報告書における「第一部 企業情報 第2 事業の状況 3 事業等のリスク」に対応したものであります。

#### (4) M&Aについて

当社グループは、事業拡大のため事業戦略の一環として企業買収、戦略的出資、提携等のM&Aを行っており、今後も推進してまいります。しかしながら、今後、当社グループの事業戦略に合致する適切な対象企業候補が見つかり、当該対象企業候補との間で、適切な条件でM&Aを実施することができる保証はありません。

また、2023年11月にメルディア、2025年4月にプレサンスを完全子会社化いたしました。このようにM&Aを実施した場合においても様々なリスクがあり、例えば、対象企業との事業統合が計画通り進まない可能性、想定していたシナジー効果が実現しない可能性、M&Aに必要な業務にリソースが割かれることにより当社グループの通常の事業活動に支障が生じる可能性、対象企業の優秀な人材が流出する可能性、当社グループのコンプライアンスに係る水準と同等の水準で対象企業を運営できない可能性、対象企業の価値評価等を見誤る可能性、将来の減損の対象となりうる多額ののれんを計上する可能性、M&Aに関連して当社グループの負債が増加する可能性があります。

一方、当社グループが対象企業の非支配株主持分のみを取得する場合には、対象企業の経営を有効に監督、コントロールすることができず、戦略的投資の効果を實現する上で当社グループが最適と考える対象企業の経営方針、事業戦略が実行されない可能性があります。かかる場合には、当社の事業、業績及び財政状態に悪影響を与える可能性があります。また、提携先との提携関係が存在することによって、将来における他の潜在的な提携候補先との協働に関する自由度が制限される可能性があります。

### 2 【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当中間連結会計期間の末日現在において当社グループが判断したものであります。

#### (1) 経営成績の状況

当中間連結会計期間における業績は、売上高は643,433百万円(前年同期比6.7%増)、営業利益は73,776百万円(同32.4%増)、経常利益は71,586百万円(同22.7%増)、親会社株主に帰属する中間純利益は46,595百万円(同10.2%減)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、当中間連結会計期間の期首より、「メルディア」セグメントを廃止し、既存の事業セグメントに集約することにより、報告セグメントの区分を変更しております。また、前中間連結会計期間のセグメント情報についても変更後の区分方法により作成しており、その数値を用いて前年同期比を算出しております。その他セグメント情報の詳細につきましては、「第4 経理の状況 1 中間連結財務諸表 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、戸建住宅に対する需要の回復に加え、前連結会計年度に取り組んだ在庫の入替えが奏功し、売上総利益率の改善が顕著となっております。その結果、売上高は360,949百万円(前年同期比1.3%増)、営業利益は40,960百万円(同30.7%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、物件の引渡しが当連結会計年度末に集中するため、当中間連結会計期間に引渡しを迎えた物件は多くはないものの、今後の業績に繋がる販売契約は順調に進捗しております。

その結果、売上高は6,038百万円(前年同期比8.9%増)、営業損失は1,808百万円(前年同期は1,917百万円の営業損失)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、売上総利益率が大きく改善しております。

その結果、売上高は95,937百万円(前年同期比9.2%増)、営業利益は10,946百万円(同131.5%増)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、販売が順調に推移いたしました。

その結果、売上高は73,345百万円(前年同期比28.8%増)、営業利益は8,954百万円(同74.7%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107,154百万円(前年同期比11.7%増)、営業利益は14,179百万円(同14.6%減)となりました。

(2) 財政状態の分析

当中間連結会計期間末における総資産は1,367,310百万円となり、前連結会計年度末と比較して85,219百万円増加しました。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39,130百万円増加したほか、現金及び預金、営業貸付金、投資その他の資産が合わせて41,318百万円増加したこと等によるものであります。

負債の合計は846,174百万円となり、前連結会計年度末と比較して100,002百万円増加しました。これは主として、長期借入金(一年内返済予定の長期借入金を含む)、短期借入金及び社債(一年内償還予定の社債を含む)が合わせて99,044百万円増加したこと等によるものであります。

純資産の合計は521,135百万円となり、前連結会計年度末と比較して14,783百万円減少しました。これは主として、利益剰余金が36,928百万円増加した一方で、非支配株主持分が61,089百万円減少したこと等によるものであります。

(3) キャッシュ・フローの状況

当中間連結会計期間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21,666百万円増加し、412,590百万円となりました。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動の結果使用した資金は、5,289百万円(前年同期は2,198百万円の使用)となりました。これは主として、税金等調整前中間純利益が72,142百万円であった一方、棚卸資産の増加額が36,605百万円、営業貸付金の増加額が15,747百万円、法人税等の支払額が14,203百万円あったほか、仕入債務の減少及び利息の支払額による支出が合わせて10,090百万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、3,861百万円(前年同期は14,677百万円の使用)となりました。これは主として、定期預金の減少による収入が5,390百万円あった一方、関係会社出資金の払込による支出が9,196百万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、29,496百万円(前年同期は13,028百万円の獲得)となりました。これは主として、連結範囲の変更を伴わない子会社株式の取得による支出52,254百万円に加え、配当金の支払額9,668百万円及び自己株式取得額6,967百万円の支出があった一方、借入による収入及び借入金の返済による支出の純収入が99,373百万円あったこと等によるものであります。

#### (4) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当中間連結会計期間において、前連結会計年度の有価証券報告書に記載した「対処すべき課題」からの重要な変更があった事項は以下のとおりであります。

当社の連結子会社であるプレサンスに対して当社が実施した公開買付け及び株式売渡請求により、2025年3月28日付で上場廃止となり、同年4月1日付で当社の完全子会社となりました。これに伴い、当社が前連結会計年度の有価証券報告書に記載した「⑤ M&Aの推進 イ. M&Aの進捗状況」に関して、同社の完全子会社化に関する記載を追加するものであります。当該追加箇所については下線を付して表示しております。

なお、項目番号は前連結会計年度の有価証券報告書における「第一部 企業情報 第2 事業の状況 1 経営方針、経営環境及び対処すべき課題等」に対応したものであります。

