

# 有価証券報告書

(金融商品取引法第24条第1項に基づく報告書)

事業年度 自 2022年10月1日  
(第27期) 至 2023年9月30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

(E27842)

# 目 次

頁

## 第27期 有価証券報告書

### 【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 【沿革】	4
3 【事業の内容】	6
4 【関係会社の状況】	9
5 【従業員の状況】	11
第2 【事業の状況】	14
1 【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】	14
2 【サステナビリティに関する考え方及び取組】	18
3 【事業等のリスク】	24
4 【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】	28
5 【経営上の重要な契約等】	31
6 【研究開発活動】	31
第3 【設備の状況】	32
1 【設備投資等の概要】	32
2 【主要な設備の状況】	32
3 【設備の新設、除却等の計画】	33
第4 【提出会社の状況】	34
1 【株式等の状況】	34
2 【自己株式の取得等の状況】	47
3 【配当政策】	48
4 【コーポレート・ガバナンスの状況等】	49
第5 【経理の状況】	71
1 【連結財務諸表等】	72
(1) 【連結財務諸表】	72
(2) 【その他】	124
2 【財務諸表等】	125
(1) 【財務諸表】	125
(2) 【主な資産及び負債の内容】	137
(3) 【その他】	137
第6 【提出会社の株式事務の概要】	138
第7 【提出会社の参考情報】	139
1 【提出会社の親会社等の情報】	139
2 【その他の参考情報】	139
第二部 【提出会社の保証会社等の情報】	141

## 監査報告書

## 内部統制報告書

**【表紙】**

**【提出書類】** 有価証券報告書

**【根拠条文】** 金融商品取引法第24条第1項

**【提出先】** 関東財務局長

**【提出日】** 2023年12月21日

**【事業年度】** 第27期(自 2022年10月1日 至 2023年9月30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  
(注) 2023年1月1日から本店所在地 東京都千代田区丸の内二丁目4番1号が上記のように移転しております。

**【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】

##### (1) 連結経営指標等

回次	第23期	第24期	第25期	第26期	第27期
決算年月	2019年9月	2020年9月	2021年9月	2022年9月	2023年9月
売上高 (百万円)	540,376	575,951	810,540	952,686	1,148,484
経常利益 (百万円)	54,928	77,357	97,590	121,166	136,927
親会社株主に帰属する 当期純利益 (百万円)	39,407	59,491	69,582	77,884	92,050
包括利益 (百万円)	38,540	58,812	74,483	94,793	101,399
純資産 (百万円)	138,067	233,695	347,143	395,702	480,416
総資産 (百万円)	445,904	569,038	879,913	1,031,174	1,198,668
1株当たり純資産 (円)	1,246.15	1,855.66	2,329.72	2,802.19	3,448.66
1株当たり当期純利益 (円)	351.22	525.36	552.40	626.24	763.72
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	349.11	522.37	550.41	624.87	762.40
自己資本比率 (%)	30.9	41.0	33.4	32.7	34.7
自己資本利益率 (%)	32.3	32.1	26.4	24.7	24.4
株価収益率 (倍)	7.33	7.23	11.98	7.82	6.64
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	14,344	48,793	50,123	△16,353	17,393
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△4,800	△24,054	23,541	△4,367	△35,575
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	7,186	59,430	40,588	24,694	49,103
現金及び現金同等物 の期末残高 (百万円)	135,345	219,218	334,506	346,080	378,643
従業員数 (人)	2,642	2,876	4,087	4,493	4,904
(外、平均臨時雇用者数)	(240)	(242)	(286)	(351)	(466)

(注) 1. 従業員数は就業人員(当社グループ(当社及び連結子会社)から当社グループ外への出向者を除き、当社グループ外から当社グループへの出向者を含んでおります。)であり、臨時雇用者数(人材会社からの派遣社員を含んでおります。)は、各連結会計年度の平均人員を( )外数で記載しております。

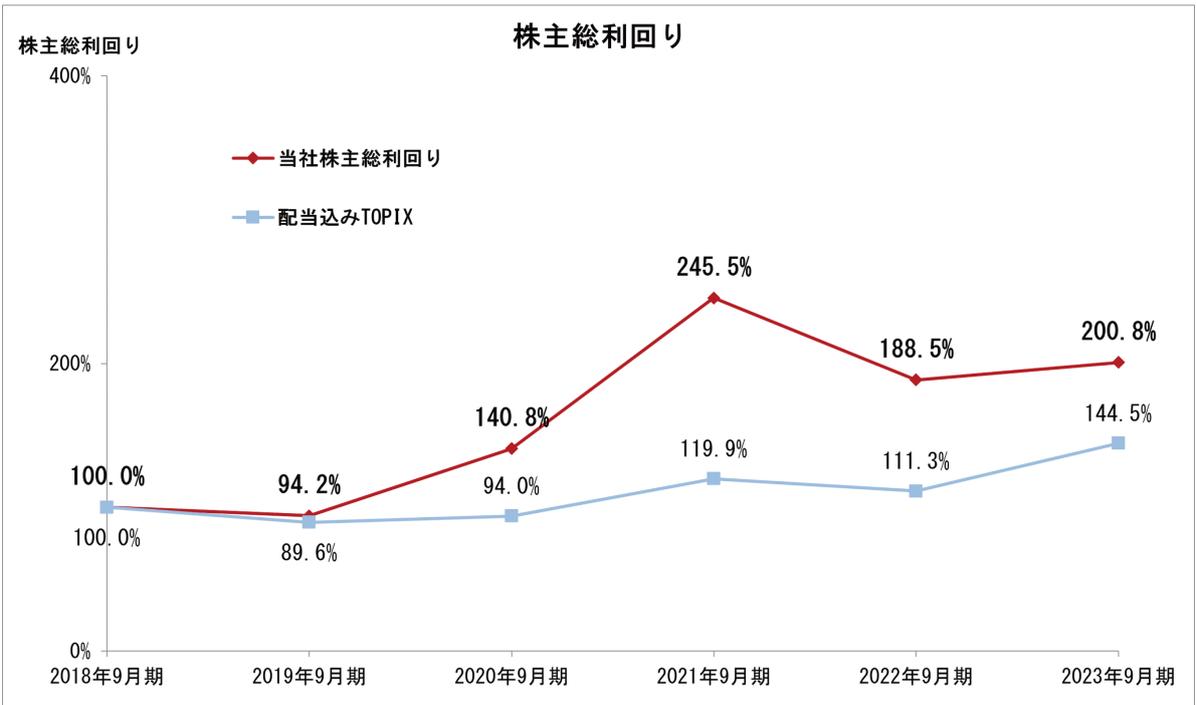
なお、当社グループは、4月の定期採用予定者を、研修のため、正式入社以前に臨時雇用しておりますが、上記の臨時雇用者数には含めておりません。

2. 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いました。第23期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産、1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益を算定しております。

## (2) 提出会社の経営指標等

回次		第23期	第24期	第25期	第26期	第27期
決算年月		2019年9月	2020年9月	2021年9月	2022年9月	2023年9月
営業収益	(百万円)	12,385	12,960	17,835	56,420	63,635
経常利益	(百万円)	15,545	25,495	35,579	46,412	53,273
当期純利益	(百万円)	15,864	25,539	35,088	45,912	53,179
資本金	(百万円)	4,234	19,741	19,939	20,070	20,110
発行済株式総数	(株)	57,618,500	125,819,100	126,117,000	120,487,900	120,588,100
純資産	(百万円)	34,481	96,835	120,879	119,738	156,669
総資産	(百万円)	97,180	157,755	233,936	258,930	307,901
1株当たり純資産	(円)	309.08	767.91	957.61	992.64	1,295.08
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額)	(円)	126 (60)	80 (40)	112 (50)	129 (62)	164 (72)
1株当たり当期純利益	(円)	141.39	225.54	278.56	369.16	441.22
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	(円)	140.55	224.25	277.56	368.35	440.45
自己資本比率	(%)	35.2	61.2	51.6	46.2	50.7
自己資本利益率	(%)	52.9	39.1	32.3	38.2	38.6
株価収益率	(倍)	18.20	16.85	23.77	13.26	11.50
配当性向	(%)	44.6	35.5	40.2	34.9	37.2
従業員数 (外、平均臨時雇用者数)	(人)	825 (74)	918 (77)	1,089 (76)	215 (36)	249 (34)
株主総利回り (比較指標：配当込みTOPIX)	(%)	94.2 (89.6)	140.8 (94.0)	245.5 (119.9)	188.5 (111.3)	200.8 (144.5)
最高株価	(円)	5,620 ○2,762	3,910	6,990	7,440	6,380
最低株価	(円)	3,310 ○2,487	1,731	3,440	4,655	4,665

- (注) 1. 従業員数は就業人員(当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者を含んでおります。)であり、臨時雇用者数(人材会社からの派遣社員を含んでおります。)は、各事業年度の平均人員を( )外数で記載しております。  
 なお、当社は、4月の定期採用予定者を、研修のため、正式入社以前に臨時雇用しておりますが、上記の臨時雇用者数には含めておりません。
2. 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いました。第23期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産、1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益を算定しております。
3. 最高・最低株価は、2022年4月1日以前については東京証券取引所市場第一部、2022年4月4日以降については東京証券取引所プライム市場におけるものであります。
4. ○印は、株式分割(2019年10月1日付で普通株式1株につき2株の割合)による権利落後の第23期における最高・最低株価を示しております。



## 2 【沿革】

年月	事項
1997年9月	株式会社オープンハウスを創業し、新築一戸建住宅の売買仲介事業を開始
1997年9月	本社を東京都渋谷区に開設
1997年10月	「株式会社センチュリー21・ジャパン」とフランチャイズ契約を締結
2001年2月	自社新築一戸建住宅の販売開始
2001年9月	創建ビルド有限会社の全出資持分を取得し100%子会社化(2002年7月に株式会社に組織変更、2004年8月に株式会社泊ビルドに商号変更)
2006年10月	株式会社泊ビルドを株式会社オープンハウス・ディベロップメントに商号変更
2007年3月	神奈川県川崎市高津区に「溝口営業センター」を開設し、神奈川県での営業を開始
2007年8月	イトーピアビジネスネット株式会社の全株式を伊藤忠商事株式会社より購入し、子会社(取得時持分67%、2010年9月に100%取得)とし、株式会社アイビーネットに商号変更
2008年10月	株式会社オープンハウス・ディベロップメントがマンションの販売開始
2010年1月	東京都千代田区丸の内に「丸の内事務所」を開設(本社機能を一部移転)
2010年9月	株式会社アイビーネットの持分を追加取得し、100%子会社化
2010年9月	米国カリフォルニア州にOpen House Realty & Investments, Inc. を設立
2010年9月	中国上海市に旺佳建築設計諮詢(上海)有限公司を設立
2011年10月	東京都千代田区丸の内に株式会社OHリアルエステート・マネジメントを設立
2012年9月	「株式会社センチュリー21・ジャパン」との間のフランチャイズ契約を解約
2013年1月	本店所在地を東京都千代田区丸の内に移転
2013年9月	東京証券取引所市場第一部に株式を上場
2015年1月	株式会社アサカワホームの株式を取得し、100%子会社化
2016年10月	株式会社アサカワホームを株式会社オープンハウス・アーキテクトに商号変更
2016年10月	愛知県名古屋市中区に「栄営業センター」を開設し、愛知県での営業を開始
2016年12月	東京都渋谷区に戸建の「オープンハウスグループ 渋谷ショールーム」を開設
2017年9月	東京都中央区に「OPENHOUSE GINZA SALON」を開設
2017年9月	愛知県名古屋市中区に「名古屋マンションギャラリー」を開設
2017年10月	埼玉県さいたま市浦和区に「浦和営業センター」を開設し、埼玉県での営業を開始
2018年7月	株式会社ホーク・ワンの株式を取得し子会社化(同年8月の取得分を含む議決権の所有割合69.7%)
2018年10月	株式会社ホーク・ワンを株式交換により100%子会社化
2019年1月	福岡県福岡市中央区に「天神営業センター」を開設し、福岡県での営業を開始
2019年3月	愛知県名古屋市中村区に「名古屋サロン」を開設
2019年3月	東京都新宿区に「飯田橋マンションギャラリー」を開設
2019年7月	千葉県市川市に「本八幡営業センター」を開設し、千葉県での営業を開始
2020年5月	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適用関連会社化(議決権の所有割合31.9%)
2020年11月	福岡県福岡市に「天神マンションギャラリー」を開設
2021年1月	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(議決権の所有割合64.45%)
2021年3月	株式会社OHリアルエステート・マネジメントを株式会社オープンハウス・リアルエステートに商号変更
2021年10月	大阪府大阪市北区に「梅田営業センター」、阿倍野区に「天王寺営業センター」を開設し、大阪府での営業を開始

2022年1月	純粋持株会社へ移行し、「株式会社オープンハウス」より「株式会社オープンハウスグループ」に商号変更
2022年4月	東京証券取引所の市場区分の見直しにより、市場第一部からプライム市場へ移行
2023年1月	本社を千代田区丸の内・JPタワーへ移転
2023年10月	株式会社三栄建築設計の株式を取得し、連結子会社化
2023年11月	株式会社三栄建築設計の株式を追加取得し、完全子会社化

### 3 【事業の内容】

当社グループは当社及び関係会社41社(うち、子会社40社及び持分法適用関連会社1社にて構成され、非連結子会社及び持分法非適用会社を除く)により構成されており、事業セグメントとして、戸建関連事業、マンション事業、収益不動産事業、その他の事業、株式会社プレサンスコーポレーション(以下、「プレサンス社」という)が展開する事業のセグメントであるプレサンスコーポレーションの5つを設けております。

なお、当社は特定上場会社等に該当し、インサイダー取引規制の重要事実の軽微基準のうち、上場会社の規模との対比で定められる数値基準については連結ベースの計数に基づいて判断することとなります。

各事業の内容並びに当該事業に係る当社及び主な関係会社の位置付けは次のとおりであります。

#### (1) 戸建関連事業

当社グループは、1997年に新築一戸建住宅の売買仲介事業会社として創業して以来、「お客様が求める住まい」を追求し続けてまいりました。2000年以降、女性の社会進出が進み、共働き世帯が増加するなどの生活スタイルの変化に伴い、利便性の高い都心部においてリーズナブルな価格の住宅を求める傾向がより強くなってきております。これら都心で手の届く価格の一戸建住宅を、安定的かつ効率的に供給し続けるためには、創業からの仲介機能に加えて、用地の仕入、建設までの全ての機能を当社グループ内で完結できる体制を整備することが最良であるとの考えに至りました。そのため、当社グループは住宅業界においては他に類をみない製販一体型の事業運営を行っております。なお、戸建関連事業は、①仲介(オープンハウス)、②戸建分譲(オープンハウス・ディベロップメント)、③戸建分譲(ホーク・ワン)、④建築請負(オープンハウス・アーキテクト)の4つのサブセグメントにより構成されております。

##### ① 仲介(オープンハウス)

株式会社オープンハウス(以下「OH」という)が販売する新築一戸建住宅並びに住宅用地を中心として売買仲介を行っており、当連結会計年度末時点で東京都、神奈川県、愛知県、埼玉県、福岡県、千葉県、大阪府、兵庫県並びに群馬県において計71店舗の営業センターを展開しております。各営業センターにおける営業活動を通じて、お客様のニーズを把握し新築一戸建住宅の開発に反映しております。

今後も、複数店舗の出店を通じて、事業展開エリアの拡大を図ってまいります。

##### ② 戸建分譲(オープンハウス・ディベロップメント)

株式会社オープンハウス・ディベロップメント(以下「OHD」という)が新築一戸建住宅並びに住宅用地を販売するほか、同社より住宅用地を購入されたお客様から一戸建住宅の建築を請負っております。同社が住宅用地の仕入れ、一戸建住宅の建設を行い、OHがお客様への売買仲介を行うなど、新築一戸建住宅を供給するプロセスを当社グループ内で完結することで、効率的な事業運営を実現しております。仕入れにおいては、同社が都心部の利便性の高い地域を中心に勢力的に収集した膨大な物件情報の中からお客様のニーズに合った住宅用地を厳選し、建設においては限られた敷地面積を有効に活用することができる3階建の新築一戸建住宅を中心に構成することで、リーズナブルな価格の住宅を安定的に提供しております。

引き続き、仕入及び建設機能を強化し、当社グループの新築戸建住宅の魅力を高めてまいります。

##### ③ 戸建分譲(ホーク・ワン)

2018年9月末より連結子会社となった株式会社ホーク・ワン(以下「ホーク・ワン」という)が展開する戸建分譲事業を、当社グループの戸建関連事業を構成するサブセグメントの一つと位置付けております。同社は、首都圏及び名古屋圏において、「良質で快適に、安心してお住まい頂ける住宅」を適正な価格で提供することを第一に事業を展開してまいりました。

今後も、シェアの拡大に努めるとともに、当社グループによる仲介を通じて同社の更なる経営効率の改善も目指してまいります。

##### ④ 建築請負(オープンハウス・アーキテクト)

株式会社オープンハウス・アーキテクト(以下「OHA」という)が、首都圏、名古屋圏及び関西圏において建築事業者等を対象とする建築請負を展開しております。同社は、2015年1月に当社の連結子会社となって以降、

OHD向けの建築請負棟数を着実に増加させ、当社グループの建設機能の強化に寄与しております。

更に、OHD向けの建築請負棟数を増加させ、当社グループの戸建供給棟数の増加に貢献してまいります。

## (2) マンション事業

マンション事業は、OHDが新築マンションの開発及び分譲を行っており、一部の物件においてはOHAが建築を担っております。首都圏、名古屋圏及び福岡圏の都心部を中心として利便性の高い貴重な立地において、マンション志向の強い単身者、2人世帯を対象としたコンパクトタイプ並びにファミリータイプのマンションに取り組んでおります。

今後も、現場ごとのモデルルームや販売促進物等は必要最小限に留めることにより、コスト管理の徹底を図り、良質な商品をよりリーズナブルな価格で提供していく方針であります。

## (3) 収益不動産事業

収益不動産事業は、株式会社オープンハウス・リアルエステート及びOHD等にて国内収益不動産等の取得・運用・販売等を、株式会社オープンハウス・プロパティマネジメントにて一部の収益不動産の管理を行っております。当社グループが、主に首都圏の小規模な賃貸マンションあるいはオフィスビル等の収益不動産を取得し、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富裕層及び事業会社等に販売しております。

今後も、市場環境の急変等による価格変動リスクを軽減しつつ売却による利益を最大化するため、小規模かつ短期間での販売が見込める物件を中心として事業を進めてまいります。

## (4) その他

事業の規模並びに重要性の観点より、個別のセグメントを設けていない事業は、その他に区分しております。

Open House Realty & Investments, Inc. は、米国及びOH等の国内の関係会社とともに、日本在住の富裕層に対するアメリカの不動産に係る販売、コンサルティング、不動産管理、金融サービスを含むアメリカ不動産事業等を展開しております。

株式会社アイビーネット(以下「IBN」という)は、個人のお客様が住宅を購入される際の住宅関連ローン事業及び金融サービス事業を行っております。

## (5) 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は、ワンルームマンション(主に単身者向けに賃貸に供される投資型マンション)、及びファミリーマンション(家族での使用を想定したマンション)の企画開発と販売を主たる事業としております。同セグメントは、主に関西圏・東海圏・関東圏・沖縄圏において事業を展開しており、プレサンス社は主にマンションの企画開発とワンルームマンションの販売を、株式会社プレサンス住販は、ファミリーマンションの販売代理及び戸建の企画開発及び販売、株式会社プレサンスリアルタは、中古物件の仲介・買取・販売を、三立プレコン株式会社は、東海エリアにてファミリーマンションの企画開発及び販売を行っております。

不動産販売以外の事業においても、プレサンス社は、ワンルームマンションの賃貸管理事業(入居者の斡旋及び家賃の集金代行)及び賃貸事業(プレサンス社所有マンションの賃貸)を行っております。また、株式会社プレサンスコミュニティは、プレサンス社が分譲したマンションの建物管理及び損害保険代理事業を行っております。

(注) プレサンス社は、東京証券取引所スタンダード市場に上場しております。

[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とおりであります。

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	他 戸建販売
	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	他 収益不動産管理
	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.	他 米国不動産販売等
	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
		株式会社三立プレコン	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	他 マンション管理

#### 4 【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業の 内容	議決権の 所有割合 (%)	関係内容
(連結子会社) 株式会社オープンハウス (注) 3、4	東京都渋谷区	100	戸建関連事業 その他	100.0	当社は、同社へ運転資金の貸付けを行っております。 役員の兼任3名
株式会社オープンハウス・ディベロップメント (注) 2、3、4、6	東京都千代田区	101	戸建関連事業 マンション事業 収益不動産事業	100.0	当社は、同社へ運転資金の貸付けを行っております。 また、同社の借入金に対する債務保証を行っております。 役員の兼任2名
株式会社オープンハウス・リアルエステート (注) 3、4、6	東京都千代田区	101	収益不動産事業	100.0	当社は、同社へ運転資金の貸付けを行っております。 また、同社の借入金に対する債務保証を行っております。 役員の兼任4名
Open House Realty & Investments, Inc. (注) 2、3、5	米国 カリフォルニア州 ロサンゼルス	84	その他	100.0 (100.0)	役員の兼任2名
Open House Texas Realty & Investments LLC (注) 5	米国 テキサス州 ダラス	306	その他	100.0 (100.0)	役員の兼任1名
株式会社アイビーネット (注) 3、4	大阪市淀川区	101	その他	100.0	当社は、同社へ運転資金の貸付けを行っております。 また、同社の一部融資に対する保証金の差入を行っております。加えて、同社の借入金に対する債務保証を行っております。 役員の兼任1名
株式会社オープンハウス・アーキテクト (注) 3、4	東京都中野区	101	戸建関連事業 マンション事業	100.0	役員の兼任2名
株式会社ホーク・ワン (注) 3、4、6	東京都杉並区	101	戸建関連事業	100.0	当社は、同社の借入金に対する債務保証を行っております。 役員の兼任2名
株式会社プレサンスコーポレーション (注) 2、7、8	大阪府大阪市 中央区	7,580	プレサンスコーポレーション	63.7	役員の兼任1名
その他31社	—	—	—	—	—
(持分法適用関連会社) その他1社	—	—	—	—	—

- (注) 1. 「主要な事業の内容」欄には、セグメントの名称を記載しております。  
2. 特定子会社であります。  
3. 当社よりシェアードサービスの提供を行っております。  
4. 当社とコーポレートブランド使用等にかかるロイヤリティー契約を締結しております。  
5. 議決権の所有割合の( )内は、間接保有割合で内数であります。

6. 株式会社オープンハウス・ディベロップメント、株式会社オープンハウス・リアルエステート及び株式会社ホーク・ワンは、売上高(連結会社相互間の内部売上高を除く)の連結売上高に占める割合が10%を超えております。主要な損益情報等は、次のとおりであります。

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 オープンハウス・ リアルエステート	株式会社 ホーク・ワン
決算期	2023年9月期	2023年9月期	2023年9月期
主要な損益情報等			
① 売上高 (百万円)	533,262	173,222	135,439
② 経常利益 (百万円)	71,503	16,805	9,614
③ 当期純利益(百万円)	50,645	12,321	6,821
④ 純資産額 (百万円)	139,293	14,030	37,048
⑤ 総資産額 (百万円)	475,652	84,676	105,546

7. 有価証券報告書を提出しております。
8. 株式会社プレサンスコーポレーションの売上高(連結会社相互間の内部売上高を除く)は、連結売上高に占める割合が10%を超えておりますが、有価証券報告書の提出会社であるため、主要な損益情報等の記載を省略しております。

## 5 【従業員の状況】

### (1) 連結会社の状況

2023年9月30日現在

セグメントの名称	従業員数(人)
戸建関連事業	2,850 (297)
マンション事業	271 (27)
収益不動産事業	169 (18)
その他	548 (79)
プレサンスコーポレーション	731 (5)
全社(共通)	335 (40)
合計	4,904 (466)

- (注) 1. 従業員数は就業人員(当社グループ(当社及び連結子会社)から当社グループ外への出向者を除き、当社グループ外から当社グループへの出向者を含んでおります。)であり、臨時雇用者数(人材会社からの派遣社員を含んでおります。)は、各連結会計年度の平均人員を( )外数で記載しております。  
 なお、当社グループは、4月の定期採用予定者を、研修のため、正式入社以前に臨時雇用しておりますが、上記の臨時雇用者数には含めておりません。
2. 全社(共通)として、記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。
3. 従業員数が前事業年度末に比べ411名増加しましたのは、主として業容拡大に伴う定期及び期中採用によるものであります。

### (2) 提出会社の状況

2023年9月30日現在

従業員数(人)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(円)
249 (34)	33.5	3.9	7,316,752

セグメントの名称	従業員数(人)
全社(共通)	249 (34)
合計	249 (34)

- (注) 1. 従業員数は就業人員(当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者を含んでおります。)であり、臨時雇用者数(人材会社からの派遣社員を含んでおります。)は、年間の平均人員を( )外数で記載しております。  
 なお、当社は、4月の定期採用予定者を、研修のため正式入社以前に臨時雇用しておりますが、上記の臨時雇用者数には含めておりません。
2. 全社(共通)として、記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。
3. 従業員数が前事業年度末に比べ34名増加しましたのは、主として業容拡大に伴う定期及び期中採用によるものであります。
4. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。

### (3) 労働組合の状況

当社グループには、労働組合は結成されておりませんが、労使関係は安定しております。

(4) 管理職に占める女性労働者の割合

名称	管理職に占める女性労働者の割合(%)
株式会社オープンハウスグループ	14.8
株式会社オープンハウス	5.6
株式会社オープンハウス・ディベロップメント	5.7
株式会社オープンハウス・リアルエステート	16.7
株式会社アイビーネット	25.0
株式会社オープンハウス・アーキテクト	4.4
株式会社ホーク・ワン	4.8
株式会社プレサンスコーポレーション	0.0
株式会社プレサンス住販	11.1

(注) 「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」(平成27年法律第64号)の規定に基づき算出したものとあります。

(5) 男性労働者の育児休業取得率

名称	男性労働者の育児休業取得率(%)
株式会社オープンハウスグループ	63.6
株式会社オープンハウス	23.5
株式会社オープンハウス・ディベロップメント	31.1
株式会社オープンハウス・リアルエステート	0.0
株式会社アイビーネット	—
株式会社オープンハウス・アーキテクト	26.1
株式会社ホーク・ワン	25.0
株式会社プレサンスコーポレーション	15.8
株式会社プレサンス住販	25.0

(注) 「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」(平成3年法律第76号)の規定に基づき、「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律施行規則」(平成3年労働省令第25号)第71条の4第2号における育児休業等及び育児目的休暇の取得割合を算出したものとあります。

## (6) 労働者の男女の賃金の差異

名称	労働者の男女の賃金の差異(%)		
	全労働者	正規雇用労働者	パート・有期労働者
株式会社オープンハウスグループ	63.3	62.6	53.2
株式会社オープンハウス	57.0	63.3	81.4
株式会社オープンハウス・ディベロップメント	68.3	68.2	41.8
株式会社オープンハウス・リアルエステート	65.9	65.0	45.2
株式会社アイビーネット	55.4	52.1	66.7
株式会社オープンハウス・アーキテクト	55.4	61.8	31.1
株式会社ホーク・ワン	74.0	74.1	75.7
株式会社プレサンスコーポレーション	40.7	40.3	—
株式会社プレサンス住販	66.3	70.2	49.2

(注) 「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」(平成27年法律第64号)の規定に基づき算出したものであります。

## 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】

文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末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) 会社の基本的な経営方針

当社グループは、以下の企業理念に基づき、持続的な成長及び企業価値の向上に取り組んでおります。

＜企業理念＞

オープンハウスグループは、「お客さまが求める住まい」を愚直に追求し続けます

オープンハウスグループは、やる気のある人を広く受け入れ、結果に報いる組織を作ります

オープンハウスグループは、業績をあげ規模を拡大し、社会に必要とされる不動産会社となります

#### (2) 経営環境

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、更なる円安の進行及び地政学リスクによるエネルギー価格の高騰を背景とする国内物価の上昇に加え、世界的な金融引き締めによる景気の下押しリスクには注意が必要であります。

当社グループの属する不動産業界につきましては、緩やかな景気回復のもとで、政府による金融緩和政策が継続されるなか、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。また、利便性の高い都心部において、手頃な価格の住宅に対するニーズは、高水準で推移することが想定されております。一方で、建設資材の価格が上昇していることに加えて、戸建住宅における市中在庫が滞留している状況を踏まえ、分譲住宅の着工数は当面弱含みで推移していくことが予想されるなど、今後の見通しにつきましては不透明な状況が続いております。

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、事業の拡大を図ってまいります。

#### (3) 中期的な経営方針及び対処すべき課題

##### ① 3カ年の基本方針

当社グループは、2023年11月に3カ年の基本方針（2024年9月期～2026年9月期）を発表いたしました。今後の見通しにつきましては不透明な状況が続くことが想定されることから、3カ年における一定の利益前提を設定し、そのもとの財務方針、投資方針、株主還元方針を策定したものであります。

利益前提につきましては、3カ年累計の当期純利益を2,500億円と設定いたしました。2024年9月期の業績予想において当期純利益は925億円を掲げております。株式会社三栄建築設計（以下「三栄建築設計」という）の買収（詳細につきましては、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 注記事項（重要な後発事象）（株式会社三栄建築設計の連結子会社化）に記載のとおりであります。）に伴う一時的な負ののれん発生益を除いた事業に起因する当期純利益である800億円が、2026年まで継続すると想定し、累計2,500億円と設定したものであります。そのため、三栄建築設計以降に今後実施するM&Aに伴う当期純利益の増加分は含んでおりません。

始めに、財務方針につきましては、重視する指標として、自己資本比率をこれまでの30%以上から35%以上に引き上げます。ネットD/Eレシオは1.0倍以下を継続いたします。ROEは、2024年9月期は20%以上、2025年9月期以降は15%以上を想定しております。いずれも、不透明な経済環境の中で、より安全性の高い財務体質を維持するとともに、引き続き資本効率は重視しつつ、M&A等の成長投資にも機動的に対応できる資金調達力を保持することを目的としております。

次に、成長投資方針につきましては、3カ年で5,000億円の成長投資を想定しております。内訳としましては、国内、海外を合わせたM&Aに3,500億円（2023年11月の三栄建築設計の完全子会社化に伴う投資額約1,000億円を含んでおります。）、棚卸資産の増加並びに米国開発事業、DX、サステナビリティ等の既存事業への投資に1,500億円となります。

最後に、株主還元方針につきましては、3カ年で1,000億円を想定しております。内訳につきましては、配当金に600億円及び自己株式の取得に400億円（2023年11月14日発表の自己株式の取得（取得し得る株式の総数2,200株、取得する株式の総額100億円、取得期間2023年11月15日から2024年4月30日）を含んでおります。）となります。引き続き、配当性向20%以上の安定的な配当及び機動的な自己株式の取得を実施してまいります。

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

## ② 2024年9月期の課題

### イ. 三栄建築設計の経営の正常化

当社グループは、三栄建築設計を当社の完全子会社とすることにより、役員体制等の経営体制の整備に取り組み、同社の信用力の回復については経営の正常化を推進してまいります。また、三栄建築設計の物件供給力と当社グループの販売力を活用した戸建事業全体の底上げ等を通じて、当社グループ及び三栄建築設計のシナジー効果を実現し、両者の企業価値の向上に取り組んでまいります。

### ロ. 重要課題（マテリアリティ）

当社グループは、3ヵ年の基本方針の策定にあたり、新たにマテリアリティを設定いたしました。

<重要課題（マテリアリティ）>

- (i) ガバナンス、コンプライアンスの改革
- (ii) 顧客満足の向上
- (iii) 人材採用の強化
- (iv) サステナビリティの推進（サステナブルな社会および企業の成長）
  - (イ) 人的資本の価値最大化
  - (ロ) 健康および安全な暮らしの実現
  - (ハ) 脱炭素への貢献

なお、その他の事業推進にかかる対処すべき課題につきましては、以下の通りであります。

## ③ 戸建関連事業を中心とする継続的な成長

### イ. 戸建を主軸とする既存事業の成長

当社グループは、戸建関連事業を主力事業と位置付けており、土地の仕入れから、設計・施工、販売までの業務をグループ内で行う製販一体体制を特徴としています。同事業においては、好立地の用地を適正価格で仕入れる仕入れ、良質な住宅を低コストで建設し、マーケットインの発想でお客様のニーズにあった商品をリーズナブルな価格で提供する商品力、現住居の徒歩圏内で購入されるお客様の比率が高いという特性に合致した多店舗展開に支えられた営業力の全てが当社グループ独自の経営資源として重要であります。今後も、仕入れ、商品力、営業力を更に強化し、戸建を主軸とする既存事業の成長を図ってまいります。

### ロ. 戸建関連事業の関西圏への進出

当社グループの戸建関連事業を今後も拡大させるためには、新築一戸建住宅の販売拠点となる営業センターの出店を継続することが重要であります。これまで、東京都23区、神奈川県川崎市及び横浜市から周辺エリアに加え、愛知県名古屋市並びに福岡県福岡市等への出店に取り組んでまいりました。加えて、前連結会計年度より関西圏においても販売を開始いたしました。今後も、4大都市圏における市場シェアの拡大を目指してまいります。

### ハ. マンション事業の着実な成長

当社グループは、利便性の高い都心立地でコンパクトタイプの居室を中心としたマンション事業を展開しており、お客様から立地と価格に関しての高いご支持をいただいております。これまで、首都圏、名古屋圏、福岡圏の都心部において事業を展開してまいりました。引き続き、マンション事業の拡大を視野に入れつつ、物件ごとの採算も重視し着実な成長を目指してまいります。

## ニ. 収益不動産事業の持続的成長

金融緩和政策の継続により、引き続き投資用不動産に対する需要は高水準で推移することが見込まれております。今後も、当社グループが展開する収益不動産事業においては、規模が小さく、事業期間の短い物件を中心として展開することにより、事業リスクをコントロールし、短期的には金融機関の融資姿勢等に鑑み慎重に事業を運営しつつ、収益不動産事業の持続的成長を図ってまいります。

### ④ プレサンス社とのグループシナジーの追求

#### 首都圏での新築投資用マンション事業の展開

当社グループが持つ首都圏での膨大な土地情報とプレサンス社が持つ投資用マンション事業のノウハウ及び強力な販売力を活用するために、両者が協力して首都圏での投資用マンション事業の展開に向け、取組みを進めております。引き続き、プレサンス社との資本業務提携によるシナジー効果の実現を追求してまいります。

### ⑤ M&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5,359棟へ3,186棟(注1)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1,489棟へ1,464棟(注1)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、当社とプレサンス社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月にプレサンス社との間で資本業務提携契約を締結し、その後、2020年5月にはプレサンス社の総議決権数(2020年3月31日現在)の31.9%の取得を完了し、プレサンス社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、プレサンス社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社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、今後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、当社はプレサンス社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、プレサンス社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社の総議決権数(2020年9月30日現在)の64.45%を取得し、プレサンス社を当社の連結子会社といたしました。当社は、かかる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1) 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(2023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(2023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。

#### ロ. 既存領域及び新領域への積極的な投資

当社グループは、戸建関連事業を主力事業と位置付けるとともに、外部環境の変化を踏まえた成長分野への新規参入を図ることにより、効率的な事業ポートフォリオを構築することを目指してまいります。今後も、既存領域での規模の拡大並びに収益力の改善に加え、新領域への進出等により成長スピードの加速を目的とするM&Aに取り組んでまいります。