#### ⑤M&Aの推進

##### イ. M&Aの進捗状況

当社は、更なる成長に向けて、事業シナジーを発現できるM&Aに積極的に取り組んでおります。例えば、2015年1月にはOHAを、2018年10月にはホーク・ワンを、それぞれ完全子会社化いたしました。OHAについては、引渡棟数が2,173棟から4,722棟へ2,549棟(注)増加し、ホーク・ワンについては、引渡棟数に占めるOH仲介件数が25棟から1,667棟へ1,642棟(注)増加するなど、いずれも、当社の連結子会社となって以降、受注棟数の大幅な増加等による売上高の増加を実現しています。また、当社グループとしてのスケールメリットの実現による調達コストの低減や仕入れの効率化を通じた営業利益の大幅な伸長も実現しており、更に、当社グループの採用ノウハウ、リソースを相互に活用することで、より多くの人材採用にも成功しております。このように、当社は、M&Aを通じた当社グループ全体としての着実な業績拡大及び経営効率の改善を実現してまいりました。

加えて、当社は、地域補完及び商品補完関係の構築等を目指し、当社とプレサンスの経営資源や経営ノウハウを融合することによる事業シナジーを発現させること等により、両者並びに両者のお客様、株主、従業員、取引先及び関係者の皆様にとっての利益の最大化を図るべく、2020年4月にプレサンスとの間で資本業務提携契約を締結し、その後、2020年5月にはプレサンスの総議決権数(2020年3月31日現在)の31.9%の取得を完了し、プレサンスを当社の持分法適用関連会社といたしました。しかしながら、2020年9月時点で、プレサンスの足許の事業環境については、取引金融機関のプレサンスに対する融資姿勢は依然として慎重になっており、加えて、新型コロナウイルス感染症の拡大は沈静化するに至っておらず、更なる感染の流行により、コロナ禍の影響がより深刻化するおそれもあることが改めて認識されました。かかる状況を受け、当社はプレサンスの信用補完及び資金調達の安定化、並びにシナジーの実現可能性の更なる向上のために、プレサンスを連結子会社とすることの検討を開始し、2021年1月には第三者割当増資及び金融商品取引法に基づく公開買付により、2020年5月の取得分と合わせてプレサンスの総議決権数(2020年9月30日現在)の64.45%を取得し、プレサンスを当社の連結子会社といたしました。その後、親子上場の解消によるグループ利益の最大化を目的として、2025年1月に金融商品取引法に基づく公開買付により、同年3月には従来の取得分と合わせてプレサンスの総議決権数(2024年9月30日現在)の94.74%を取得いたしました。また、その後の株式売渡請求により、同社は同年3月28日をもって東京証券取引所スタンダード市場を上場廃止となり、同年4月に当社の完全子会社としております。

更に、メルディアの物件供給力と当社の販売力を相互に活用した両者戸建事業全体の底上げ、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の商品ラインナップの拡充、スケールメリットを活かした各種購買力強化によるコスト競争力向上、同社の金融機関取引の円滑化・安定化等、同社の再建及び両社の企業

価値を向上させるため、2023年8月に金融商品取引法に基づく公開買付を開始し、同年10月には同社の総議決権数(2023年5月31日現在)の93.02%の取得を完了し、当社の連結子会社といたしました。その後、同年11月に株式売渡請求により当社の完全子会社としております。

当社は、これらの連結子会社化が実現したことを受けて、独立系総合不動産会社として、当社グループの連結売上高を競合の大手不動産会社に迫る規模とすること及び業界におけるポジショニングの更なる向上を目指してまいります。

(注) それぞれ、OHAにおける、株式取得完了日(2015年1月15日)の直前決算期(2014年12月期)から当社の直近決算期(2024年9月期)までの引渡棟数の増加数、ホーク・ワンにおける、株式取得完了日(2018年10月1日)の直前決算期(2018年9月期)から当社直近決算期(2024年9月期)までの当社仲介件数の増加数を記載しております。

(5) 研究開発活動

該当事項はありません。

3 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

### 第3 【提出会社の状況】

#### 1 【株式等の状況】

##### (1) 【株式の総数等】

###### ① 【株式の総数】

| 種類   | 発行可能株式総数(株) |
|------|-------------|
| 普通株式 | 325,200,000 |
| 計    | 325,200,000 |

###### ② 【発行済株式】

| 種類   | 中間会計期間末<br>現在発行数(株)<br>(2025年3月31日) | 提出日現在発行数(株)<br>(2025年5月14日) | 上場金融商品取引所<br>名又は登録認可金融<br>商品取引業協会名 | 内容  |
|------|-------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------|---|
| 普通株式 | 120,689,300                         | 120,689,300                 | 東京証券取引所<br>(プライム市場)                | 完全議決権株式であり、権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であります。なお、単元株式数は100株であります。 |
| 計    | 120,689,300                         | 120,689,300                 | —                                  | —   |

(2) 【新株予約権等の状況】

① 【ストックオプション制度の内容】

当中間会計期間において発行した新株予約権は、次のとおりであります。

|      |                                       |  |
|------|---------------------------------------|--|
| (1)  | 新株予約権の名称                              | 株式会社オープンハウスグループ第12回新株予約権   |
| (2)  | 決議年月日                                 | 2025年1月20日   |
| (3)  | 付与対象者の区分及び人数                          | 当社取締役 6名<br>当社執行役員 8名  |
| (4)  | 新株予約権の数 ※                             | 624個   |
| (5)  | 新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数                | 普通株式 62,400株<br>(注) 1  |
| (6)  | 新株予約権の行使時の払込金額 ※                      | 1円   |
| (7)  | 新株予約権の行使期間 ※                          | 2025年2月8日から2055年2月7日まで   |
| (8)  | 新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額 ※ | 発行価格 3,071円<br>資本組入額 1,536円  |
| (9)  | 新株予約権の行使の条件 ※                         | <p>①新株予約権者は、権利行使期間内において、新株予約権を割り当てられた時点での当社における取締役または執行役員の地位を退任した日（新株予約権者が新株予約権の割当時に取締役及び執行役員の地位を兼務する場合は、取締役の地位を退任した日とし、新株予約権者が新株予約権の割当時に執行役員の地位にあった場合で、執行役員の退任と同時に取締役に就任したときは、取締役の地位を退任した日とし、新株予約権者が新株予約権の割当時に執行役員の地位にあった場合で、当該割当後に取締役の地位を兼務することとなったときは、取締役の地位を退任した日とする。）の翌日から30日（30日目が休日に当たる場合には前営業日）を経過する日までの間に限り、新株予約権を一括してのみ行使することができるものとする。</p> <p>②新株予約権者が割当日から3年を経過する日までに死亡した場合、新株予約権の相続による承継は認めない。</p> <p>③新株予約権者が割当日から3年を経過した日以降に死亡した場合、当該新株予約権者の相続人のうち1名（以下、「権利承継者」という。）に限り、新株予約権を承継することができるものとする。権利承継者は、当該新株予約権者が死亡した日から6か月を経過する日と権利行使期間の満了日のいずれか早い日の到来までの間に限り、一括してのみ新株予約権を行使することができるものとする。なお、権利承継者が死亡した場合、権利承継者の相続人は新株予約権をさらに承継することはできない。</p> <p>④新株予約権の行使によって、当社の発行済株式総数が当該時点における発行可能株式総数を超過することとなるときは、当該新株予約権の行使を行うことはできない。</p> <p>⑤各新株予約権1個未満の行使を行うことはできない。</p> <p>⑥その他の条件は、取締役会決議に基づき、当社と新株予約権者との間で締結する新株予約権割当契約の定めるところによる。</p> |
| (10) | 新株予約権の譲渡に関する事項 ※                      | 譲渡による新株予約権の取得については、当社取締役会の決議による承認を要する。   |
| (11) | 組織再編行為に伴う新株予約権の交付に関する事項 ※             | (注) 2  |