⑥ 住居系を中心とする私募リート事業の展開

当社グループ及びプレサンス社の投資用不動産の開発力及び情報収集力を活用し、株式会社オープンハウス不動産投資顧問が資産運用委託を受けるオープンハウスイリート投資法人（私募REIT）のスポンサー企業として、賃貸マンション並びにホスピタリティアセット等の投資用不動産を継続して供給することにより成長をサポートする事業を展開しております。前連結会計年度に投資法人を設立し、当連結会計年度末は資産規模約247億円にて運用しております。今後は、中期的に上場REITへ成長させることも視野に、更に取組みを推進してまいります。

⑦ ゼロコロナからウィズコロナに向けた環境の変化に伴う新たな事業機会の獲得

新型コロナウイルス感染症の拡大に伴い、当社が属する不動産業界においては賃料の低下及び不動産売買市場の状況悪化が散見され、当社においても2020年4月の戸建の仲介契約件数は前年同月比で相当程度減少するなど、一定の影響がみられました。しかしながら、新型コロナウイルス感染症の拡大による環境の変化をきっかけとして、家族が揃って自宅で過ごす時間が増えたこと並びにテレワークの機会が増えたことにより、住まいに対する新たなニーズが発生し、戸建に対する需要は一気に高まりました。このように、新型コロナウイルス感染症が拡大する環境下においても、当社グループの主要事業である戸建関連事業が牽引する形で、中期経営計画における取組み事項は、順調に進捗いたしました。

その後、ゼロコロナからウィズコロナに向けた環境の変化に伴い、戸建に対する極めて高い需要は平準化する傾向を示したものの、都心部の利便性の高い戸建に対する需要は堅調に推移しております。かかる環境下においても当社グループにとっての新たな事業機会を獲得するべく、引き続き、当社グループの主要事業である戸建関連事業を推進してまいります。

(4) 目標とする経営指標

当社グループは、安全性において自己資本比率30.0%以上を維持することを、目標とする経営指標として定めております。当連結会計年度においては、自己資本比率は34.7%となりました。なお、今後につきましてはより安全性の高い財務体質を保持するため、自己資本比率は35.0%以上を維持することといたします。

## 2 【サステナビリティに関する考え方及び取組】

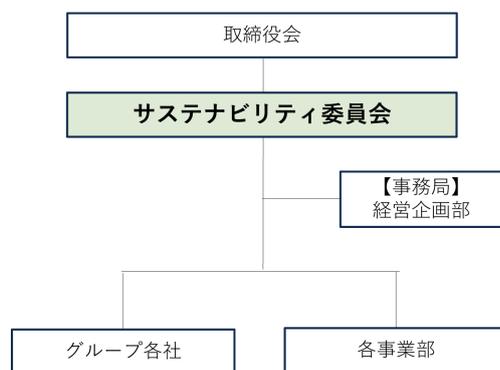
文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

当社グループは、持続可能な社会の実現に事業活動を通じて貢献するとともに、企業の持続的成長を目指す「サステナビリティ」を推進しております。当社グループでは、企業理念に掲げる「お客さまが求める住まいを愚直に追求」し続けるとともに、「都心部で手の届く価格の住宅を提供する」ことをミッションとして事業に取り組んでまいりました。当社グループのミッションを時代の変化の中で実現し続けることで、社会価値と事業価値の両立を目指す共有価値の創造を実践しております。また、当社グループは、事業活動に伴う社会的責任やSDGs達成に向けた貢献を強く意識し、環境・社会・ガバナンス（ESG）に関連する課題に対して、事業活動を通じた取組みを推進しております。

### (1) サステナビリティ

#### ① ガバナンス（推進体制）

当社グループでは、取締役・執行役員等から構成されるサステナビリティ委員会を設置しています。取締役会の監督のもとに運営される当委員会においては、サステナビリティに関するリスク及び機会について識別・評価するとともに、各事業部門及びグループ各社における対応について情報を収集し、管理しております。進捗状況及び結果についてはサステナビリティ委員会に報告され、議論されます。議論された重要事項については、取締役会に報告されています。



#### ② リスク管理

前項のとおり、サステナビリティ委員会を中心とするガバナンスにおいてリスク管理を実行しておりますが、3ヵ年の基本方針において新たに設定した重要課題（マテリアリティ）におけるサステナビリティに関する重要課題のうち、「ガバナンス・コンプライアンスの改革」及び「脱炭素への貢献」に関して、リスク管理を含む取組みを進めております。

### (2) 人的資本の価値最大化

当社グループは、持続的成長の実現にあたり、「人材」を企業における最も重要な資本と位置付け、優秀な人材採用を強化するとともに、従業員の能力開発へ向けた教育研修を継続的に実施しています。企業理念に掲げる通り、「やる気のある人を広く受け入れ、結果に報いる組織」を実現するべく、経歴等に捉われず人材登用を行い、事業成長の原動力となる人材並びに将来の経営を担う人材の育成に努めております。

#### ① 戦略

##### (i) 能力の発揮及び賃上げ

当社グループでは、適切な人材登用を行うために、年4回の昇格査定を実施しております。スピーディーに成果が反映される制度設計により、迅速に昇進昇格の機会を与え、各自が能力を最大限に発揮できる制度の整備に努めております。

## (ii) 健康経営

当社グループでは、従業員の健康保持および増進が、組織の活性化と生産性の向上に寄与すると考え、代表取締役を健康経営責任者として、健康経営の推進体制を構築し、健康に関する目標設定や施策を実施しています。法令で定められている衛生管理に加え、健康経営に資する福利厚生への取り組みを行い、また、長時間労働の是正等、働き方改革の施策を企画・実施するなど、社員が健康に過ごし高いパフォーマンスを継続して発揮できる環境づくりに努めております。

## (iii) ダイバーシティの推進

当社グループでは、従業員一人一人の人権を尊重し、性別、年齢、国籍、障がいの有無等の属性にとらわれない多様性を活かした組織づくり・働きやすい職場環境づくりに努めています。当社グループは、ダイバーシティの推進に向けて以下の取り組みを実施しております。

### (イ) 女性活躍推進

代表取締役のコミットメントの下、「女性活躍推進グループ」を設立し、女性社員向けの福利厚生企画や研修を通じて女性の長期的なキャリア形成を促進しています。当社グループでは、女性社員が持続可能なキャリアを築くためには、出産、育児等によりライフステージの変化が生じた「ママ社員」への支援に注力する必要があると考え、経済的側面と働き方の側面の両方に焦点を当て、休職前から復帰後に至るまで、それぞれの局面にあったサポートをするための支援制度の設計を行っております。

### (ロ) 障がい者雇用と活躍の推進

当社グループでは、障がいのある人もない人も共に働きやすい職場づくりを目指し、「オペレーションセンター」という障がいのある人の活躍支援に特化した部署を設置しており、2023年6月時点の雇用率については、法定雇用率の2.3%を0.6ポイント上回る2.9%となっております。人材の獲得や活躍をしていただくための主要な取組みとして、バリアフリー設計の事務所を3拠点開設しており、月1回の通院有給制度を設けているほか、4名の専任支援者を配置するなど、障がいのある人でも安定したパフォーマンスを発揮できる環境や制度の整備に取り組んでおります。

## (iv) 子育て支援

当社グループでは、次世代を担う子どもたちこそが、持続的社会的実現において最も重要な宝であると考えております。また、当社グループ従業員の大多数が子育て世代であることから、「子育て支援」に特に注力しております。最大100万円の出産祝金等、複数の経済的支援策を行っていましたが、本年はさらなる充実を図り、「ひとり親世帯に対する手当」及び「企業主導型保育園の共同利用」を開始いたしました。今後も、従業員の生活や働きやすさの向上を支援することで能力の発揮を促し、持続的な企業価値の向上を目指してまいります。

## ② 目標及び指標

当社グループにおける人的資本に関する目標及び指標については、「オープンハウスグループ女性活躍推進宣言」において、2025年9月期までに主要3社(\*1)の女性管理職比率を10%引き上げることとしています。2023年9月末時点では、7.14%の状況となっております。

(\*1) 株式会社オープンハウスグループ、OH、OHD

なお、実績につきましては、「第1 企業の概況 5 従業員の状況 (4)管理職に占める女性労働者の割合、(5)男性労働者の育児休業取得率、(6)労働者の男女の賃金の差異」に記載の通りであります。

### (3) ガバナンス・コンプライアンスの改革

当社グループは、創業から26年となる2023年9月期に売上高1兆円を超えるなど急成長を遂げております。その企業規模の拡大に合わせてガバナンス・コンプライアンス体制についても強化を図るべく、社外の専門家の助言や検証を受けつつ潜在的な課題を洗い出し、継続的に体制の強化に取り組んでいくことが、これまでも増して重要な経営課題であると認識し、2023年9月よりガバナンス・コンプライアンスの改革の取組みを開始いたしました。なお、本件取組みは、OH、OHD、OHA、ホーク・ワンを対象としております。

#### ① ガバナンス

グループ改革推進本部は代表取締役社長直属の組織として設立し、代表取締役社長が務める本部長の下、関係部署の担当により構成され、会社の枠にとらわれず組織横断的な視点で活動いたします。

#### ② リスク管理

当社グループは、ガバナンス上及びコンプライアンス上の課題を洗い出すため、コンプライアンスリスクアセスメントを実施いたします。なお、同アセスメントは、リスクアセスメントグループが、社外の専門家である法律事務所と協力して実施するものです。

#### ③ 戦略

リスクアセスメントグループが、社外の専門家の支援を受けつつ当社グループの組織統治上の課題、法令上の課題を洗い出し、当該課題認識をグループ改革推進本部長に報告・具申し、変革推進グループがその指示に基づいて、改革方針立案、制度・プロセスの見直しと改善策の提示を行い、グループ全体への浸透徹底を図ります。顧客対応一元窓口は、グループ全体の問い合わせ及びクレームの窓口として、お客様が把握された問題の解決を主導するとともに、それを通して得られた知見を事業部門に還元し、顧客満足向上のための施策を実施いたします。

#### ④ 目標

当社グループは、ガバナンス体制及びコンプライアンス体制の強化に関する施策として、既に着手している施策も含め、以下の項目を実施いたします。

- (i) 長期的な顧客満足の追求
- (ii) 戸建ての施工における品質管理体制の強化
- (iii) 組織風土の改革
- (iv) ハラスメント防止のための研修
- (v) 内部通報体制の拡充
- (vi) 子会社のガバナンス強化のための体制整備

(4) 脱炭素への貢献（TCFDの低減に沿った開示）

当社は、気候変動への対応が急務であると認識し、2021年1月に「TCFD」（\*2）提言への賛同を表明し、「TCFDコンソーシアム」（\*3）に参加して以降、気候変動が当社グループの主力事業である戸建関連事業（\*4）に及ぼす影響についてシナリオ分析を実施いたしました。

（\*2）「TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）」

Task Force on Climate-related Financial Disclosures」

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

（\*3）「TCFDコンソーシアム」

TCFD提言に賛同を表明する企業、金融機関等が一体となって取り組みを推進し、企業の効果的な情報開示、開示された情報を金融機関等の適切な投資判断につなげるための取り組みを議論する目的で設立された組織。

（\*4）戸建関連事業

OH及びOHDにおいて展開する戸建関連事業を対象としてシナリオ分析を実施。

① ガバナンス

当社グループは、サステナビリティ委員会を、気候変動課題を検討する機関と位置づけ、気候変動に係る様々な課題に対する対応について検討しています。また、取締役会はサステナビリティ委員会を監督しており、重要な方針並びに事項については、報告及び審議を実施しています。

② リスク管理

当社グループは、サステナビリティ委員会において、環境問題に関する基本的な方針の策定及び気候変動に伴うリスク管理を行っています。サステナビリティ委員会では、社外有識者との情報交換を行う等、気候変動対応の日本及び世界の動向等を通じて当社グループにとっての課題を把握するとともに、必要な施策についてグループ会社や各事業部と協議し、その進捗をモニタリングしています。GHG排出削減目標についても、サステナビリティ委員会において、進捗を管理するとともに、更なる目標の引き上げに向けての検討を継続いたします。当社は、サステナビリティ委員会より気候変動に関する課題並びに取り組みの進捗状況を取締役に報告し、今後多様化・広域化・激甚化する気候変動に伴うリスク及び機会に適切に対処する体制を整備しています。

③ 戦略

当社グループは、主力事業である戸建関連事業を対象として、2030年を想定した気候変動によるリスクと機会の抽出、IPCC（気候変動に関する政府間パネル）が想定した二つのシナリオに基づく財務影響の分析、並びに今後の対応策について以下のとおり検討しました。

(i) シナリオ分析の前提（定義）

		①1.5℃シナリオ	②4℃シナリオ
移行リスク	低炭素社会への移行期において、政策、規制、技術、市場及び顧客の嗜好等の変化に伴うリスク及び機会。	世界中で気候変動に対する厳格な対策が徹底され、地球温暖化を抑えることに成功する。	温暖化に関する様々な注意喚起にも関わらず、各国の足並みが揃わず、厳格な対策は導入されない。
物理的リスク	気候変動に伴う自然災害の頻発、激甚化等の急性的なリスク、平均気温の上昇、異常気象等の慢性的なリスク。	その結果、2050年の平均気温は、18世紀の産業革命前に比べて、1.5℃上昇にとどまる。	その結果、温暖化はさらに進行し、平均気温は4℃上昇、自然災害が激甚化、頻発化する。

(ii) シナリオ分析結果

(イ) 1.5℃シナリオ

1.5℃シナリオにおいて、移行リスクとして炭素税導入及び太陽光パネル義務化が、主な収益圧迫要因と推定されます。一方で、環境負荷の低い住宅の提供による新たな顧客の獲得が収益機会となります。物理的リスクについても、自然災害等によるリスクは軽微です。総じて、本シナリオにおける財務影響は限定的であることが把握できました。

(ロ) 4℃シナリオ

4℃シナリオにおいて、大きな移行リスクはなく、物理的リスクも、当社グループが展開する戸建関連事業は事業期間の短いフローのビジネスであることから、自然災害の激甚化等の外部環境変化に対する感応度を高めることで低減可能であり、大きな財務影響を与えるものではないことを把握することができました。

<リスクと機会及び財務影響の一覧>

リスクと機会/項目		影響経路	財務影響	
			1.5℃	4℃
移行 リスク ・ 機会	<リスク> 炭素税の導入	炭素税導入に基づく資材等の調達価格上昇 (建設委託費の増加)	↓	-
		炭素税導入に基づく営業車両の燃料コスト 上昇	↓	-
		炭素税導入に基づく電気使用コスト上昇	↓	-
	<リスク> 太陽光パネルの 設置義務化	太陽光パネルの設置義務化への対応コスト 上昇 (販売価格への転嫁率0%)	↓	-
<機会> 環境負荷の低い 住宅需要の高まり	環境負荷の低い住宅 (ZEH Oriented) の提 供による収益増加	↑	-	
物 理 的 リ ス ク	<リスク> 台風や洪水の 激甚化による影響	台風や洪水の激甚化による作業停止期間の 発生によるコスト増加	-	-
		台風や洪水の激甚化による建設中住宅の値 引きによる収益減少	↓	↓
	<リスク> 酷暑による 健康被害の増大 (熱中症等)	酷暑による建設技能者の作業効率低下によ るコスト上昇	↓	↓
		酷暑による営業社員の営業効率低下による 収益減少	↓	↓

<財務影響の凡例>

↑ / ↓ : 絶対値10億円以上50億円未満

該当なし : 絶対値1億円以上10億円未満

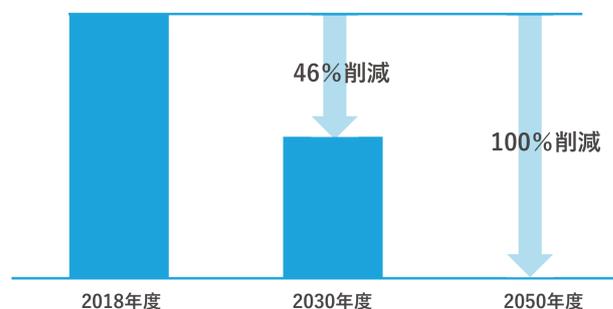
↑ / ↓ : 絶対値10百万円以上1億円未満

- : 財務影響なし、または絶対値10百万円未満

#### ④ 目標及び指標

当社は、シナリオ分析結果を踏まえ、気候変動に伴うリスクの低減のため、2021年11月に初めて中長期のGHG排出削減目標を設定、2022年10月に目標にScope3を追加いたしました。今後、目標の達成に向け、「オープンハウスグループ脱炭素プロジェクト」を推進してまいります。

**GHG（温室効果ガス）排出削減目標**  
(Scope1,2,3 原単位 2018年度比)



(\*) Scope1,2,3  
Scope1 対象会社の事業活動における排出（直接排出）  
Scope2 他社より供給されたエネルギーの使用に伴う排出（間接排出）  
Scope3 その他の事業活動に伴う排出（資材調達、販売後の住宅使用時の排出等の間接排出）  
対象 株式会社オープンハウス及び株式会社オープンハウス・ディベロップメントにおいて展開する戸建関連事業

### 3 【事業等のリスク】

当社グループの事業展開その他に関するリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を以下のとおり記載しております。また、必ずしもそのようなリスク要因に該当しない事項についても、投資者の投資判断上、重要であると考えられる事項については、投資者に対する積極的な情報開示の観点から開示しております。なお、本文における将来に関する事項は、当連結会計年度末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) 事業を取り巻く経営環境について

##### ① 景気動向、金利動向等の影響

当社グループが属する不動産業界の企業業績は、景気動向、金利水準、地価の水準、為替相場等のマクロ経済要因の変動等と密接に関係しております。そのため、不動産市況、住宅ローン金利及び消費税増税の動向、人口動向、不動産に係る税制の改正等の経済状況や政策動向並びに住宅取得希望者の心理動向等が、当社グループの業績及び事業の展開に影響を与える可能性があります。