※ 新株予約権証券の発行時（2025年2月7日）における内容を記載しております。

- (注) 1. 当社が当社普通株式につき、株式分割（当社普通株式の株式無償割当てを含む。以下、株式分割の記載につき同じ。）または株式併合を行う場合には、付与株式数を次の算式により調整し、調整の結果生じる1株未満の端数は、これを切り捨てるものとする。

$$\text{調整後付与株式数} = \text{調整前付与株式数} \times \text{分割・併合の比率}$$

また、上記のほか付与株式数の調整を必要とするやむを得ない事由が生じたときは、当社の取締役会において合理的な範囲内で付与株式数の調整を行うことができるものとする。なお、上記の調整の結果生じる1株未満の端数は、これを切り捨てるものとする。

2. 当社が、合併（当社が合併により消滅する場合に限る。）、吸収分割もしくは新設分割（それぞれ当社が分割会社となる場合に限る。）または株式交換もしくは株式移転（それぞれ当社が完全子会社となる場合に限る。）（以上を総称して以下、「組織再編行為」という。）をする場合には、組織再編行為の効力発生日の直前において残存する新株予約権（以下、「残存新株予約権」という。）を保有する新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号イからホまでに掲げる株式会社（以下、「再編対象会社」という。）の新株予約権をそれぞれ交付することとする。ただし、以下の各号に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約または株式移転計画において定めることを条件とする。

- (a) 交付する再編対象会社の新株予約権の数  
新株予約権者が保有する残存新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付する。
- (b) 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類  
再編対象会社の普通株式とする。
- (c) 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数  
組織再編行為の条件等を勘案の上、上記（5）に準じて決定する。
- (d) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額  
交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、以下に定める再編後行使価額に上記（c）に従って決定される当該新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数を乗じて得られる金額とする。再編後行使価額は、交付される各新株予約権を行使することにより交付を受けることができる再編対象会社の株式1株当たり1円とする。
- (e) 新株予約権を行使することができる期間  
権利行使期間の開始日と組織再編行為の効力発生日のうちいずれか遅い日から、権利行使期間の満了日までとする。
- (f) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項  
上記（8）に準じて決定する。
- (g) 譲渡による新株予約権の取得の制限  
譲渡による新株予約権の取得については、再編対象会社の承認を要する。
- (h) 新株予約権の行使の条件  
上記（9）に準じて決定する。

② 【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

## (4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

| 年月日                       | 発行済株式<br>総数増減数<br>(株) | 発行済株式<br>総数残高<br>(株) | 資本金増減額<br>(百万円) | 資本金残高<br>(百万円) | 資本準備金<br>増減額<br>(百万円) | 資本準備金<br>残高<br>(百万円) |
|---------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------|----------------|-----------------------|----------------------|
| 2024年10月1日～<br>2025年3月31日 | 27,800                | 120,689,300          | 24              | 20,173         | 24                    | 19,956               |

(注) 新株予約権の行使による増加であります。

## (5) 【大株主の状況】

2025年3月31日現在

| 氏名又は名称   | 住所   | 所有株式数<br>(株) | 発行済株式<br>(自己株式を<br>除く。)の<br>総数に対する<br>所有株式数<br>の割合(%) |
|--|--|--------------|---|
| 荒井正昭   | 東京都渋谷区   | 38,237,200   | 33.18   |
| いちごトラスト・ピーティーイー・リミテッド<br>(常任代理人香港上海銀行東京支店)   | 1 NORTH BRIDGE ROAD, 06 - 08 HIGH STREET CENTRE, SINGAPORE 179094<br>(東京都中央区日本橋3-11-1)   | 15,242,100   | 13.22   |
| 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)  | 東京都港区赤坂1-8-1   | 10,972,700   | 9.52  |
| 株式会社日本カストディ銀行(信託口)   | 東京都中央区晴海1-8-12   | 3,849,900    | 3.34  |
| 特定有価証券信託受託者 株式会社SMB C信託銀行  | 東京都千代田区丸の内1-3-2  | 3,420,000    | 2.96  |
| JP MORGAN CHASE BANK 385864<br>(常任代理人株式会社みずほ銀行)  | 25 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON, E14 5JP, UNITED KINGDOM<br>(東京都港区港南2-15-1)         | 2,162,600    | 1.87  |
| JP MORGAN CHASE BANK 385632<br>(常任代理人株式会社みずほ銀行)  | 25 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON, E14 5JP, UNITED KINGDOM<br>(東京都港区港南2-15-1)         | 1,881,400    | 1.63  |
| 今村仁司   | 東京都中央区   | 1,708,700    | 1.48  |
| NORTHERN TRUST GLOBAL SERVICES SE, LUXEMBOURG RE LUDU RE: UCITS CLIENTS 15.315 PCT NON TREATY ACCOUNT<br>(常任代理人香港上海銀行東京支店) | 10 RUE DU CHATEAU D'EAU L-3364 LEUDELANGE GRAND DUCHY OF LUXEMBOURG<br>(東京都中央区日本橋3-11-1) | 1,638,000    | 1.42  |
| モルガン・スタンレーM U F G証券株式会社  | 東京都千代田区大手町1-9-7  | 1,406,283    | 1.22  |
| 計  | —  | 80,518,883   | 69.88   |

(注) 1. 特定有価証券信託受託者 株式会社SMB C信託銀行の所有株式数3,420,000株のうち3,300,000株については、委託者兼受益者を当社代表取締役の荒井正昭、受託者を株式会社SMB C信託銀行とする株式の管理等を目的とした信託契約にかかるものです。そのため、荒井正昭の実質の所有株式数は41,537,200株、その割合は36.05%となります。

2. 当社は、自己株式を5,474,134株保有しております。

(6) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

2025年3月31日現在

| 区分             | 株式数(株)                     | 議決権の数(個)  | 内容 |
|----------------|----------------------------|-----------|----|
| 無議決権株式         | —                          | —         | —  |
| 議決権制限株式(自己株式等) | —                          | —         | —  |
| 議決権制限株式(その他)   | —                          | —         | —  |
| 完全議決権株式(自己株式等) | (自己保有株式)<br>普通株式 5,474,100 | —         | —  |
| 完全議決権株式(その他)   | 普通株式<br>115,191,400        | 1,151,914 | —  |
| 単元未満株式         | 普通株式<br>23,800             | —         | —  |
| 発行済株式総数        | 120,689,300                | —         | —  |
| 総株主の議決権        | —                          | 1,151,914 | —  |

② 【自己株式等】

2025年3月31日現在

| 所有者の氏名又は名称                   | 所有者の住所              | 自己名義所有<br>株式数(株) | 他人名義所有<br>株式数(株) | 所有株式数の<br>合計(株) | 発行済株式総<br>数に対する所<br>有株式数の割<br>合(%) |
|------------------------------|---------------------|------------------|------------------|-----------------|------------------------------------|
| (自己保有株式)<br>㈱オープンハウス<br>グループ | 東京都千代田区丸の内<br>2-7-2 | 5,474,100        | —                | 5,474,100       | 4.54                               |
| 計                            | —                   | 5,474,100        | —                | 5,474,100       | 4.54                               |

2 【役員の状況】

該当事項はありません。

## 第4 【経理の状況】

### 1. 中間連結財務諸表の作成方法について

当社の中間連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号。以下「連結財務諸表規則」という。）に基づいて作成しております。

また、当社は、金融商品取引法第24条の5第1項の表の第1号の上欄に掲げる会社に該当し、連結財務諸表規則第1編及び第3編の規定により第1種中間連結財務諸表を作成しております。

### 2. 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、中間連結会計期間(2024年10月1日から2025年3月31日まで)に係る中間連結財務諸表について、有限責任監査法人トーマツによる期中レビューを受けております。

1 【中間連結財務諸表】

(1) 【中間連結貸借対照表】

(単位：百万円)

|               | 前連結会計年度<br>(2024年9月30日) | 当中間連結会計期間<br>(2025年3月31日) |
|---------------|-------------------------|---------------------------|
| <b>資産の部</b>   |                         |                           |
| 流動資産          |                         |                           |
| 現金及び預金        | 409,957                 | 427,146                   |
| 営業未収入金及び契約資産  | 19,048                  | 19,810                    |
| 販売用不動産        | 198,422                 | 161,554                   |
| 仕掛販売用不動産      | 485,757                 | 561,755                   |
| 営業貸付金         | 64,530                  | 80,277                    |
| その他           | 21,702                  | 25,533                    |
| 貸倒引当金         | △815                    | △740                      |
| 流動資産合計        | 1,198,602               | 1,275,337                 |
| 固定資産          |                         |                           |
| 有形固定資産        | 31,221                  | 31,226                    |
| 無形固定資産        | 2,493                   | 2,591                     |
| 投資その他の資産      | ※ 49,773                | ※ 58,155                  |
| 固定資産合計        | 83,488                  | 91,972                    |
| 資産合計          | 1,282,090               | 1,367,310                 |
| <b>負債の部</b>   |                         |                           |
| 流動負債          |                         |                           |
| 支払手形          | 1,834                   | 586                       |
| 営業未払金         | 42,070                  | 42,035                    |
| 電子記録債務        | 10,021                  | 4,422                     |
| 短期借入金         | 171,610                 | 174,698                   |
| 1年内償還予定の社債    | 494                     | 192                       |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 44,416                  | 64,338                    |
| 未払法人税等        | 12,512                  | 19,255                    |
| 引当金           | 6,522                   | 6,718                     |
| その他           | 59,275                  | 61,062                    |
| 流動負債合計        | 348,758                 | 373,312                   |
| 固定負債          |                         |                           |
| 社債            | 14,789                  | 14,717                    |
| 長期借入金         | 380,461                 | 456,868                   |
| 引当金           | 78                      | 73                        |
| 退職給付に係る負債     | 817                     | 55                        |
| 資産除去債務        | 328                     | 324                       |
| その他           | 937                     | 823                       |
| 固定負債合計        | 397,412                 | 472,862                   |
| 負債合計          | 746,171                 | 846,174                   |

(単位：百万円)

|               | 前連結会計年度<br>(2024年9月30日) | 当中間連結会計期間<br>(2025年3月31日) |
|---------------|-------------------------|---------------------------|
| 純資産の部         |                         |                           |
| 株主資本          |                         |                           |
| 資本金           | 20,149                  | 20,173                    |
| 資本剰余金         | 19,442                  | 31,561                    |
| 利益剰余金         | 433,547                 | 470,475                   |
| 自己株式          | △19,896                 | △26,863                   |
| 株主資本合計        | 453,243                 | 495,346                   |
| その他の包括利益累計額   |                         |                           |
| その他有価証券評価差額金  | △130                    | △66                       |
| 為替換算調整勘定      | 10,834                  | 14,771                    |
| その他の包括利益累計額合計 | 10,704                  | 14,704                    |
| 新株予約権         | 773                     | 976                       |
| 非支配株主持分       | 71,198                  | 10,108                    |
| 純資産合計         | 535,919                 | 521,135                   |
| 負債純資産合計       | 1,282,090               | 1,367,310                 |