##### ② 営業エリアが首都圏に集中していること並びに競合及び災害等の影響

当社グループは、首都圏を中心として、不動産の仲介のほか、新築一戸建住宅、新築マンション並びに中古収益不動産の販売並びに建築請負等を行っております。

首都圏は、住宅及び収益不動産に対する需要が高いことから、競合他社が多く競争が今後更に激化する可能性があります。近年は名古屋圏、福岡圏及び関西圏で事業を展開しておりますが、これらの地域においても競合他社との競争に晒されています。当社グループよりも仕入力、販売力、ブランド力等において競争優位に立つ競合他社の影響等により、当社グループの土地の仕入力及び販売力の相対的な低下並びに価格変動等により急激に需要が低下する場合には、当社グループの業績及び事業の展開に影響を与える可能性があります。

また、当社グループの営業活動は首都圏を中心として都市部で展開しているため、首都圏その他の都市部の人口動向、地理的变化、平均収入の変化、地域経済、不動産市況等の影響を特に受けやすく、それにより当社グループの事業、業績及び財政状態に悪影響を与える可能性があります。

更に、当社グループが事業を展開する地域において地震、台風その他の災害が発生した場合、人的・物的被害のほか、工事の遅延、開発・販売ができなくなるおそれ、不動産の価値が減少するおそれ、修復等に費用を要するおそれなど、当社グループの事業、業績及び財政状態に悪影響を与える可能性があります。

##### ③ 新型コロナウイルス感染症等の影響について

新型コロナウイルス感染症の鎮静化に伴う行動制限の緩和を受け、長く停滞していた社会経済活動が活発化しております。当社グループは、これまで蓄積した感染予防対策を適切に実行することにより、お客様及び従業員への感染を抑えながら、事業活動を展開することができるよう努めております。

しかしながら、今後新型コロナウイルス感染症以外の治療方法が確立されていない感染症が流行した場合には、当社グループの事業、業績、流動性及び財政状態に重大な悪影響を与える可能性があります。

また、感染予防対策として、当社グループ、顧客、外注先、仕入先及び提携先において活動が制限される結果、当社グループの強みである営業活動への支障やサプライチェーンの混乱等が生じる可能性があります。加えて、感染予防対策が有効である保証はなく、当該対策が奏功しない場合には当社グループの事業活動及び事業計画の遂行に悪影響を及ぼすおそれがあります。

一方で、新たな感染症の感染拡大は、当社グループにとって新たな事業機会でもありと考えておりますが、事業機会が今後も継続する保証はありません。

なお、当該感染症が当社グループに与える最終的な全体の影響の程度は、感染症の収束時期など今後の事態の進展によるため、極めて不透明であり、予測することが困難です。その影響の程度によっては、当社グループの事業、業績、流動性及び財政状態に悪影響を与える可能性があります。

## (2) 土地の仕入れ、木材・建材などの調達や人件費等について

当社グループは、首都圏その他の都市部の物件を中心に用地を仕入れており、当該仕入れのコストが開発コストの大部分を占めておりますが、首都圏その他の都市部における物件の供給不足等の当社グループがコントロールできない外部要因により、仕入価格が高騰する可能性があります。また、当社の連結子会社であるOHD、OHA及びホーク・ワンが提供している新築一戸建住宅は、木材・建材その他の原材料を使用しております。これらの原材料が、為替相場の変動並びに当該原材料の生産国におけるカントリーリスク等により価格高騰する可能性があります。更に、建築業界における人材不足等を背景として建築工事に係る人件費が高騰する可能性もあります。これらのコストの上昇を販売価格に転嫁することが難しい場合には、当社グループの業績に重大な悪影響を与える可能性があります。

## (3) 事業戦略について

当社グループは、成長のための事業戦略を掲げて様々な取組みを行っておりますが、将来の業績や市場環境には不確実性が内在しており、多様な要因により事業戦略が奏功しない可能性や事業戦略を変更せざるを得ない可能性があります。

例えば、当社グループが戸建関連事業を展開する、首都圏、名古屋圏、福岡圏並びに関西圏において、出店候補地の立地条件、競合企業の動向、エリア特性及び採算性等の総合的な判断に基づき、店舗展開を行っていく方針があります。今後、当社グループの出店条件に合致する物件が見つからず、新規出店が進まない場合には、当社グループの業績及び事業の展開に影響を与える可能性があります。

## (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月に三栄建築設計を完全子会社化したしましたが、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。加えて、2021年1月に連結子会社化したプレサンス社及び2023年10月に連結孫会社となった株式会社メルディアDCについては、上場を継続しておりますので、当社は両社の経営の独立性を尊重すべきであると同時に、親会社として、両社とのシナジーの實現を目指すとともに、両社におけるコーポレート・ガバナンス及び内部管理体制の改善・充実を促す必要がありますが、それらの取組みが想定通りには進まない可能性があります。以上のようなリスクにより、場合によっては当社グループの業績及び財政状態に影響を与える可能性があります。

## (5) 有利子負債への依存について

当社グループは、事業用地並びに物件取得資金及び運転資金は、主として金融機関からの借入金によって賄っております。当連結会計年度末(2023年9月30日)現在、当社グループの連結有利子負債残高は575,137百万円となり、前連結会計年度末(2022年9月30日)と比較して66,176百万円増加しました。また、総資産に占める有利子負債の比率は48.0%となっております。

現在の金利水準が変動する場合には、業績に影響を与える可能性があります。また、今後金融情勢の急速な変動等何らかの理由により十分な資金が調達できない場合には、当社グループの業績、財政状態及び事業の展開に影響を与える可能性があります。

(6) 不動産開発における収益認識までの期間の長期化等について

当社グループが営む不動産の販売事業では、用地の仕入れから一般消費者への販売までに相当の期間を要し、また、当該期間中において複数回にわたり多額の投資を行う必要があります。一般消費者への販売完了までの間には、原材料の価格高騰や人材不足、顧客の需要の変化などといった当社グループがコントロールのできない外部要因によって、想定外の期間や費用を要する可能性があります。また、開発が遅延することによって、当社グループが在庫を当初の計画よりも長く抱えざるをえず、その間に市況が悪化した場合には、棚卸資産の評価損の計上にもつながりうるほか、収益の認識にも遅れが生じ、当社グループの業績及び財政状態に重大な悪影響を与える可能性があります。更に、当初の計画通りに開発を完了できない場合には、当社グループの信用毀損や顧客に対する責任が生じる可能性もあります。

(7) 棚卸資産について

当社グループは、不動産の販売事業を行っており、棚卸資産として販売用不動産、仕掛販売用不動産を計上しております。なお、2023年9月末現在における状況は以下のとおりであります。

販売用不動産及び仕掛販売用不動産の内訳

内訳	販売用不動産(百万円)	仕掛販売用不動産(百万円)
戸建関連	73,879	218,199
マンション	1,258	83,092
収益不動産	48,244	40,111
その他	16,303	27,494
プレサンスコーポレーション	8,171	124,501
総計	147,857	493,398

当社グループが保有する棚卸資産の不動産価値は様々な要因により下落する可能性があります。また、当社グループでは、想定していた価格での販売が困難な場合には、在庫リスクを軽減するため、販売価格の値引きにより販売を促進させる施策をとることがあります。それら施策の実行に伴う利益の減少並びに棚卸資産の評価損が多額となる場合には、当社グループの業績及び財政状態に影響を与える可能性があります。

(8) 外注管理について

当社グループは、新築一戸建住宅の建設に際して、施工監理業務(品質・安全・工程・コストの各監理)を除き、原則として請負業者に分離発注の上、外注をしております。また、マンション建設業務においては、施工監理業務も含め大部分を建設業者に外注をしております。

このように施工業務の大部分を外注に依存しているため、外注先を十分に確保できない場合、外注先による工事の品質に問題がある場合又は外注先の経営不振並びに工期遅延が発生する場合には、当社グループの業績及び財政状態に影響を与える可能性があります。

(9) 人材の確保について

当社グループは、今後も戸建関連事業を中心に展開してまいります。お客様のニーズに合った良質の商品及びサービスを提供していくためには、高い潜在能力を持ち、お客様にご満足いただける商品提案等のできる人材に、教育訓練を実施して戦力化していくことが経営上の重要な課題であります。

当社グループは、今後も事業の拡大に伴い、積極的に優秀な人材を数多く採用していく方針であります。そうした人材が十分に確保できない場合、又は現在在籍している人材が流出する場合、人材確保に関してコストが増加する場合等には、事業の展開や業績に影響を与える可能性があります。

(10) 瑕疵担保責任又は契約不適合責任について

当社グループでは、住宅の品質確保の促進等に関する法律により、新築住宅の構造上主要な部分及び雨水の浸水を防止する部分について10年間の瑕疵担保責任又は契約不適合責任を負っています。万が一、当社グループの販売した物件に重大な瑕疵があるとされた場合には、その直接的な原因が当社グループ以外の責によるものであっても、当社グループは売主としてその責任を負うことがあります。その場合には、補償工事費の増加や当社グループの信用力低下により、当社グループの業績、財政状態及び事業の展開に影響を与える可能性があります。

(11) 法的規制について

当社グループは、事業運営上、宅地建物取引業法、建築基準法、都市計画法、建設業法、国土利用計画法、貸金業法、環境規制等による法的規制を受けております。

当社グループは、これらの許認可等を受けるための諸条件及び関係法令の遵守に努めており、現状において当該許認可等が取り消しとなる事由は発生しておりません。今後、これらの関連法規が改廃された場合や新たな法的規制が設けられる場合、又はこれらの法令等の規制について遵守できなかった場合には、当社グループの業績及び事業の展開に影響を与える可能性があります。

(12) 個人情報の管理について

当社グループは、各事業において、見込顧客情報及び取引顧客情報等、当社グループ事業を通して取得した個人情報を保有しており、個人情報の保護に関する法律等による規制を受けております。

これらの個人情報については、個人情報を有する当社グループの各社にて細心の注意を払って管理しております。しかしながら、万が一、外部漏洩等の事態が発生する場合には、損害賠償や社会的信用の失墜等により、当社グループの業績及び事業の展開に影響を与える可能性があります。

## 4 【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】

### (1) 経営成績等の状況の概要

当連結会計年度における当社グループの財政状態及び経営成績の状況の概要は、以下のとおりです。

#### ① 財政状態及び経営成績の状況

##### イ. 財政状態

###### a. 資産

当社グループの当連結会計年度末における総資産は1,198,668百万円となり、前連結会計年度末と比較して167,493百万円増加しました。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84,151百万円増加したほか、現金及び預金が52,574百万円増加したこと等によるものであります。

###### b. 負債

負債は718,251百万円となり、前連結会計年度末と比較して82,779百万円増加しました。これは主として、短期借入金、長期借入金(一年内返済予定の長期借入金を含む)及び社債(一年内償還予定の社債を含む)が合わせて66,176百万円増加したことに加えて電子記録債務が3,756百万円、営業未払金が3,708百万円増加したこと等によるものであります。

###### c. 純資産

純資産は480,416百万円となり、前連結会計年度末と比較して84,714百万円増加しました。これは主として、利益剰余金が75,297百万円、非支配株主持分が6,202百万円増加したこと等によるものであります。

##### ロ. 経営成績

当社グループの当連結会計年度における業績は、売上高は1,148,484百万円(前連結会計年度比20.6%増)、営業利益は142,330百万円(同19.2%増)、経常利益は136,927百万円(同13.0%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は92,050百万円(同18.2%増)となりました。

セグメント別の概況は次のとおりであります。

##### (戸建関連事業)

戸建関連事業につきましては、前連結会計年度と比べて土地並びに資材価格の上昇による影響はありましたが、都心部の堅調な戸建需要を背景に売上高は2桁の増収となりました。

その結果、売上高は590,342百万円(前連結会計年度比14.3%増)、営業利益は63,178百万円(同0.3%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、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。販売は順調に推移しているなか、第4四半期連結会計期間に集中していた物件の引渡しも計画通り完了し、業績は好調に推移いたしました。

その結果、売上高は124,689百万円(前連結会計年度比99.9%増)、営業利益は25,139百万円(同136.0%増)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、金融機関による投資家及び物件の選別が進むなか、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、販売は好調に推移いたしました。

その結果、売上高は184,710百万円(前連結会計年度比19.9%増)、営業利益は20,222百万円(同14.4%増)となりました。

(その他)

その他につきましては、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、販売は好調に推移いたしました。

その結果、売上高は87,459百万円(前連結会計年度比17.7%増)、営業利益は8,667百万円(同5.6%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、東海圏及び首都圏、沖縄圏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161,265百万円(前連結会計年度比11.0%増)、営業利益は25,791百万円(同24.4%増)となりました。

## ② キャッシュ・フロー

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32,562百万円増加し、378,643百万円となりました。

(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、17,393百万円(前連結会計年度は16,353百万円の使用)となりました。これは主として、棚卸資産の増加額が85,219百万円、法人税等の支払額が40,239百万円であった一方、税金等調整前当期純利益が136,901百万円、仕入債務の増加額が7,857百万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、35,575百万円(前連結会計年度は4,367百万円の使用)となりました。これは主として、定期預金の預入による支出が18,527百万円、関係会社出資金の払込による支出が10,537百万円、有形固定資産の取得による支出が6,381百万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、49,103百万円(前連結会計年度は24,694百万円の獲得)となりました。これは主として、配当金の支払額が16,753百万円あった一方、借入れによる収入、借入金の返済による支出の純収入が66,415百万円あったこと等によるものであります。

## (2) 生産、受注及び販売の実績

### ① 生産実績

当社グループの生産実績は、販売実績とはほぼ一致しておりますので、生産実績に関しては販売実績の項をご参照ください。

### ② 受注実績

当連結会計年度における建築請負の受注状況は次のとおりであります。

セグメントの名称	受注高 (百万円)	前連結会計年度比 増減率(%)	受注残高 (百万円)	前連結会計年度比 増減率(%)
戸建関連事業	69,748	△11.2	52,225	△10.8
プレサンスコーポレーション	138,282	△2.7	75,049	△17.1

(注) 上記以外のセグメントについては、提供するサービスの性格上、受注状況の記載になじまないため、記載を省略しております。

### ③ 販売実績

販売実績については、「(1) 経営成績等の状況の概要」におけるセグメント別の業績にて示しております。

(3) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

経営者の視点による当社グループの経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は、以下のとおりです。  
なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において判断したものであります。

① 財政状態及び経営成績の状況に関する認識及び分析・検討内容

イ. 経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容

当連結会計年度におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症の鎮静化に伴う行動制限の緩和を受け、長く停滞していた社会経済活動が活発化するなか、個人消費並びに設備投資は持ち直しております。また、企業収益及び企業の業況判断は総じてみれば改善傾向を示し、雇用情勢には改善の動きがみられ、消費者物価も上昇するなど、景気は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が拡大しております。住宅地においては、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。商業地においては、都市部を中心に人流の回復を受け、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の回復傾向はより進んでおります。

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、すべてのセグメントで売上高及び営業利益において増収増益を果たしております。

ロ. 経営成績の分析

a. 売上高

当連結会計年度の売上高は、前連結会計年度と比較して195,798百万円増加の1,148,484百万円(前連結会計年度比20.6%増)となりました。これは、戸建関連事業の売上高が73,840百万円増加して590,394百万円(同14.3%増)となったことに加えて、マンション事業が62,622百万円増加して124,984百万円(同100.4%増)となったこと等によるものであります。

b. 売上原価、売上総利益

当連結会計年度の売上原価は、前連結会計年度と比較して162,009百万円増加の930,127百万円(前連結会計年度比21.1%増)となり、売上総利益は33,787百万円増加の218,356百万円(同18.3%増)となりました。売上総利益率は、0.4ポイント低下して19.0%(前連結会計年度は19.4%)となりました。これは、主として戸建関連事業において土地仕入原価が上昇したことにより、売上総利益率が、1.5ポイント低下して16.7%(前連結会計年度は18.2%)となったこと等によるものであります。

c. 販売費及び一般管理費、営業利益

販売費及び一般管理費は、前連結会計年度と比較して、10,815百万円増加して76,026百万円(前連結会計年度比16.6%増)となり、売上高販売費及び一般管理費率は0.2ポイント低下の6.6%(前連結会計年度は6.8%)となりました。これは主として、事業拡大に伴う人員増加により人件費が2,616百万円増加して23,774百万円(前連結会計年度は21,157百万円)になったこと等により販売費及び一般管理費は増加しましたが、前連結会計年度より生産性を改善したことにより、売上高販売費及び一般管理費率が低下したものであります。

営業利益は22,972百万円増加して142,330百万円(同19.2%増)となりました。なお、売上高営業利益率は、0.1ポイント低下して12.4%(前連結会計年度は12.5%)となりました。

d. 営業外損益、経常利益

営業外収益は、前連結会計年度と比較して5,849百万円減少の2,441百万円(前連結会計年度比70.6%減)、営業外費用は、1,361百万円増加して7,884百万円(同21.0%増)となりました。これは、主として、円安の進行が鈍化し、為替差益が4,598百万円減少の471百万円となったことによるものであります。

この結果、経常利益は、15,760百万円増加して136,927百万円(前連結会計年度比13.0%増)となりました。なお、売上高経常利益率は、0.8ポイント低下して11.9%(前連結会計年度は12.7%)となりました。

e. 特別損益、親会社株主に帰属する当期純利益

親会社株主に帰属する当期純利益は、14,165百万円増加して92,050百万円(前連結会計年度比18.2%増)となりました。なお、売上高当期純利益率は、0.2ポイント低下して8.0%(前連結会計年度は8.2%)となりました。

② 経営方針、経営戦略、経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等

当社グループは、2020年11月に中期経営計画「行こうぜ1兆!2023」(2020年10月~2023年9月)を策定いたしました。策定時に掲げた経営目標は、最終年度となる2023年9月期の売上高を8,000億円といたしましたが、当連結会計年度の好調な事業進捗を受け、4度の上方修正を経て3,300億円引き上げ、新たな経営目標を1兆1,300億円と設定いたしました。また、資本政策としては、当初よりROE20.0%、自己資本比率30.0%、配当性向20.0%以上を設定しております。なお、本中期経営計画の最終年度となる当連結会計年度の業績及び目標に対する達成状況は以下のとおりであります。

売上高は1,148,484百万円(当初目標1,000,000百万円、達成率114.8%)、営業利益は142,330百万円(同88,000百万円、161.7%)、ROEは24.4%(4.4ポイント超過)、自己資本比率は34.7%(4.7ポイント超過)、配当性向は21.5%(1.5ポイント超過)となり、全ての指標で超過達成いたしました。

③ 資本の財源及び資金の流動性について

当社グループの主な資金需要は、各セグメントにおける事業用地、物件取得、建設資金、事業拡大のための投資資金並びに運転資金であります。それらの財源については、営業活動によるキャッシュ・フローのほか、自己資本、金融機関からの借入金並びに社債の発行による有利子負債等を充当することに加え、資金使途に応じた幅広い資金調達手段の確保に努めております。

④ 重要な会計方針及び見積り

当社グループの連結財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められている会計基準に基づき作成されております。この連結財務諸表の作成に当たり、決算日における資産・負債の報告数値及び報告期間における収益・費用の報告数値に影響を与える見積り及び仮定の設定を行っております。当該見積りにつきましては、過去の実績や状況に応じて合理的と考えられる各種の要因に関して仮定設定、情報収集を行い、見積金額を算出しておりますが、実際の結果は見積り自体に不確実性があるために、これらの見積りと異なる場合があります。

なお、連結財務諸表の作成に当たって用いた会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定のうち、重要なものについては、「第5 経理の状況 (重要な会計上の見積り)」に記載しております。

5 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

### 第3 【設備の状況】

#### 1 【設備投資等の概要】

当連結会計年度において、当社グループは、6,933百万円の設備投資（無形固定資産を含む）を行っております。主な設備投資の概要は、次のとおりであります。

戸建関連事業	608百万円	営業センターの新設 等
プレサンス コーポレーション事業	4,761百万円	賃貸等不動産の取得 等
全社	987百万円	本社の移転 等

#### 2 【主要な設備の状況】

当社グループにおける主要な設備は、次のとおりであります。

##### (1) 提出会社

2023年9月30日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの 名称	設備の内容	帳簿価額(百万円)				従業員数 (人)
			建物及び 構築物	土地 (面積㎡)	その他	合計	
本社 (東京都千代田区)	全社	統括業務施設	759	— (—)	133	892	149 (5)
その他 (その他)	—	—	96	— (—)	46	143	100 (29)

##### (2) 国内子会社

2023年9月30日現在

会社名	事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の 内容	帳簿価額(百万円)					従業員 数(人)
				建物及び 構築物	土地 (面積㎡)	賃貸 不動産	その他	合計	
㈱オープンハウス	本社 (東京都渋谷区)	戸建関連事業	業務用 施設等	1,306	— (—)	—	152	1,458	1,203 (80)
㈱オープンハウス・ディベロップメント	本社 (東京都千代田区)	戸建関連事業 マンション事業 収益不動産事業	業務用 施設等	823	364 (719.63)	—	112	1,300	1,142 (139)
㈱オープンハウス・リアルエステート	本社 (東京都千代田区)	収益不動産事業	業務用 施設等	183	441 (1,080.92)	—	0	624	151 (17)
㈱アイビーネット	本社 (大阪市淀川区)	その他	業務用 施設等	5	— (—)	—	3	9	74 (9)
㈱オープンハウス・アーキテクト	本社 (東京都中野区)	戸建関連事業 収益不動産事業	業務用 施設等	736	376 (1,302.07)	—	46	1,159	702 (92)
㈱ホーク・ワン	本社 (東京都杉並区)	戸建関連事業	業務用 施設等	278	876 (2,782.23)	—	8	1,163	363 (40)
㈱プレサンスコーポレーション	本社 (大阪市中央区)	プレサンスコーポレーション事業	業務用 施設等	84	— (—)	15,561	58	15,704	391 (4)

2023年9月30日現在

会社名	事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の 内容	帳簿価額(百万円)					従業員数 (人)
				建物及び 構築物	土地 (面積㎡)	賃貸 不動産	その他	合計	
(株)プレサンス住 販	本社 (大阪市 中央区)	プレサンスコー ポレーション事 業	業務用 施設等	28	— (—)	—	12	41	219 (1)
(株)プレサンスリ アルタ	ワンルーム マンション 397戸 (大阪市 中央区他)	プレサンスコー ポレーション事 業	賃貸 不動産	—	— (—)	4,869	—	4,869	19 (—)
三立プレコン(株)	本社 (愛知県 岡崎市)	プレサンスコー ポレーション事 業	業務用 施設等	112	177 (1,200.00)	—	2	292	47 (—)

- (注) 1. 現在休止中の主要な設備はありません。
2. 帳簿価額のうち「その他」には建物及び構築物、土地、賃貸不動産及び建設仮勘定以外の有形固定資産の合計を表示しています。
3. 提出会社の本社については建物を賃借しており、年間賃料は、本社が1,210百万円、その他が1,112百万円であります。
- 国内子会社のうち株式会社オープンハウスについては、建物を賃借しており、年間賃料は、1,120百万円であります。
- 国内子会社のうち株式会社オープンハウス・ディベロップメントについては、建物を賃借しており、年間賃料は、1,085百万円であります。
- 国内子会社のうち株式会社オープンハウス・リアルエステートについては、建物を賃借しており、年間賃料は、0百万円であります。
- 国内子会社のうち株式会社アイビーネットについては、建物を賃借しており、年間賃料は、6百万円であります。
- 国内子会社のうち株式会社オープンハウス・アーキテクトについては、建物を賃借しており、年間賃料は、643百万円であります。
- 国内子会社のうち株式会社ホーク・ワンについては、建物を賃借しており、年間賃料は、131百万円であります。
- 国内子会社のうち株式会社プレサンスコーポレーションについては、建物を賃借しており、年間賃料は、251百万円であります。
- 国内子会社のうち株式会社プレサンス住販については、建物を賃借しており、年間賃料は、22百万円であります。
4. 従業員数の( )は、臨時雇用者数(人材会社からの派遣社員を含んでおります。)を外書きして記載しております。

### 3 【設備の新設、除却等の計画】

- (1) 重要な設備の新設等  
該当事項はありません。
- (2) 重要な設備の除却等  
該当事項はありません。

## 第4 【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	事業年度末現在 発行数(株) (2023年9月30日)	提出日現在 発行数(株) (2023年12月21日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	120,588,100	120,588,100	東京証券取引所 (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	120,588,100	120,588,100	—	—

(注) 1. 「提出日現在発行数」欄には、2023年12月1日からこの有価証券報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は含まれておりません。

(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】

会社法に基づき発行した新株予約権は、次のとおりであります。

イ. 第5回新株予約権(2014年10月3日取締役会決議)

	事業年度末現在 (2023年9月30日)	提出日の前月末現在 (2023年11月30日)
新株予約権の数(個)	303	303
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	—	—
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数(株)	普通株式 121,200 (注) 1、2、3	普通株式 121,200 (注) 1、2、3
新株予約権の行使時の払込金額(円)	555 (注) 1、2、4、5、6	555 (注) 1、2、4、5、6
新株予約権の行使期間	2016年10月4日から 2024年10月3日まで	2016年10月4日から 2024年10月3日まで
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(円)	発行価格 555 資本組入額 278 (注) 1、2、6	発行価格 555 資本組入額 278 (注) 1、2、6
新株予約権の行使の条件	① 新株予約権行使時において、当社または当社子会社の取締役または従業員その他これに準ずる地位にあることを要するものとする。ただし、任期満了により退任または定年退職した場合、あるいは取締役会が正当な理由があると認めた場合は、この限りではない。 ② 新株予約権者が死亡した場合、相続人は新株予約権を承継することができるものとする。ただし、この場合、相続人は新株予約権者が死亡した日から6ヶ月間に限り本新株予約権を行使できるものとする。	① 新株予約権行使時において、当社または当社子会社の取締役または従業員その他これに準ずる地位にあることを要するものとする。ただし、任期満了により退任または定年退職した場合、あるいは取締役会が正当な理由があると認めた場合は、この限りではない。 ② 新株予約権者が死亡した場合、相続人は新株予約権を承継することができるものとする。ただし、この場合、相続人は新株予約権者が死亡した日から6ヶ月間に限り本新株予約権を行使できるものとする。
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、当社取締役会の承認を要する。	譲渡による新株予約権の取得については、当社取締役会の承認を要する。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注) 7	(注) 7

(注) 1. 2015年5月15日開催の取締役会決議により、2015年7月1日付で1株を2株とする株式分割を行っております。これにより、「新株予約権の目的となる株式の数」、「新株予約権の行使時の払込金額」及び「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」は調整されております。

2. 2019年8月14日の取締役会決議により、2019年10月1日付で1株を2株とする株式分割を行っております。これにより、「新株予約権の目的となる株式の数」、「新株予約権の行使時の払込金額」及び「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」は調整されております。

3. 新株予約権の割当日後、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します。

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

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時は、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します。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します。

4. 新株予約権の割当日後、当社普通株式につき株式の分割または株式の併合を行う場合、次の算式により行使価額を調整し、調整の結果生じる1円未満の端数は切り上げるものとします。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

5. 新株予約権の割当日後、当社が当社普通株式につき、時価を下回る価額で新株式の発行または自己株式の処分を行う場合(新株予約権の行使に基づく新株式の発行及び自己株式の処分並びに株式交換による自己株式の移転の場合を除く。)は、次の算式により行使価額を調整するものとします。調整の結果生じる1円未満の端数は、これを切り上げるものとします。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込価額}}{1 \text{株当たりの時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

6. 2020年7月10日の取締役会決議により、2020年7月28日付で、公募による新株式の発行及び公募による自己株式の処分を行っております。これにより「新株予約権の行使時の払込金額」、「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」が調整されております。
7. 当社が、合併、吸収分割もしくは新設分割または株式交換もしくは株式移転をする場合には、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の新株予約権を交付する旨等を定めることを条件に、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を保有する新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、再編対象会社の新株予約権をそれぞれ交付することとしています。
8. 上記のほか、細目については、取締役会決議に基づき当社と付与対象者との間で締結した新株予約権割当契約書に定めております。
9. 付与対象者の区分及び人数については、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表 (1) 連結財務諸表 注記事項(ストック・オプション等関係)」に記載のとおりであります。

ロ. 第7回新株予約権(2019年4月2日取締役会決議)

	事業年度末現在 (2023年9月30日)	提出日の前月末現在 (2023年11月30日)
新株予約権の数(個)	118	118
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	—	—
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数(株)	普通株式 23,600 (注) 1、2	普通株式 23,600 (注) 1、2
新株予約権の行使時の払込金額(円)	2,054 (注) 1、3、4、5	2,054 (注) 1、3、4、5
新株予約権の行使期間	2021年4月3日から 2029年4月2日まで	2021年4月3日から 2029年4月2日まで
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(円)	発行価格 2,054 資本組入額 1,027 (注) 1、5	発行価格 2,054 資本組入額 1,027 (注) 1、5
新株予約権の行使の条件	① 新株予約権行使時において、当社または当社子会社の取締役または従業員その他これに準ずる地位にあることを要するものとする。ただし、任期満了により退任または定年退職した場合、あるいは取締役会が正当な理由があると認めた場合は、この限りではない。 ② 新株予約権者が死亡した場合、相続人は新株予約権を承継することができるものとする。ただし、この場合、相続人は新株予約権者が死亡した日から6ヶ月間に限り本新株予約権を行使できるものとする。 (注) 6	① 新株予約権行使時において、当社または当社子会社の取締役または従業員その他これに準ずる地位にあることを要するものとする。ただし、任期満了により退任または定年退職した場合、あるいは取締役会が正当な理由があると認めた場合は、この限りではない。 ② 新株予約権者が死亡した場合、相続人は新株予約権を承継することができるものとする。ただし、この場合、相続人は新株予約権者が死亡した日から6ヶ月間に限り本新株予約権を行使できるものとする。 (注) 6
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、当社取締役会の承認を要する。	譲渡による新株予約権の取得については、当社取締役会の承認を要する。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注) 7	(注) 7

(注) 1. 2019年8月14日の取締役会決議により、2019年10月1日付で1株を2株とする株式分割を行っております。これにより、「新株予約権の目的となる株式の数」、「新株予約権の行使時の払込金額」及び「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」は調整されております。

2. 新株予約権の割当日後、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します。

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

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時は、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します。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します。

3. 新株予約権の割当日後、当社普通株式につき株式の分割または株式の併合を行う場合、次の算式により行使価額を調整し、調整の結果生じる1円未満の端数は切り上げるものとします。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

4. 新株予約権の割当日後、当社が当社普通株式につき、時価を下回る価額で新株式の発行または自己株式の処分を行う場合(新株予約権の行使に基づく新株式の発行及び自己株式の処分並びに株式交換による自己株式の移転の場合を除く。)は、次の算式により行使価額を調整するものとします。調整の結果生じる1円未満の端数は、これを切り上げるものとします。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込価額}}{1 \text{株当たりの時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

5. 2020年7月10日の取締役会決議により、2020年7月28日付で、公募による新株式の発行及び公募による自己株式の処分を行っております。また、2020年8月25日付で、オーバーアロットメントによる当社株式の売出しに関連した第三者割当増資を行っております。これにより「新株予約権の行使時の払込金額」、「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」が調整されております。
6. 新株予約権者は、新株予約権を、次の各号に掲げる期間において、すでに行使した新株予約権を含めて当該各号に掲げる割合を限度として行使することができる。この場合において、かかる割合に基づき算出される行使可能な新株予約権の個数につき1個未満の端数が生ずる場合には、かかる端数を切り捨てた個数の新株予約権についてのみ行使することができるものとする。
  - イ. 2021年4月3日から2024年4月2日まで  
当該新株予約権者が割当てを受けた新株予約権の総数の3分の1
  - ロ. 2024年4月3日から2027年4月2日まで  
当該新株予約権者が割当てを受けた新株予約権の総数の3分の2
  - ハ. 2027年4月3日から2029年4月2日まで  
当該新株予約権者が割当てを受けた新株予約権の総数の3分の3
7. 当社が、合併、吸収分割もしくは新設分割または株式交換もしくは株式移転をする場合には、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の新株予約権を交付する旨等を定めることを条件に、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を保有する新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、再編対象会社の新株予約権をそれぞれ交付することとしています。
8. 上記のほか、細目については、取締役会決議に基づき当社と付与対象者との間で締結した新株予約権割当契約書に定めております。
9. 付与対象者の区分及び人数については、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表 (1) 連結財務諸表 注記事項(ストック・オプション等関係)」に記載のとおりであります。

ハ. 第8回新株予約権(2022年5月10日取締役会決議)

	事業年度末現在 (2023年9月30日)	提出日の前月末現在 (2023年11月30日)
新株予約権の数(個)	2,776	2,776
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	—	—
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数(株)	普通株式 277,600 (注) 1	普通株式 277,600 (注) 1
新株予約権の行使時の払込金額(円)	5,553 (注) 2、3	5,553 (注) 2、3
新株予約権の行使期間	2024年4月16日から 2032年4月15日まで	2024年4月16日から 2032年4月15日まで
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(円)	発行価格 5,553 資本組入額 2,777 (注) 1	発行価格 5,553 資本組入額 2,777 (注) 1
新株予約権の行使の条件	① 新株予約権行使時において、当社または当社子会社の取締役または従業員その他これに準ずる地位にあることを要するものとする。ただし、任期満了により退任または定年退職した場合、あるいは取締役会が正当な理由があると認めた場合は、この限りではない。 ② 新株予約権者が死亡した場合、相続人は新株予約権を承継することができるものとする。ただし、この場合、相続人は新株予約権者が死亡した日から6ヶ月間に限り本新株予約権を行使できるものとする。	① 新株予約権行使時において、当社または当社子会社の取締役または従業員その他これに準ずる地位にあることを要するものとする。ただし、任期満了により退任または定年退職した場合、あるいは取締役会が正当な理由があると認めた場合は、この限りではない。 ② 新株予約権者が死亡した場合、相続人は新株予約権を承継することができるものとする。ただし、この場合、相続人は新株予約権者が死亡した日から6ヶ月間に限り本新株予約権を行使できるものとする。
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、当社取締役会の承認を要する。	譲渡による新株予約権の取得については、当社取締役会の承認を要する。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注) 4	(注) 4

(注) 1. 新株予約権の割当日後、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します。

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

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時は、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します。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します。

2. 新株予約権の割当日後、当社普通株式につき株式の分割または株式の併合を行う場合、次の算式により行使価額を調整し、調整の結果生じる1円未満の端数は切り上げるものとします。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

3. 新株予約権の割当日後、当社が当社普通株式につき、時価を下回る価額で新株式の発行または自己株式の処分を行う場合(新株予約権の行使に基づく新株式の発行及び自己株式の処分並びに株式交換による自己株式の移転の場合を除く。)は、次の算式により行使価額を調整するものとします。調整の結果生じる1円未満の端数は、これを切り上げるものとします。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込価額}}{1 \text{株当たりの時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

4. 当社が、合併、吸収分割もしくは新設分割または株式交換もしくは株式移転をする場合には、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の新株予約権を交付する旨等を定めることを条件に、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を保有する新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、再編対象会社の新株予約権をそれぞれ交付することとしています。
5. 上記のほか、細目については、取締役会決議に基づき当社と付与対象者との間で締結した新株予約権割当契約書に定めております。

6. 付与対象者の区分及び人数については、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表 (1) 連結財務諸表 注記事項(ストック・オプション等関係)」に記載のとおりであります。

二. 第9回新株予約権(2023年1月19日取締役会決議)

	事業年度末現在 (2023年9月30日)	提出日の前月末現在 (2023年11月30日)
新株予約権の数(個)	588	588
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	—	—
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数(株)	普通株式 58,800 (注) 1	普通株式 58,800 (注) 1
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1	1
新株予約権の行使期間	2023年2月10日から 2053年2月9日まで	2023年2月10日から 2053年2月9日まで
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(円)	発行価格 3,281 資本組入額 1,641 (注) 1	発行価格 3,281 資本組入額 1,641 (注) 1
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およ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>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およ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>
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、当社取締役会の承認を要する。	譲渡による新株予約権の取得については、当社取締役会の承認を要する。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注) 2	(注) 2