## (2) 【中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書】

## 【中間連結損益計算書】

(単位：百万円)

|                 | 前中間連結会計期間<br>(自 2023年10月1日<br>至 2024年3月31日) | 当中間連結会計期間<br>(自 2024年10月1日<br>至 2025年3月31日) |
|-----------------|---|---|
| 売上高             | 602,756                                     | 643,433                                     |
| 売上原価            | 504,862                                     | 524,605                                     |
| 売上総利益           | 97,894                                      | 118,827                                     |
| 販売費及び一般管理費      | ※ 42,171                                    | ※ 45,050                                    |
| 営業利益            | 55,723                                      | 73,776                                      |
| 営業外収益           |   |   |
| 受取利息            | 695   | 949   |
| 受取配当金           | 682   | 67  |
| 受取家賃            | 103   | 86  |
| 為替差益            | 400   | 669   |
| 投資有価証券売却益       | 3,518                                       | —   |
| その他             | 791   | 783   |
| 営業外収益合計         | 6,192                                       | 2,556                                       |
| 営業外費用           |   |   |
| 支払利息            | 2,694                                       | 3,253                                       |
| 支払手数料           | 490   | 1,109                                       |
| 持分法による投資損失      | 7   | 12  |
| その他             | 399   | 371   |
| 営業外費用合計         | 3,592                                       | 4,746                                       |
| 経常利益            | 58,322                                      | 71,586                                      |
| 特別利益            |   |   |
| 関係会社株式売却益       | 956   | 555   |
| 負ののれん発生益        | 12,766                                      | —   |
| 特別利益合計          | 13,723                                      | 555   |
| 税金等調整前中間純利益     | 72,046                                      | 72,142                                      |
| 法人税等            | 16,080                                      | 21,975                                      |
| 中間純利益           | 55,966                                      | 50,166                                      |
| 非支配株主に帰属する中間純利益 | 4,063                                       | 3,570                                       |
| 親会社株主に帰属する中間純利益 | 51,902                                      | 46,595                                      |

## 【中間連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

|                  | 前中間連結会計期間<br>(自 2023年10月1日<br>至 2024年3月31日) | 当中間連結会計期間<br>(自 2024年10月1日<br>至 2025年3月31日) |
|------------------|---|---|
| 中間純利益            | 55,966                                      | 50,166                                      |
| その他の包括利益         |   |   |
| その他有価証券評価差額金     | △85   | 64  |
| 為替換算調整勘定         | 1,063                                       | 3,934                                       |
| 退職給付に係る調整額       | 5   | —   |
| 持分法適用会社に対する持分相当額 | 1   | △0  |
| その他の包括利益合計       | 985   | 3,999                                       |
| 中間包括利益           | 56,951                                      | 54,165                                      |
| (内訳)             |   |   |
| 親会社株主に係る中間包括利益   | 52,897                                      | 50,596                                      |
| 非支配株主に係る中間包括利益   | 4,053                                       | 3,569                                       |

## (3) 【中間連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

|                      | 前中間連結会計期間<br>(自 2023年10月1日<br>至 2024年3月31日) | 当中間連結会計期間<br>(自 2024年10月1日<br>至 2025年3月31日) |
|----------------------|---|---|
| 営業活動によるキャッシュ・フロー     |   |   |
| 税金等調整前中間純利益          | 72,046                                      | 72,142                                      |
| 減価償却費                | 1,049                                       | 945   |
| 貸倒引当金の増減額 (△は減少)     | △11   | 50  |
| 退職給付に係る負債の増減額 (△は減少) | △332  | △762  |
| 引当金の増減額 (△は減少)       | △384  | 182   |
| 受取利息及び受取配当金          | △1,378                                      | △1,016                                      |
| 為替差損益 (△は益)          | △30   | 17  |
| 持分法による投資損益 (△は益)     | 7   | 12  |
| 支払利息                 | 2,694                                       | 3,253                                       |
| 関係会社株式売却損益 (△は益)     | △956  | △555  |
| 投資有価証券売却損益 (△は益)     | △3,518                                      | —   |
| 負ののれん発生益             | △12,766                                     | —   |
| 売上債権の増減額 (△は増加)      | 337   | △1,573                                      |
| 棚卸資産の増減額 (△は増加)      | △6,972                                      | △36,605                                     |
| 前渡金の増減額 (△は増加)       | 2,023                                       | △2,191                                      |
| 仕入債務の増減額 (△は減少)      | △6,173                                      | △6,880                                      |
| 営業貸付金の増減額 (△は増加)     | △12,787                                     | △15,747                                     |
| 契約負債の増減額 (△は減少)      | △1,267                                      | 4,667                                       |
| 預り保証金の増減額 (△は減少)     | △775  | 365   |
| 預り金の増減額 (△は減少)       | △11,198                                     | △1,765                                      |
| 未払又は未収消費税等の増減額       | 2,575                                       | 1,755                                       |
| その他                  | △7,289                                      | △5,186                                      |
| 小計                   | 14,892                                      | 11,109                                      |
| 利息及び配当金の受取額          | 1,378                                       | 1,015                                       |
| 利息の支払額               | △2,620                                      | △3,209                                      |
| 法人税等の支払額             | △15,848                                     | △14,203                                     |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー     | △2,198                                      | △5,289                                      |

(単位：百万円)

|                                 | 前中間連結会計期間<br>(自 2023年10月1日<br>至 2024年3月31日) | 当中間連結会計期間<br>(自 2024年10月1日<br>至 2025年3月31日) |
|---------------------------------|---|---|
| <b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>         |   |   |
| 定期預金の純増減額 (△は増加)                | 9,411                                       | 5,390                                       |
| 有形固定資産の取得による支出                  | △2,530                                      | △1,233                                      |
| 有形固定資産の売却による収入                  | 507   | 258   |
| 無形固定資産の取得による支出                  | △298  | △346  |
| 投資有価証券の取得による支出                  | △31,483                                     | △400  |
| 投資有価証券の償還による収入                  | 85  | 218   |
| 投資有価証券の売却による収入                  | 35,119                                      | —   |
| 貸付けによる支出                        | △356  | △727  |
| 貸付金の回収による収入                     | 938   | 1,540                                       |
| 敷金及び保証金の差入による支出                 | △423  | △357  |
| 敷金及び保証金の回収による収入                 | 1,044                                       | 185   |
| 関係会社出資金の払込による支出                 | △6,456                                      | △9,196                                      |
| 関係会社出資金の払戻による収入                 | 914   | 707   |
| 関係会社株式の取得による支出                  | △235  | △10   |
| 関係会社株式の売却による収入                  | 134   | 102   |
| 連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出        | △23,842                                     | —   |
| 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                             | △2  | 9   |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー                | △14,677                                     | △3,861                                      |
| <b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>         |   |   |
| 短期借入れによる収入                      | 216,037                                     | 214,084                                     |
| 短期借入金の返済による支出                   | △234,750                                    | △211,078                                    |
| 長期借入れによる収入                      | 121,309                                     | 167,186                                     |
| 長期借入金の返済による支出                   | △67,008                                     | △70,819                                     |
| 社債の償還による支出                      | △514  | △394  |
| ストックオプションの行使による収入               | 26  | 25  |
| 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      | △2,470                                      | △52,254                                     |
| 自己株式の取得による支出                    | △8,017                                      | △6,967                                      |
| 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                | 78  | —   |
| 配当金の支払額                         | △11,093                                     | △9,668                                      |
| 非支配株主への配当金の支払額                  | △567  | △617  |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー                | 13,028                                      | 29,496                                      |
| 現金及び現金同等物に係る換算差額                | 255   | 1,127                                       |
| 現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)            | △3,591                                      | 21,473                                      |
| 現金及び現金同等物の期首残高                  | 378,643                                     | 390,924                                     |
| 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) | —   | 76  |
| 非連結子会社との合併に伴う現金及び現金同等物の増加額      | —   | 115   |
| 現金及び現金同等物の中間期末残高                | ※ 375,052                                   | ※ 412,590                                   |

## 【注記事項】

(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更に関する注記)

(連結子会社の事業年度等に関する事項の変更)

当中間連結会計期間において、連結子会社である株式会社メルディア及びその子会社2社は、決算日を8月31日から9月30日に変更し、連結決算日と同一となっております。この決算期変更に伴い、当中間連結会計期間における当該連結子会社の会計期間は7ヶ月間となっております。

また、当中間連結会計期間において、連結子会社である株式会社メルディアDC及びその子会社2社は、決算日を6月30日から9月30日に変更し、連結決算日と同一となっております。この決算期変更に伴い、当中間連結会計期間における当該連結子会社の会計期間は9ヶ月間となっております。

なお、決算期変更に伴う影響額は中間連結損益計算書を通じて調整しております。

(会計方針の変更等)

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号 2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」という。)等を当中間連結会計期間の期首から適用しております。

法人税等の計上区分(その他の包括利益に対する課税)に関する改正については、2022年改正会計基準第20-3項ただし書きに定める経過的な取扱い及び「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号 2022年10月28日。以下「2022年改正適用指針」という。)第65-2項(2)ただし書きに定める経過的な取扱いに従っております。なお、当該会計方針の変更による中間連結財務諸表に与える影響はありません。

また、連結会社間における子会社株式等の売却に伴い生じた売却損益を税務上繰り延べる場合の連結財務諸表における取扱いの見直しに関連する改正については、2022年改正適用指針を当中間連結会計期間の期首から適用しております。当該会計方針の変更は、遡及適用され、前中間連結会計期間及び前連結会計年度については遡及適用後の中間連結財務諸表及び連結財務諸表となっております。なお、当該会計方針の変更による前中間連結会計期間の中間連結財務諸表及び前連結会計年度の連結財務諸表への影響はありません。

(中間連結財務諸表の作成にあたり適用した特有の会計処理)

(税金費用の計算)

税金費用については、当中間連結会計期間を含む連結会計年度の税引前当期純利益に対する税効果会計適用後の実効税率を合理的に見積り、税引前中間純利益に当該見積実効税率を乗じて計算しております。

(追加情報)

(棚卸資産の保有目的の変更)

棚卸資産の一部について、販売から賃貸へ保有目的を変更したことに伴い、販売用不動産124百万円、仕掛販売用不動産1,254百万円を有形固定資産に振り替えております。

(固定資産の保有目的の変更)

固定資産の一部について、販売へ保有目的を変更したことに伴い、有形固定資産1,645百万円を販売用不動産に振り替えております。

(中間連結貸借対照表関係)

※ 資産の金額から直接控除している貸倒引当金の額

|          | 前連結会計年度<br>(2024年9月30日) | 当中間連結会計期間<br>(2025年3月31日) |
|----------|-------------------------|---------------------------|
| 投資その他の資産 | 346百万円                  | 472百万円                    |

(中間連結損益計算書関係)

※ 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。

|          | 前中間連結会計期間<br>(自 2023年10月1日<br>至 2024年3月31日) | 当中間連結会計期間<br>(自 2024年10月1日<br>至 2025年3月31日) |
|----------|---|---|
| 役員報酬     | 1,122百万円                                    | 1,182百万円                                    |
| 給与       | 9,387                                       | 10,611                                      |
| 賞与引当金繰入額 | 1,488                                       | 1,853                                       |

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

※ 現金及び現金同等物の中間期末残高と中間連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係は次のとおりであります。

|                      | 前中間連結会計期間<br>(自 2023年10月1日<br>至 2024年3月31日) | 当中間連結会計期間<br>(自 2024年10月1日<br>至 2025年3月31日) |
|----------------------|---|---|
| 現金及び預金勘定             | 389,578百万円                                  | 427,146百万円                                  |
| 預入期間が3か月を超える<br>定期預金 | △14,440                                     | △14,363                                     |
| 使途制限付信託預金            | △86   | △191  |
| 現金及び現金同等物            | 375,052                                     | 412,590                                     |

(株主資本等関係)

I. 前中間連結会計期間(自 2023年10月1日 至 2024年3月31日)

1. 配当金支払額

| 決議                    | 株式の種類 | 配当金の総額<br>(百万円) | 1株当たり<br>配当額(円) | 基準日        | 効力発生日       | 配当の原資 |
|-----------------------|-------|-----------------|-----------------|------------|-------------|-------|
| 2023年12月20日<br>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 | 利益剰余金 |

2. 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間連結会計期間の末日後となるもの

| 決議                 | 株式の種類 | 配当金の総額<br>(百万円) | 1株当たり<br>配当額(円) | 基準日        | 効力発生日      | 配当の原資 |
|--------------------|-------|-----------------|-----------------|------------|------------|-------|
| 2024年5月15日<br>取締役会 | 普通株式  | 9,862           | 83              | 2024年3月31日 | 2024年6月12日 | 利益剰余金 |