(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します。

調整後付与株式数 = 調整前付与株式数 × 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します。

- 当社が、合併、吸収分割もしくは新設分割または株式交換もしくは株式移転をする場合には、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の新株予約権を交付する旨等を定めることを条件に、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を保有する新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、再編対象会社の新株予約権をそれぞれ交付することとしています。
- 上記のほか、細目については、取締役会決議に基づき当社と付与対象者との間で締結した新株予約権割当契

約書に定めております。

4. 付与対象者の区分及び人数については、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表 (1) 連結財務諸表 注記 事項(ストック・オプション等関係)」に記載のとおりであります。

② 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

③ 【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 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
2018年10月1日～ 2018年11月30日 (注) 1	40,000	57,552,500	63	4,158	63	3,941
2019年2月14日 (注) 2	9,100	57,561,600	19	4,178	19	3,961
2019年2月15日～ 2019年3月31日 (注) 1	33,200	57,594,800	27	4,205	27	3,988
2019年4月5日 (注) 3	8,100	57,602,900	16	4,221	16	4,004
2019年4月6日～ 2019年9月30日 (注) 1	15,600	57,618,500	13	4,234	13	4,017
2019年10月1日 (注) 4	57,618,500	115,237,000	—	4,234	—	4,017
2019年10月1日～ 2019年12月31日 (注) 1	21,200	115,258,200	8	4,242	8	4,026
2020年2月5日 (注) 5	25,500	115,283,700	40	4,283	40	4,066
2020年2月6日～ 2020年3月31日 (注) 1	72,800	115,356,500	32	4,315	32	4,098
2020年7月28日 (注) 6	9,617,200	124,973,700	14,310	18,625	14,310	18,408
2020年8月25日 (注) 7	684,600	125,658,300	1,019	19,644	1,019	19,427
2020年8月26日～ 2020年9月30日 (注) 1	160,800	125,819,100	97	19,741	97	19,524
2020年10月1日～ 2020年12月31日 (注) 1	21,600	125,840,700	8	19,750	8	19,533
2021年2月10日 (注) 8	22,700	125,863,400	46	19,796	46	19,579
2021年2月11日～ 2021年9月30日 (注) 1	253,600	126,117,000	142	19,939	142	19,722
2022年2月10日 (注) 9	18,700	126,135,700	54	19,994	54	19,777
2022年2月11日～ 2022年5月22日 (注) 1	149,000	126,284,700	75	20,070	75	19,853

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
2022年8月31日 (注)10	△5,796,800	120,487,900	—	20,070	—	19,853
2022年9月1日～ 2023年3月17日 (注)1	80,000	120,567,900	31	20,101	31	19,884
2023年3月18日～ 2023年9月13日 (注)1	20,200	120,588,100	8	20,110	8	19,893

- (注) 1. 新株予約権の権利行使によるものであります。  
2. 譲渡制限付株式報酬の付与を目的とした、新株式の有償発行によるものであります。  
発行価格4,265円 資本組入額2,132.5円  
3. 譲渡制限付株式報酬の付与を目的とした、新株式の有償発行によるものであります。  
発行価格3,990円 資本組入額1,995円  
4. 株式分割(1:2)によるものであります。  
5. 譲渡制限付株式報酬の付与を目的とした、新株式の有償発行によるものであります。  
発行価格3,175円 資本組入額1,587.5円  
6. 公募による新株式発行(一般募集)  
発行価格3,104円 払込金額2,976円 資本組入額1,488円  
7. 有償第三者割当(オーバーアロットメントによる当社株式の売出しに関連した第三者割当増資)  
発行価格2,976円 資本組入額1,488円 割当先SMB C日興証券㈱  
8. 譲渡制限付株式報酬の付与を目的とした、新株式の有償発行によるものであります。  
発行価格4,100円 資本組入額2,050円  
9. 譲渡制限付株式報酬の付与を目的とした、新株式の有償発行によるものであります。  
発行価格5,860円 資本組入額2,930円  
10. 自己株式の消却による減少であります。

(5) 【所有者別状況】

2023年9月30日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数 100株)								単元未満 株式の状況 (株)
	政府及び 地方公共 団体	金融機関	金融商品 取引業者	その他の 法人	外国法人等		個人 その他	計	
					個人以外	個人			
株主数(人)	—	30	31	72	523	14	6,557	7,227	—
所有株式数 (単元)	—	207,626	32,976	1,575	434,748	33	528,691	1,205,649	23,200
所有株式数 の割合(%)	—	17.22	2.73	0.13	36.05	0.00	43.85	100.00	—

(注) 自己株式3,515株は、「個人その他」に35単元、「単元未満株式の状況」に15株含まれております。

## (6) 【大株主の状況】

2023年9月30日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式 (自己株式を 除く。)の 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
荒井正昭	東京都渋谷区	38,237,200	31.70
日本マスタートラスト信託銀行 株式会社(信託口)	東京都港区浜松町2-11-3	11,773,900	9.76
いちごトラスト・ピーティーイー ・リミテッド (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 (東京都中央区日本橋3-11-1)	10,619,000	8.80
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	4,520,000	3.74
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	3,426,100	2.84
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 510312 (常任代理人株式会社みずほ銀 行)	P. O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U. S. A. (東京都港区港南2-15-1)	2,243,887	1.86
今村仁司	東京都中央区	2,004,000	1.66
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 510311 (常任代理人株式会社みずほ銀 行)	P. O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U. S. A. (東京都港区港南2-15-1)	1,821,613	1.51
BNYM TREATY DTT 15 (常任代理人株式会社三菱UFJ 銀行)	240 GREENWICH STREET, NEW YORK, NEW YORK 10286 U. S. A. (東京都千代田区丸の内2-7-1)	1,686,802	1.39
モルガン・スタンレーMUFG証券 株式会社	東京都千代田区大手町1-9-7	1,671,353	1.38
計	—	78,003,855	64.68

(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4,520,000株のうち4,400,000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42,637,200株、その割合は35.35%となります。

2. 当社は自己株式を3,515株保有しております。

## (7) 【議決権の状況】

## ① 【発行済株式】

2023年9月30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) 普通株式 3,500	—	—
完全議決権株式(その他)	普通株式 120,561,400	1,205,614	—
単元未満株式	普通株式 23,200	—	—
発行済株式総数	120,588,100	—	—
総株主の議決権	—	1,205,614	—

## ② 【自己株式等】

2023年9月30日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
(自己保有株式) ㈱オープンハウスグルー プ	東京都千代田区丸の内2 -7-2	3,500	—	3,500	0.00
計	—	3,500	—	3,500	0.00

## 2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第3号及び会社法第155条第7号による普通株式の取得

### (1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

### (2) 【取締役会決議による取得の状況】

区分	株式数(株)	価額の総額(百万円)
取締役会(2023年11月14日)での決議状況 (取得期間2023年11月15日～2024年4月30日)	2,200,000	10,000
当事業年度前における取得自己株式	—	—
当事業年度における取得自己株式	—	—
残存決議株式の総数及び価額の総額	—	—
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)	—	—
当期間における取得自己株式	287,200	1,212
提出日現在の未行使割合(%)	86.9	87.9

(注) 1. 自己株式の取得方法は、東京証券取引所における市場買付であります。

2. 当期間とは、当事業年度の末日の翌日から有価証券報告書提出日までの期間であります。

3. 当期間における取得自己株式には、2023年12月1日からこの有価証券報告書提出日までに取得した自己株式は含まれておりません。

### (3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

区分	株式数(株)	価額の総額(百万円)
当事業年度における取得自己株式	30	0
当期間における取得自己株式	2	0

(注) 当期間における取得自己株式には、2023年12月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

### (4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額 (百万円)	株式数(株)	処分価額の総額 (百万円)
引き受ける者の募集を行った 取得自己株式	—	—	—	—
消却の処分を行った取得自己株式	—	—	—	—
合併、株式交換、株式交付、 会社分割に係る移転を行った 取得自己株式	—	—	—	—
その他	—	—	—	—
保有自己株式数	3,515	—	290,717	—

(注) 当期間における保有自己株式には、2023年12月1日から有価証券報告書提出日までに取得した株式数は含めておりません。

### 3 【配当政策】

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。

当社は、会社法第454条第5項に規定する中間配当を行うことができる旨を定款に定めており、株主還元の機会を増やすことを目的として中間及び期末の年2回の配当を実施いたしております。なお、配当の決定機関は中間配当は取締役会、期末配当は株主総会であります。

上記方針に基づき、2023年9月期の1株当たりの年間配当金につきましては、上場10周年及び売上高1兆円達成記念による特別配当10円を含め、164円（中間配当72円、期末配当92円）を予定しております。

2023年9月期の剰余金の配当は以下のとおりです。

決議年月日	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)
2023年5月15日 取締役会決議	8,680	72
2023年12月20日 定時株主総会決議	11,093	92

#### 4 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

##### (1) 【コーポレート・ガバナンスの概要】

###### ① コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

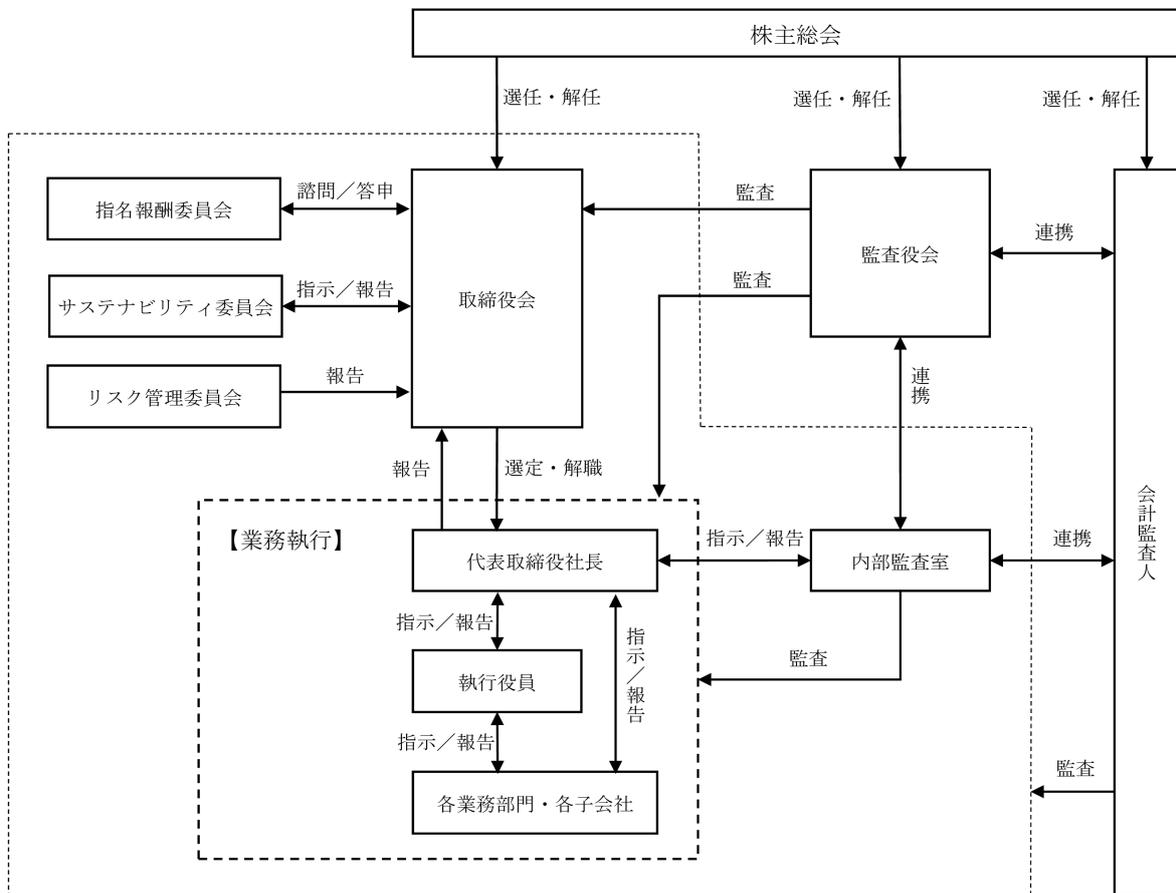
当社は、「『お客さまが求める住まい』を愚直に追求し続けます。」というグループ企業理念のもと、社会に必要とされる不動産会社を目指します。そのためには、組織経営の適正性を担保するための組織体制の整備及び拡充に注力し、以て当社グループの持続的な成長及び中長期的な企業価値の最大化の実現のための組織的基盤を樹立することが重要であるとの認識から、当社は、コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方及び基本方針を示した「コーポレート・ガバナンス基本方針」を策定し、開示します。

当社は、同基本方針を当社グループのコーポレート・ガバナンスに関する最高規範として位置付けた上、コーポレートガバナンス・コードの趣旨及び背景を十分に斟酌しつつ、本基本方針に基づく経営を実践していきます。

###### ② 企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

###### イ. コーポレート・ガバナンス体制の概要

当社のコーポレート・ガバナンス体制は以下のとおりです。



#### <取締役会・執行役員制度>

当社の取締役会は、代表取締役社長荒井正昭を議長として、社内取締役6名(荒井正昭、鎌田和彦、若旅孝太郎、今村仁司、福岡良介及び宗正浩志)及び社外取締役3名(石村等、大前由子及び小谷真生子)の取締役9名により構成され、取締役会規程に基づき、会社の経営上の意思決定機関として、経営方針その他経営に関する重要事項について審議及び意思決定を行うほか、取締役の職務執行状況を監督しております。取締役会は、毎月1回の定期的な開催に加え、必要に応じて随時開催されており、事業活動を巡る様々な議論を活発に行っています。

当社は、取締役会の意思決定の迅速性と経営機能の十分性を両立させる観点から、定款により取締役の員数を必要最小限度に限定しています。取締役会は、この仕組みを前提に、経営陣幹部の迅速・果敢な意思決定を支援します。

また、当社は、経営上の意思決定及び業務執行のそれぞれの機動性・効率性を高めるべく、執行役員制度を導入し、業務執行を執行役員に委ねています。執行役員は、取締役会において決議された経営の基本方針や経営計画に即して、その具体的な執行を担います。

#### <監査役会>

監査役会は、常勤監査役松本耕一を議長として、社外監査役3名(松本耕一、保坂美江子及び佐々木聖子)により構成され、原則として毎月1回定期的に開催されるほか、必要に応じて随時開催されております。常勤監査役松本耕一は、財務及び会計に関する相当程度の知見を有し、かつ監査役の経験が豊富な社外監査役であり、客観的・中立的な監督体制が確保されています。

監査役は、期首に監査役会において立案・策定された監査方針及び監査計画に従って、取締役から独立した立場に基づき、取締役会への出席や取締役等からの経営状況の報告の聴取等を通じて、取締役の職務執行の監査を行っております。また、内部監査部門や会計監査人との情報交換・認識共有や連携を通じて業務監査及び会計監査を補完し、監査役監査機能の強化に努めております。

また、監査役会は、「会計監査人の選定及び評価に関する基準」に基づいて会計監査人の適否を検討し、株主総会における会計監査人の選任等に関する議案の内容を決定します。

#### <指名報酬委員会>

指名報酬委員会は、社外取締役石村等を委員長として、社外取締役大前由子及び専務取締役若旅孝太郎の計3名により構成され、当社グループ全体のコーポレート・ガバナンスの充実に寄与することを目的として、当社が設置する任意の委員会であります。指名報酬委員会は、当社グループにおける重要な役職員の指名についての審議を行うほか、当社取締役の個人別の報酬等の額を決定するなどの権限を有しており、当社の業務執行から一定の距離を置いた客観的な立場から、取締役会の意思決定を補完します。

#### <内部監査部門>

社長直轄の部署である内部監査部門(4名)は、期首に立案・策定した内部監査計画書等に基づき、経営全般にわたる社内制度の運用状況及び業務遂行状況につき、その適法性及び妥当性に関する内部監査を実施しております。

内部監査部門は、原則として当社グループ全部署を対象に内部監査を実施し、その結果を該当会社の代表取締役社長及び被監査部門に報告するとともに、被監査部門に対して改善指示を行い、改善状況を継続的に確認しております。また、内部監査部門は、監査役や会計監査人との情報交換・認識共有や連携を通じて内部監査を補完し、内部監査機能の強化に努めております。

#### <会計監査人>

当社は、会計監査人として有限責任監査法人トーマツを選任しており、同監査法人に所属する公認会計士が会社法及び金融商品取引法に基づき公正な監査を執行しております。

会計監査人は、監査計画及び監査結果について、監査役会及び内部監査部門に対して随時の報告を行っており、三様監査の連携が確保されています。

ロ. 当該体制を採用する理由

当社は、当社グループを取り巻く事業環境に適切に対応して継続的に企業価値を向上していくためには、意思決定の迅速性が特に重要であると考えております。当社は、当社グループの企業規模や事業計画等を勘案して機動的な意思決定を行うことを可能とする一方で、客観的かつ中立的な経営監視機能を備えることで経営の透明性及び公正性を確保する観点から、現在のコーポレート・ガバナンス体制を採用しております。

③ 内部統制システムに関する基本的な考え方及びその整備状況

当社グループにおきましては、内部統制システムの構築に関する基本的指針として「業務の適正を確保するための体制の整備に関する基本方針」を制定しており、同基本方針の着実な運用に加えて、経営トップからのメッセージ発信やコンプライアンス教育の強化、通報制度の拡充等によりコーポレート・ガバナンスの更なる強化に努めます。同基本方針の内容の概要は以下のとおりであります。

イ. 取締役及び使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

a. コーポレート・ガバナンス

当社は、取締役会の定めた「コーポレート・ガバナンス基本方針」をコーポレート・ガバナンスに関する最高規範と位置付けた上、同基本方針に基づき、当社が持続的な成長と中長期的な企業価値の向上を実現するための施策に取り組みます。

1) 取締役会及び取締役

取締役会は、法令、定款、株主総会決議、「取締役会規程」に従い、経営に関する重要な事項を決定するとともに、業務執行の監督を行います。また、「社員行動規準」を当社並びにその子会社及び関連会社（以下「当社グループ」という）に周知徹底し、統制環境の構築に努めます。取締役は、コンプライアンスが経営の根幹をなすことを深く理解し、コンプライアンス体制の確立に向けた継続的な取り組みを実施します。また、社外取締役は、取締役の職務執行の適否を、客観的かつ独立した立場から批判的に検討するものとします。

2) 執行役員

執行役員は、取締役会の意思決定を具体的に執行する存在として、「執行役員規程」その他の関連諸規程に則り、当社の業務を執行します。

3) 監査役会及び監査役

監査役会及び監査役は、法令が定める権限を行使するとともに、内部監査部門及び会計監査人と連携して、「監査役会規程」「監査役監査基準」に則り、取締役の職務執行の適正性について監査を実施します。

b. コンプライアンス

取締役会は、コンプライアンスに関する取組みの決定及びその進捗状況を管理し、「コンプライアンス規程」を遵守するとともに、コンプライアンス教育・研修の計画及び実施、コンプライアンス違反等に関する通報の専用ホットラインの整備等コンプライアンス体制の充実に努めます。また、同制度の実施に当たり、通報者に不利益が及ぶことがないよう、その保護を徹底します。

c. 財務報告の適正性確保のための体制整備

当社は、「経理規程」その他社内規程、会計基準その他関連する諸法令を遵守し、財務報告の適正性を確保するための体制の充実に努めます。

d. 内部監査

内部監査部門は、「内部監査規程」に基づき業務全般に関し、法令、定款、社内規程等の遵守状況や、取締役の職務執行の手續及び内容の妥当性等につき、定期的な内部監査を実施し、コンプライアンス体制の継続的な改善に取り組みます。また、その結果は、取締役会に報告することとします。

## ロ. 取締役の職務執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

### a. 情報の保存・管理

管理本部を管掌する取締役は、「文書管理規程」その他の社内規程の定めるところに従い、株主総会議事録、取締役会議事録等の法定書類のほか職務遂行に係る重要な情報が記載された文書(電磁的記録を含みます。以下同じ)を関連資料とともに適切に保存し、管理します。また、「個人情報保護規程」「情報システム基本規程」その他の社内規程に従った適切な運用を実施することにより、情報の流出・漏洩や不正取得を防止します。

### b. 情報の閲覧

当社は、取締役及び監査役がいつでも前項の情報を閲覧することができる状態を維持します。

## ハ. 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

当社は、リスク管理が経営の重要課題であることを認識し、かつ、市場リスク、信用リスク、投資リスク、CSR・コンプライアンスリスク、情報セキュリティリスクその他の様々なリスクに適切に対処するため、各種社内規程の制定及び運用や、顕在及び潜在リスクの報告・監視体制の整備など、必要なリスク管理体制及び管理手法を整備するとともに、当社グループのリスクを統括的かつ個別的に管理します。

また、当社は、当社及び重要な子会社を対象とした「BCP基本方針」(業務継続計画に関するグループガイドライン)を策定し、リスクが現実化した場合における情報伝達ルールや対処方法を明確にします。大規模災害をはじめとする正常な業務運営を継続し難い事象が生じた場合においては、同基本方針に基づき、必要かつ適切な初動対応を実施すべく、BCP対策本部を設置します。

当社及び子会社のリスク管理の状況については、当社の内部監査部門が定期的に監査を行い、その結果を取締役に報告することとします。

## ニ. 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

### a. 意思決定と業務執行の分離

当社及び重要な子会社は、適正かつ効率的な職務の執行を確保するために、執行役員制度を導入して意思決定機能及び監督機能と業務執行機能の分化を図ります。

また、当社は、当社グループの業務分掌、指揮命令系統、意思決定機関等を明確にすべく、「業務分掌規程」、「職務権限規程」等の各社内規程を整備して当社及び重要な子会社に適用するとともに、定期的に点検を実施します。これにより、各役職者の職務権限及び責任の明確化を図り、以て取締役の職務遂行の適正化及び効率化を促進します。

### b. 業務管理及び会計管理に係るシステム

当社は、当社及び子会社の事業活動が密接に関連するものであることから、当社グループ全体にわたって事業の進捗状況を一体的に把握・管理するための業務管理システムを導入し、以て取締役の職務執行を効率化します。また、当社グループ共通の会計管理システムを導入することにより、当社グループにおける財務状況の把握及び会計業務の効率化を図ります。

### c. 間接部門の集約

当社グループは、総務、人事、財務経理、法務、情報システム、IR、内部監査等の間接部門につき、親会社である当社が統括又は集約します。これにより、当社への情報の一元化を実現し、また、当社グループにおける資金調達を効率化するとともに、グループ会社間における事業方針の齟齬・乖離を防止します。

- ホ. 監査役の職務を補助すべき使用人に関する事項並びに当該使用人の取締役からの独立性及び当該使用人に対する監査役の指示の実効性の確保に関する事項
- a. 監査役を補助する専任の使用人の設置  
監査役が必要であると認めた場合には、「監査役監査基準」に基づき、監査役の職務を補助する専任の使用人(以下「補助使用人」といいます。)を設置するものとします。
- b. 補助使用人に対する指揮命令権限及び人事権  
補助使用人に対する指揮命令権限は監査役会に専属するものとし、取締役及び他の使用人は、補助使用人に対し指揮命令権限を有しないものとします。また、補助使用人の人事考課は、監査役会で定めた監査役が行うものとし、補助使用人に対する人事異動処分及び懲戒処分については、事前に監査役会の同意を必要とします。
- へ. 監査役への報告に関する体制等
- a. 取締役その他の役職者は、定期的に、自己の職務執行状況を監査役に報告します。
- b. 取締役は、監査役に対して、法令が定める事項のほか、次に掲げる事項をその都度報告します。
- i. 財務及び事業に重大な影響を及ぼす決定等の内容
- ii. 業績及び業績の見通しの発表の内容
- iii. 内部監査の内容と結果及び指摘事項の対策
- iv. 行政処分の内容
- v. その他監査役が求める事項
- c. 使用人は、監査役に対して、当社に著しい損害を及ぼすおそれがある事実、重大な法令又は定款違反事実がある場合には、直接報告することができるものとします。
- d. 当社は、報告を行ったことを理由とする報告者への不利益取扱いを禁止するとともに、報告者の職場環境が悪化しないよう適切な処置を講じます。
- e. 子会社の取締役・監査役等及び使用人又はこれらの者から報告を受けた者についても、上記 a. から d. に準じて当社の監査役に報告を行うことができるものとします。
- ト. 監査役職務の執行について生ずる費用等の処理に係る方針に関する事項  
監査役は、「監査役監査基準」に基づき、当社から監査費用の前払及び償還を受けることができます。また、監査役は、必要に応じて外部の専門家の助言を受けた場合や、職務の執行のために研鑽・研修等を受ける場合には、その費用を当社に対して請求することができるものとします。
- チ. その他監査役職務の執行が実効的に行われることを確保するための体制
- a. 内部監査部門と監査役との連携  
監査役は、内部監査部門との間で、各事業年度における内部監査計画を協議するとともに、定期的に会合を持ち、内部監査結果及び指摘事項について協議し、かつ情報交換や認識共有を行うなど、密接な連携を図ります。
- b. 外部専門家の起用  
監査役は、監査の実施に当たり必要と認める場合は、弁護士、公認会計士その他の外部専門家を独自に起用することができるものとします。
- c. 社外取締役との協働  
監査役は、任意の委員会及び定期的な社外取締役との会合を通じて、コーポレート・ガバナンスに関する情報交換及び認識共有を図ります。

リ. 企業集団における業務の適正を確保するための体制

当社は、「関係会社管理規程」「コンプライアンス規程」などに基づき、以下のとおり当社グループに対する管理を行います。

a. 関係会社管理規程

新規事業計画、予算統制、資本政策、決算その他「関係会社管理規程」に定める重要な経営事項については、当社の管理本部を管掌する取締役に対する事前及び事後の報告を要することとします。更に、一定の重要な事項については、当社の取締役会による指示又は監督のもとでこれを実行することとします。

また、重要な関係会社については、取締役及び監査役を当社から派遣することにより、その業務遂行状況を監督・監査します。

b. コンプライアンス規程

当社グループにおけるコンプライアンスに関する基本方針の決定は取締役会が行うこととします。また、当社代表取締役社長は、コンプライアンスに関する取組みの統括責任者として、全社的なコンプライアンス体制を推進します。

当社グループを構成する国内企業全てにおいて内部通報制度を導入し、社内外の内部通報窓口及び取引先通報窓口を常設します。

c. その他の社内規程

当社は、情報システム関係諸規程や、「個人情報保護規程」「文書管理規程」「印章管理規程」、インサイダー取引防止関係規程、反社会的勢力排除関係規程などを当社グループ全体に適用し、当社による直接的な管理・監督を及ぼします。

d. 内部監査

当社の内部監査室は、原則として毎期に、重要な関係会社の業務遂行状況の適否を監査するとともに、当該関係会社に対する当社の管理体制の是非について検証を行います。

ス. 反社会的勢力の排除体制の整備状況等

当社グループは、市民社会の秩序や安全に脅威を与える反社会的勢力との関係遮断に努め、事業活動のみならず社会の健全な発展に寄与することが企業市民としての社会的責任であるという理念のもと、理由の如何を問わず反社会的勢力との関係を遮断するための体制を維持します。

「社員行動規準」「反社会的勢力介入防止規程」などに反社会的勢力への対応方針を記載することにより、反社会的勢力との関係遮断に向けて企業に求められる姿勢を示達し、意識の高揚を図ります。

更に、危機管理の観点から、「反社会的勢力対応ガイドライン」を制定し、やむなく反社会的勢力と対峙せざるを得ない状況が発生した場合において毅然とした対応を徹底します。

④ 当連結会計年度における内部統制システム、リスク管理体制及び子会社の業務の適正を確保するための体制の運用の状況

イ. 取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

当社は、「業務の適正を確保するための体制の整備に関する基本方針」に基づき、社内ルールや諸規程の整備・精緻化に随時取り組むことにより、取締役の職務執行の適正の確保に努めています。

当事業年度において、取締役会は、法令等に従い、経営に関する重要な事項の決定及び業務執行の監督を行うとともに、内部統制システムの整備及び運用状況のモニタリングを定期的実施しています。当事業年度においては、取締役会を14回開催し、事業戦略、資本政策、資金調達、社内規程整備をはじめとする多岐にわたる事項について、活発な議論を行いました。

## ロ. コンプライアンス及び損失の危険の管理に関する体制

取締役会は、「コンプライアンス規程」に基づき、コンプライアンス教育・研修を計画し、四半期ごとにコンプライアンス研修を実施しました。また、当社グループ全体及び取引先を対象とする通報のための専用ホットライン(社内外)を設置するとともに、コンプライアンス責任者がその運用状況を取締役に適宜報告しています。

監査役及び内部監査部門は、当社グループ全体におけるリスク管理状況を監査し、その結果を取締役に報告しています。

## ハ. 監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制

監査役は、取締役会への出席や、内部監査部門・会計監査人等との連携等を通じて、「監査役会規程」「監査役監査基準」に従い、取締役の職務執行、社内諸規程に対する準拠性、会計監査人の報告内容の相当性などを監査し、以て内部統制の整備及び運用の状況等につき実効的な監査を果たしています。当事業年度においては、監査役会を13回、指名等諮問委員会を7回開催し、コーポレート・ガバナンスや内部統制についての議論や意見交換を重点的に実施しました。

## ニ. 企業集団における業務の適正を確保するための体制

当社から派遣された重要な関係会社の取締役及び監査役が、当該関係会社の重要な会議への出席や情報の閲覧等を通じて、その業務遂行状況を随時把握しています。また、当社管理本部長は、「関係会社管理規程」に基づき、重要な関係会社における重要事項についてその調査を行った上、当該関係会社の業績及び現況を定期的に当社取締役会に報告しています。

また、当社グループでは、当社グループ全体に適用される「社員行動規準」を定めた上、当社取締役会の指揮のもと、当社取締役会の意思決定を子会社に的確に浸透させています。

更に、当社の内部監査部門は、グループ全体の内部統制を把握・実施しています。

## ホ. 反社会的勢力の排除体制

### ア. 統括部署の設置

当社グループでは、反社会的勢力との取引を未然に防止するため、当社法務部を統括部署に位置付けた上、「反社会的勢力介入防止規程」「反社会的勢力対応ガイドライン」等に基づき、新規取引先の事前審査を徹底するとともに、既存取引先についても適宜の確認を継続的に実施しています。

### イ. 外部機関との連携

専門の外部機関との連携、関連団体である「公益社団法人 警視庁管内特殊暴力防止対策連合会」(特防連)への加盟、情報交換会への参加などを通じて、反社会的勢力に関する最新情報の収集に努めるとともに、反社会的勢力による被害を未然に防止するための取組みを導入しています。また、反社会的勢力の可能性が疑われる場合については、調査会社等と連携して詳細な調査を行い、又は入念な社内検討を実施することとしています。

### ウ. 反社会的勢力排除の意識醸成

社内研修等を通じて、反社会的勢力排除に向けた社内意識の醸成に努めています。

## ⑤ 取締役(業務執行取締役等である者を除く。)及び監査役との責任限定契約の内容の概要

当社は、会社法第427条第1項に基づき、取締役(業務執行取締役等であるものを除く。)及び監査役との間において、会社法第423条第1項の損害賠償責任について、法令の定める要件について該当する場合には、賠償責任を法令で定める最低責任限度額に限定する契約を定めることができる旨を定款で定めており、社外取締役3名及び監査役3名との間で責任限定契約を締結しております。

⑥ 役員等賠償責任保険契約の内容の概要

当社は、会社法第430条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結しております。当該保険契約における被保険者の範囲は、当社(及び子会社)の役員、管理職従業員、役員と共同被告となった従業員、及びそれらの配偶者や相続人であり、当該保険契約は、株主や第三者等から損害賠償請求を提起された場合において、被保険者が負担することになる損害賠償金、訴訟費用等の損害を補填するものです。ただし、役員等による犯罪行為等に起因する損害賠償請求については、補填の対象外としております。なお、保険料は当社が全額負担をしております。

⑦ 取締役会の活動状況

当社は、取締役会を、毎月1回の定期的な開催に加え、必要に応じて随時開催しており、当事業年度においては計14回開催しております。

取締役会は、当事業年度においては、法令、定款及び取締役会規程等に基づき、法定の審議事項のほか、重要な業務執行に関する事項(重要な投資案件、子会社管理、重要な人事、事業の買収など)を審議・検討いたしました。

個々の取締役の出席状況は以下のとおりであります。

役職	氏名	2023年9月期 出席状況(出席率)
代表取締役社長	荒井 正昭	14回中14回(100%)
取締役副社長	鎌田 和彦	14回中14回(100%)
専務取締役CFO	若旅 孝太郎	14回中14回(100%)
専務取締役	今村 仁司	14回中14回(100%)
取締役 専務執行役員	福岡 良介	14回中14回(100%)
取締役	宗正 浩志	14回中14回(100%)
取締役(社外取締役)	石村 等	14回中14回(100%)
取締役(社外取締役)	大前 由子	14回中14回(100%)
取締役(社外取締役)	小谷 真生子	14回中14回(100%)

⑧ 指名報酬委員会の活動状況

当社は、当事業年度において、指名報酬委員会を2022年3回、2023年4回の計7回開催しております。

指名報酬委員会は、当事業年度においては、指名報酬委員会規程に基づき、個別の役員の報酬額、重要な役職員の選解任などについて審議・検討いたしました。

個々の委員の出席状況は以下のとおりであります。

役職	氏名	2023年9月期 出席状況(出席率)
委員長(社外取締役)	石村 等	7回中7回(100%)
委員(社外取締役)	大前 由子	7回中7回(100%)
委員(専務取締役)	若旅 孝太郎	7回中7回(100%)

⑨ 取締役の定数

当社の取締役は12名以内とする旨を定款に定めております。

⑩ 取締役選任の決議要件

取締役の選任決議に関しては、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨及び選任決議は累積投票によらない旨を定款に定めております。

⑪ 取締役会において決議することができることとした株主総会決議事項

イ. 自己株式の取得

当社は、機動的な資本政策を遂行するため、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議によって市場取引等により自己の株式を取得することができる旨を定款に定めております。

ロ. 中間配当

当社は、株主への機動的な利益還元を可能とするため、会社法第454条第5項の規定により、取締役会の決議によって中間配当をすることができる旨を定款に定めております。

⑫ 株主総会の特別決議要件

当社は、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とし、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別決議要件について、議決権を行使できる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもってこれを行う旨を定款に定めております。

⑬ 利益相反取引を防止するための措置

当社は、特定の株主との間の利益相反取引により他の株主の利益が毀損されることを防止すべく、利益相反取引の実施が取締役会付議事項であること及び利益相反取引が取締役会報告事項であることを「取締役会規程」に明記するほか、社外取締役及び監査役がその監督及び監査を果たしております。

## (2) 【役員の状況】

## ① 役員一覧

男性 8名 女性 4名 (役員のうち女性の比率 33.3%)