II. 当中間連結会計期間(自 2024年10月1日 至 2025年3月31日)

1. 配当金支払額

| 決議                    | 株式の種類 | 配当金の総額<br>(百万円) | 1株当たり<br>配当額(円) | 基準日        | 効力発生日       | 配当の原資 |
|-----------------------|-------|-----------------|-----------------|------------|-------------|-------|
| 2024年12月25日<br>定時株主総会 | 普通株式  | 9,668           | 83              | 2024年9月30日 | 2024年12月26日 | 利益剰余金 |

2. 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間連結会計期間の末日後となるもの

| 決議                 | 株式の種類 | 配当金の総額<br>(百万円) | 1株当たり<br>配当額(円) | 基準日        | 効力発生日      | 配当の原資 |
|--------------------|-------|-----------------|-----------------|------------|------------|-------|
| 2025年5月14日<br>取締役会 | 普通株式  | 9,678           | 84              | 2025年3月31日 | 2025年6月11日 | 利益剰余金 |

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I. 前中間連結会計期間(自 2023年10月1日 至 2024年3月31日)

報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報並びに収益の分解情報

(単位：百万円)

|                           | 報告セグメント    |             |             |        |                       |         | 調整額<br>(注) 1 | 中間連結<br>損益計算書<br>計上額<br>(注) 2 |
|---------------------------|------------|-------------|-------------|--------|-----------------------|---------|--------------|-------------------------------|
|                           | 戸建関連<br>事業 | マンション<br>事業 | 収益不動産<br>事業 | その他    | プレサンス<br>コーポレー<br>ション | 計       |              |                               |
| 売上高                       |            |             |             |        |                       |         |              |                               |
| 顧客との契約から<br>生じる収益         | 331,567    | 5,545       | 80,780      | 54,658 | 93,649                | 566,200 | 9            | 566,209                       |
| その他の収益                    | 24,914     | —           | 7,054       | 2,289  | 2,287                 | 36,547  | —            | 36,547                        |
| 外部顧客への<br>売上高             | 356,482    | 5,545       | 87,835      | 56,947 | 95,936                | 602,747 | 9            | 602,756                       |
| セグメント間の<br>内部売上高又は<br>振替高 | 3,166      | —           | 464         | 40     | 154                   | 3,824   | △3,824       | —                             |
| 計                         | 359,648    | 5,545       | 88,299      | 56,987 | 96,091                | 606,571 | △3,814       | 602,756                       |
| セグメント利益<br>又は損失(△)        | 31,342     | △1,917      | 4,727       | 5,125  | 16,610                | 55,890  | △166         | 55,723                        |

(注) 1. セグメント利益又は損失の調整額△166百万円には、セグメント間取引消去2,305百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△2,471百万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. セグメント利益又は損失は、中間連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

II. 当中間連結会計期間(自 2024年10月1日 至 2025年3月31日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報並びに収益の分解情報

(単位：百万円)

|                           | 報告セグメント    |             |             |        |                       |         | 調整額<br>(注) 1 | 中間連結<br>損益計算書<br>計上額<br>(注) 2 |
|---------------------------|------------|-------------|-------------|--------|-----------------------|---------|--------------|-------------------------------|
|                           | 戸建関連<br>事業 | マンション<br>事業 | 収益不動産<br>事業 | その他    | プレサンス<br>コーポレー<br>ション | 計       |              |                               |
| 売上高                       |            |             |             |        |                       |         |              |                               |
| 顧客との契約から<br>生じる収益         | 356,020    | 4,135       | 75,484      | 70,455 | 103,978               | 610,074 | 10           | 610,084                       |
| その他の収益                    | 4,928      | 1,902       | 20,452      | 2,889  | 3,175                 | 33,349  | —            | 33,349                        |
| 外部顧客への<br>売上高             | 360,949    | 6,038       | 95,937      | 73,345 | 107,154               | 643,423 | 10           | 643,433                       |
| セグメント間の<br>内部売上高又は<br>振替高 | 2,079      | 23          | 48          | 47     | 73                    | 2,271   | △2,271       | —                             |
| 計                         | 363,028    | 6,061       | 95,985      | 73,392 | 107,227               | 645,695 | △2,261       | 643,433                       |
| セグメント利益<br>又は損失(△)        | 40,960     | △1,808      | 10,946      | 8,954  | 14,179                | 73,232  | 544          | 73,776                        |

(注) 1. セグメント利益又は損失の調整額544百万円には、セグメント間取引消去2,742百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△2,197百万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. セグメント利益又は損失は、中間連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

2. 報告セグメントの変更等に関する事項

当社は、当中間連結会計期間より、報告セグメントの区分を従来の「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区分から、「メルディア」を廃止、集約し、5区分に変更しております。これは、2023年10月5日付で子会社とした株式会社メルディア及びその子会社について、当社グループへの経営統合が順調に進捗したこと及び株式会社プレサンスコーポレーションによる株式会社メルディアDCの子会社化などにより、当社グループの今後の事業展開、経営資源の配分、経営管理体制の現状を踏まえ見直しを行った結果、報告セグメントを集約することが、当社グループ全体の事業区分及び事業活動の実態をより適切に反映することができると判断したためであります。なお、従来「メルディア」と区分していた事業は、経営管理体制、事業内容等により「戸建関連事業」、「収益不動産事業」、「その他」、「プレサンスコーポレーション」に区分しております。

また、前中間連結会計期間のセグメント情報については、変更後の区分方法により作成したものを記載しております。

(企業結合等関係)

(共通支配下の取引等)

当社は、2025年1月10日開催の取締役会において、連結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。）を完全子会社化することを目的として、プレサンス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、2025年1月14日から本公開買付けを実施いたしました。

1. 取引の概要

(1) 結合当事企業の名称及びその事業の内容

結合当事企業の名称 株式会社プレサンスコーポレーション

事業の内容 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

(2) 企業結合を行った主な理由

当該取得により当社及びプレサンスの営業チームによる積極的なクロスセル、集客マーケティング機能の強化、マンション建築機能の相互活用、人材の採用及び育成、情報システム及びSDGs関連投資の推進、資金調達安定化及び親子上場解消による利益相反の回避といったシナジー効果と当社グループ全体の企業価値のさらなる向上を図ることが可能と考えました。

(3) 追加取得日

2025年3月5日

(4) 企業結合の法的形式

非支配株主からの株式取得

(5) 結合後企業の名称

変更はありません。

(6) 追加取得した議決権比率

追加取得前の議決権比率 63.42%

追加取得した議決権比率 31.32%

追加取得後の議決権比率 94.74%

2. 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。

3. 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 | 51,947 百万円 |
| 取得原価  |    | 51,947 百万円 |

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) 支配株主との取引によって増加した資本剰余金の金額

11,118百万円

5. その他の取引の概要に関する事項

本公開買付けの成立により当社が所有する対象者の議決権の総数がプレサンスの総株主の議決権の90%以上となり、当社がプレサンスの特別支配株主となりました。その後、会社法第179条第1項に基づく株式等売渡請求を2025年3月6日に実施をし、2025年4月1日付でプレサンスを完全子会社といたしました。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、「注記事項(セグメント情報等)」に記載のとおりであります。

(1株当たり情報)

1株当たり中間純利益及び算定上の基礎、潜在株式調整後1株当たり中間純利益及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

|  | 前中間連結会計期間<br>(自 2023年10月1日<br>至 2024年3月31日) | 当中間連結会計期間<br>(自 2024年10月1日<br>至 2025年3月31日) |
|--|---|---|
| (1) 1株当たり中間純利益   | 433.08円                                     | 400.89円                                     |
| (算定上の基礎)   |   |   |
| 親会社株主に帰属する中間純利益(百万円)   | 51,902                                      | 46,595                                      |
| 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<br>中間純利益(百万円)  | 51,902                                      | 46,595                                      |
| 普通株式の期中平均株式数(株)  | 119,843,305                                 | 116,231,360                                 |
| (2) 潜在株式調整後1株当たり中間純利益  | 432.37円                                     | 400.33円                                     |
| (算定上の基礎)   |   |   |
| 親会社株主に帰属する中間純利益調整額(百万円)  | —   | —   |
| 普通株式増加数(株)   | 196,958                                     | 162,254                                     |
| 希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり中間純利益の算定に含めなかった潜在株式で、前連結会計年度末から重要な変動があったものの概要 | —   | —   |

(重要な後発事象)

(株式会社永大ホールディングスの完全子会社化)

当社の連結子会社である株式会社メルディア（以下「メルディア」という）は2025年2月27日付で永森勝氏ほか個人株主3名と株式譲渡契約を締結し、同年4月16日付で株式会社永大ホールディングス（以下「永大ホールディングス」という）の全株式を取得し、永大ホールディングスはメルディア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：株式会社永大ホールディングス

事業の内容：不動産の売買・賃貸・管理及びその仲介事業

(2) 企業結合を行った主な理由

永大ホールディングス及びその完全子会社3社で構成される永大グループは、埼玉県南部及び東京都北部を中心に展開する地域密着型の戸建住宅メーカー及びリフォーム事業者として、広く不動産関連事業を手掛けています。本株式取得により、首都圏での戸建住宅に関する事業基盤が一層強固なものになることが期待されます。本株式取得を通じて、両社の強み・シナジーを活かして事業基盤の拡大・強化を図ることで、当社グループのさらなる発展及び企業価値向上を目指してまいります。

(3) 企業結合日

2025年4月16日

(4) 企業結合の法的形式

現金を対価とする株式取得

(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

100%

(7) 取得企業を決定するに至った主な根拠

当社の連結子会社であるメルディアが現金を対価として株式を取得したため、メルディアを取得企業といたしました。

2. 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 | 現金 | 8,111 百万円 |
| 取得原価  |    | 8,111 百万円 |

3. 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 258百万円

4. 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

現時点では確定しておりません。

5. 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

現時点では確定しておりません。

## 2 【その他】

2025年5月14日開催の取締役会において、当期中間配当に関し、次のとおり決議いたしました。

(イ) 配当金の総額……………9,678百万円

(ロ) 1株当たりの金額……………84円00銭

(ハ) 支払請求の効力発生日及び支払開始日……………2025年6月11日

(注) 2025年3月31日現在の株主名簿に記載又は記録された株主に対し、支払いを行います。

## 第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

# 独立監査人の中間連結財務諸表に対する期中レビュー報告書

2025年5月14日

株式会社オープンハウスグループ  
取締役会 御中

有限責任監査法人 トーマツ

東京事務所

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 矢野 浩一

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 福島 啓之

## 監査人の結論

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている株式会社オープンハウスグループの2024年10月1日から2025年9月30日までの連結会計年度の中間連結会計期間（2024年10月1日から2025年3月31日まで）に係る中間連結財務諸表、すなわち、中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書、中間連結包括利益計算書、中間連結キャッシュ・フロー計算書及び注記について期中レビューを行った。

当監査法人が実施した期中レビューにおいて、上記の中間連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社オープンハウスグループ及び連結子会社の2025年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する中間連結会計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項が全ての重要な点において認められなかった。

## 監査人の結論の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる期中レビューの基準に準拠して期中レビューを行った。期中レビューの基準における当監査法人の責任は、「中間連結財務諸表の期中レビューにおける監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

## 中間連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して中間連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない中間連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

中間連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき中間連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

## 中間連結財務諸表の期中レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した期中レビューに基づいて、期中レビュー報告書において独立の立場から中間連結財務諸表に対する結論を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる期中レビューの基準に従って、期中レビューの過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対する質問、分析的手続その他の期中レビュー手続を実施する。期中レビュー手続は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。
- ・ 継続企業の前提に関する事項について、重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められると判断した場合には、入手した証拠に基づき、中間連結財務諸表において、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、適正に表示されていないと信じさせる事項が認められないかどうか結論付ける。また、継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、期中レビュー報告書において中間連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する中間連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、中間連結財務諸表に対して限定付結論又は否定的結論を表明することが求められている。監査人の結論は、期中レビュー報告書日までに入手した証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 中間連結財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠していないと信じさせる事項が認められないかどうかとともに、関連する注記事項を含めた中間連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに中間連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示していないと信じさせる事項が認められないかどうかを評価する。
- ・ 中間連結財務諸表に対する結論表明の基礎となる、会社及び連結子会社の財務情報に関する証拠を入手する。監査人は、中間連結財務諸表の期中レビューに関する指揮、監督及び査閲に関して責任がある。監査人は、単独で監査人の結論に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した期中レビューの範囲とその実施時期、期中レビュー上の重要な発見事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

## 利害関係

会社及び連結子会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

- 
- (注) 1. 上記の期中レビュー報告書の原本は当社(半期報告書提出会社)が別途保管しております。  
2. XBR Lデータは期中レビューの対象には含まれていません。