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
代表取締役社長	荒井 正昭	1965年10月29日生	1987年10月 ㈱ユニハウス入社 1997年9月 当社代表取締役社長就任(現任) 2000年9月 創建ビルド(有)(現 ㈱オープンハウス・ディベロップメント)取締役就任 2007年8月 ㈱アイビーネット取締役就任 2010年9月 Open House Realty & Investments, Inc. Director就任 2011年10月 ㈱OHリアルエステート・マネジメント(現 ㈱オープンハウス・リアルエステート)取締役就任 2015年1月 ㈱アサカワホーム(現 ㈱オープンハウス・アーキテクト)取締役就任 2018年10月 ㈱ホーク・ワン取締役就任	(注) 4	42,637,200
取締役副社長	鎌田 和彦	1965年11月8日生	1988年4月 ㈱リクルートコスモス(現 ㈱コスモスイニシア)入社 1989年6月 ㈱インテリジェンス(現 パーソルキャリア(株))設立取締役就任 1999年4月 同社代表取締役社長就任 2008年5月 社団法人日本人材派遣協会会長就任 2008年12月 ㈱インテリジェンス(現 パーソルキャリア(株))相談役就任 2009年1月 ㈱シーモン(現 アート・クラフト・サイエンス(株))取締役就任 2009年4月 同社代表取締役会長就任 2009年6月 ㈱ペイロール社外取締役就任 2009年8月 ㈱アイ・アム(現 ㈱インターワークス)社外取締役就任 2014年3月 ㈱フルキャストホールディングス社外取締役就任 2015年9月 ㈱トラスト・テック社外取締役就任 2015年12月 当社取締役副社長就任(現任) 2016年12月 ㈱オープンハウス・アーキテクト取締役就任(現任) 2018年5月 ㈱P R T I M E S 社外取締役就任(現任) 2021年11月 ㈱オープンハウス準備会社(現 ㈱オープンハウス)代表取締役社長就任(現任) 2021年12月 ㈱オープンハウス・リアルエステート取締役就任(現任)	(注) 4	127,300

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
専務取締役CFO	若旅 孝太郎	1976年1月24日生	<p>1998年4月 ㈱住友銀行(現 ㈱三井住友銀行)入行</p> <p>2000年6月 スターバックスコヒーージャパン㈱入社</p> <p>2009年8月 当社入社</p> <p>2010年12月 Open House Realty &amp; Investments, Inc. CEO就任</p> <p>2012年12月 同社 Director就任(現任)</p> <p>2014年10月 当社執行役員企画部長</p> <p>2015年12月 当社取締役就任 執行役員企画本部長</p> <p>2016年12月 ㈱オープンハウス・アーキテクト監査役就任</p> <p>2016年12月 ㈱OHリアルエステート・マネジメント(現 ㈱オープンハウス・リアルエステート)取締役就任(現任)</p> <p>2016年12月 ㈱アイビーネット取締役就任(現任)</p> <p>2018年4月 当社取締役 常務執行役員 管理本部長兼企画本部長</p> <p>2018年10月 ㈱ホーク・ワン監査役就任</p> <p>2019年10月 同社取締役就任(現任)</p> <p>2020年6月 ㈱プレサンスコーポレーション取締役就任(現任)</p> <p>2021年11月 ㈱オープンハウス準備会社(現 ㈱オープンハウス)取締役就任(現任)</p> <p>2021年12月 当社専務取締役CFO 兼 経営企画本部長(現任)</p> <p>2023年11月 株式会社三栄建築設計取締役就任(現任)</p>	(注)4	259,800
専務取締役	今村 仁司	1962年5月29日生	<p>1985年4月 ㈱住友銀行(現 ㈱三井住友銀行)入行</p> <p>2000年7月 ㈱有線ブロードネットワークス(現 ㈱USEN)入社</p> <p>2004年7月 ㈱メディア出向</p> <p>2005年9月 当社入社 管理本部長</p> <p>2005年12月 当社取締役就任 管理本部長</p> <p>2007年8月 ㈱アイビーネット監査役就任</p> <p>2009年9月 当社専務取締役就任(現任)</p> <p>2009年9月 ㈱オープンハウス・ディベロップメント取締役就任</p> <p>2010年9月 Open House Realty &amp; Investments, Inc. CEO就任</p> <p>2010年11月 ㈱アイビーネット取締役就任</p> <p>2010年12月 Open House Realty &amp; Investments, Inc. Director 就任(現任)</p> <p>2011年5月 当社専務取締役就任 管理本部長</p> <p>2011年10月 ㈱OHリアルエステート・マネジメント(現 ㈱オープンハウス・リアルエステート)代表取締役社長就任</p> <p>2015年1月 ㈱アサカワホーム(現 ㈱オープンハウス・アーキテクト)取締役就任</p> <p>2023年3月 ㈱オープンハウス・アーキテクト取締役就任(現任)</p> <p>2023年12月 ㈱オープンハウス・ディベロップメント取締役就任(現任)</p>	(注)4	2,004,000

役職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
取締役 専務執行役員	福岡 良介	1978年5月22日生	2002年4月 2002年12月 2006年12月 2010年12月 2016年4月 2018年1月 2018年4月 2021年12月	当社入社 ㈱創建ビルド(現 ㈱オープンハウス・ディベロップメント)入社 同社代表取締役社長就任(現任) 当社取締役就任 ㈱OHリアルエステート・マネジメント(現 ㈱オープンハウス・リアルエステート)代表取締役社長就任(現任) ㈱オープンハウス・アーキテクト取締役支配人就任 当社取締役 常務執行役員 当社取締役 専務執行役員(現任)	(注)4	878,300
取締役	宗正 浩志	1962年2月1日生	1985年4月 2009年4月 2013年4月 2015年4月 2018年4月 2018年4月 2020年4月 2021年3月 2021年6月 2021年12月	㈱住友銀行(現 ㈱三井住友銀行)入行 同行 市場資金部長 同行 執行役員市場営業統括部長 同行 常務執行役員市場営業部門副責任役員 同行 専務執行役員市場営業部門統括責任役員 ㈱三井住友フィナンシャルグループ 執行役専務市場事業部門長 ㈱三井住友銀行 上席顧問 当社顧問 フューチャーベンチャーキャピタル(株) 社外取締役就任 当社取締役就任(現任)	(注)4	1,200
取締役	石村 等	1953年5月19日生	1976年4月 2006年6月 2009年6月 2010年6月 2014年6月 2015年12月 2018年6月	㈱埼玉銀行(現 ㈱りそな銀行)入行 同行代表取締役副社長就任 大栄不動産(株)取締役兼副社長執行役員 ビル事業本部長・住宅事業部管掌 同社代表取締役社長就任 同社代表取締役社長兼社長執行役員就任(現任) 当社取締役就任(現任) ㈱地域経済活性化支援機構社外取締役就任(現任)	(注)4	—
取締役	大前 由子	1966年2月17日生	1996年4月 1996年4月 2003年4月 2003年6月 2005年9月 2006年7月 2012年7月 2020年6月 2020年12月	弁護士登録 上林法律事務所入所 弁護士法人キャスト(現 弁護士法人瓜生・糸賀法律事務所)入所 同法人パートナー(現任) ㈱リヴァンプ社外監査役就任 特定非営利活動法人あい・ぼーとステーション理事就任 同法人監事就任(現任) 公益財団法人利根川・荒川水源地域対策基金評議員就任(現任) 当社取締役就任(現任)	(注)4	—

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役	小谷 真生子	1965年3月4日生	1986年4月 日本航空㈱入社 1990年4月 NHK総合「モーニングワイド」メインキャスター 1998年4月 テレビ東京「WBS(ワールドビジネスサテライト)」メインキャスター 1998年4月 BSジャパン「小谷真生子のKANDAN」インタビュアー 2005年4月 特定非営利活動法人国際連合世界食糧計画WFP協会顧問就任 2013年4月 世界経済フォーラム(WEF) International media Council メンバー 2014年4月 BSジャパン「日経プラス10」メインキャスター 2015年4月 経済協力開発機構(OECD)年次総会モデレーター 2018年6月 一般財団法人トヨタ・モビリティ基金理事就任 2020年3月 BSテレ東「SDGsが変えるミライ～小谷真生子の地球大調査～」メインキャスター 2020年12月 当社取締役就任(現任) 2021年6月 ポラリス・キャピタル・グループ㈱社外取締役就任(現任) 2022年4月 HITOWAホールディングス㈱社外取締役就任(現任) 2022年4月 特定非営利活動法人国際連合世界食糧計画WFP協会理事就任(現任)	(注)4	—

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
常勤監査役	松本 耕一	1951年9月30日生	1975年4月 安宅産業㈱(現 伊藤忠商事㈱) 入社 2004年12月 伊藤忠食品㈱ 監査役就任 2007年5月 伊藤忠商事㈱ 食料カンパニー CFO就任 2009年12月 伊藤忠食品㈱ 取締役就任 2011年5月 同社執行役員 人事総務本部本部 長兼内部統制・環境・品質管理 担当 2014年4月 同社常務執行役員 管理統括本部 統括本部長兼経営企画本部本部 長兼CSR担当兼コンプライア ンス担当 2014年6月 同社取締役就任 常務執行役員管 理統括本部統括本部長兼経営企 画本部本部長兼CSR担当兼コ ンプライアンス担当 2015年6月 同社取締役 専務執行役員 管理 統括本部統括本部長兼CSR担 当兼コンプライアンス担当 2016年4月 同社取締役 専務執行役員 管理 統括本部統括本部長兼業務改革 本部本部長兼CSR担当兼コン プライアンス担当 2017年6月 同社理事就任 2018年12月 当社監査役就任 2020年12月 当社常勤監査役就任(現任) 2020年12月 ㈱オープンハウス・ディベロッ プメント監査役就任(現任) 2020年12月 ㈱OHリアルエステート・マネ ジメント(現 ㈱オープンハウ ス・リアルエステート)監査役就 任(現任) 2020年12月 ㈱ホーク・ワン監査役就任(現 任) 2021年11月 ㈱オープンハウス準備会社(現 ㈱オープンハウス)監査役就任 (現任)	(注) 5	—

役職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
監査役	保坂 美江子	1968年10月18日生	1995年4月 1995年4月 2002年8月 2006年8月 2012年2月 2017年5月 2020年5月 2020年12月 2021年6月	弁護士登録 沖信・石原・清法律事務所(現 スプリング法律事務所)入所 フレッシュフィールドズブルック ハウスデリンガー法律事務所入 所 外国法共同事業法律事務所リン クレーターズ入所 フィオーレ国際法律事務所代表 パヴィア・エ・アンサルド外国 法事務所弁護士事務所入所 PeA法律事務所代表(現任) 当社監査役就任(現任) ㈱ビーエス三菱社外取締役就任 (現任)	(注)5	—
監査役	佐々木 聖子	1961年10月29日生	1985年4月 2008年4月 2009年7月 2010年12月 2012年1月 2014年1月 2015年4月 2019年1月 2019年4月 2023年3月 2023年5月 2023年9月 2023年12月	法務省入省 同省 入国管理局警備課長 同省 大臣官房参事官 兼 大臣官 房秘書課政策評価企画室長 同省 入国管理局 入国在留課長 同省 入国管理局 総務課長 同省 大臣官房会計課長 同省 大臣官房審議官 同省 入国管理局長 同省 出入国在留管理庁 長官 公益財団法人アジア福祉教育財 団 理事就任(現任) 公益財団法人入管協会 業務執行 理事就任(現任) 公益財団法人日韓文化交流基金 理事就任(現任) 当社監査役就任(現任)	(注)5	—
計						45,907,800

- (注) 1. 取締役石村等、取締役大前由子、取締役小谷真生子は、社外取締役であります。
2. 常勤監査役松本耕一、監査役保坂美江子、監査役佐々木聖子は、社外監査役であります。
3. 大前由子氏の戸籍上の氏名は、向井田由子であります。
4. 任期は、2023年12月20日開催の定時株主総会終結の時から1年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会終結の時までであります。
5. 任期は、2020年12月23日開催の定時株主総会終結の時から4年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会終結の時までであります。
6. 当社は、法令に定める監査役員の員数を欠くことになる場合に備え、会社法第329条第3項に定める補欠監査役1名を選任しております。補欠監査役の略歴は次のとおりであります。

氏名	生年月日	略歴		所有株式数 (株)
馬淵 亜紀子	1974年6月18日生	2003年10月 2004年10月 2005年10月 2008年9月 2013年6月 2014年6月 2017年6月	弁護士登録 東京銀座法律事務所 入所 小笠原国際総合法律事務所 入所 阪本・馬淵法律事務所 入所(現任) 株式会社リアリット 社外監査役 日本アセットマーケティング株式会 社 社外監査役 同社社外取締役 同社社外取締役(監査等委員)	—

## ② 社外役員の状況

当社の社外取締役は3名であります。また、社外監査役は3名であります。

### イ. 社外取締役及び社外監査役と当社との人的関係、資金的関係又は取引関係その他の利害関係

当社と社外取締役及び社外監査役との間に重要な利害関係はありません。

### ロ. 社外取締役及び社外監査役が当社のコーポレート・ガバナンスにおいて果たす機能及び役割並びに選任状況

#### a. 社外取締役

石村等氏は、金融機関、不動産会社における経営者としての豊富な経験と優れた見識に基づき、独立した立場から取締役会の意思決定の妥当性・適切性を確保するための助言・提言を行っており、社外取締役に選任しております。

大前由子氏は、弁護士としての豊富な経験と幅広い見識を有するとともに、企業法務にも精通しており、コーポレートガバナンスの強化並びに、子育て支援を行うNPO法人の経験を女性の活躍推進に活かしていただくため、社外取締役に選任しております。

小谷真生子氏は、長期にわたり情報報道番組のキャスターを務め、政治・経済・国際関係・社会等にかかる問題を幅広く提起してきた豊富な経験と幅広い見識を有しており、当社の経営並びにサステナビリティについて有益な助言や業務執行に対する適切な監督を行っていただくことが期待できることから、社外取締役に選任しております。

#### b. 社外監査役

常勤監査役松本耕一氏は、大手商社において管理及びコーポレートガバナンス部門の要職を歴任し、豊富な経験と幅広い見識を有しており、経営全般とりわけ経営管理、コーポレートガバナンスに関する適切な監視・監督等を通して、当社の社外監査役として職務を適切に遂行していただくため、社外監査役に選任しているものであります。また、同氏は、財務及び会計に関する相当程度の知見を有するものであります。

監査役保坂美江子氏は、弁護士としての豊富な経験と幅広い見識を有するとともに、企業法務並びに国際的な法律問題にも精通しており、これらを当社の監査体制強化に活かしていただくため、社外監査役に選任しているものであります。

監査役佐々木聖子氏は、長く法務省行政に携わり、法務省入国管理局長、出入国在留管理庁初代長官を歴任されました。その経歴を通じて培われた法務、リスクマネジメントに関する見識を有しており、これらを当社の監査に反映していただくため、社外監査役に選任しているものであります。

### ハ. 社外取締役又は社外監査役を選任するための独立性に関する基準・方針の内容

当社は、社外取締役又は社外監査役の独立性に関する基準・方針を以下のとおり定めております。

- a. 現在、当社グループの役員(ただし、社外取締役及び社外監査役を除く。以下同じ。)又は使用人でなく、過去においても当社グループの役員又は使用人でないこと。
- b. 過去5年間に於いて、以下のいずれにも該当しないこと。
  - i. 当社グループに製品又はサービスを提供している取引先であって、継続して当該取引先の年間連結売上高の2%を超える金額の取引があるものの役員又は使用人。
  - ii. 当社グループの販売先であって、継続して当社グループの年間連結売上高の2%を超える金額の取引があるものの役員又は使用人。
  - iii. 当社グループの主要な借入先(当社連結総資産の2%を超える金額に係る借入先をいう。)の役員又は使用人。
  - iv. 当社総株主の議決権の10%以上を保有する株主又はその役員もしくは使用人。
  - v. 当社グループが議決権を有する会社で、当社グループがその総株主の議決権の10%以上を保有するものの役員又は使用人。
  - vi. 当社グループから役員報酬以外に多額の金銭その他の財産を得ているコンサルタント、会計専門家又は法律専門家(これらの者が法人、組合等の団体である場合は当該団体に所属している者を含む。)

- c. 以下に掲げる者の2親等以内の近親者ではないこと。
  - i. 当社グループの役員又は重要な使用人
  - ii. bのいずれかに該当する者
- d. 当社グループとの間で役員が相互就任している会社の役員又は使用人ではないこと。

③ 社外取締役又は社外監査役による監督又は監査と内部監査、監査役監査及び会計監査との相互連携並びに内部統制部門との関係

社外取締役は、取締役会に出席して活発な議論や意見陳述を行い、経営の監督を果たしています。社外監査役は、取締役会に出席して意見を述べるほか、国内事業場及び国外子会社への往査や、会計監査人との意見交換を実施するなどして、業務執行体制の監査を果たしています。

内部監査部門は、社外取締役及び社外監査役との間で、情報交換や認識共有をはじめとする密接な連携を図っているほか、内部統制部門としての機能を果たしております。また、内部監査部門は、社外監査役との間で定期的にミーティングを開催し、監査の実効性の向上に努めています。

(3) 【監査の状況】

① 監査役監査の状況

当事業年度における監査役会は3名(うち社外監査役は3名)により構成されており、常勤監査役松本耕一氏は財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。監査役会は原則として毎月1回定期的に開催するほか、必要に応じて随時開催することとしており、監査役監査の手続については(1)コーポレート・ガバナンスの概要「② 企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由」「イ. コーポレート・ガバナンス体制の概要」に記載のとおりであります。

当事業年度において、当社は監査役会を13回開催しました。各監査役の出席状況は以下のとおりであります。

役職	氏名	2023年9月期 出席状況(出席率)
常勤監査役(社外監査役)	松本 耕一	13回中13回(100%)
監査役(社外監査役)	遠山 雄三	13回中13回(100%)
監査役(社外監査役)	保坂 美江子	13回中13回(100%)

当事業年度の監査役会においては、監査方針及び監査計画、会計監査人の評価及び再任の決定、監査報告の作成等の審議、常勤監査役からの活動状況報告等について、検討を行いました。

また、常勤監査役は、取締役及び使用人等との意思疎通、取締役会その他重要な会議への出席、稟議書類等の重要な決裁書類の閲覧、本社及び主要な事業所の往査、監査法人及び内部監査室との打ち合わせによる情報共有等を実施しました。

② 内部監査の状況等

イ. 内部監査の組織、人員及び手続

内部監査の組織、人員及び手続につきましては、(1)コーポレート・ガバナンスの概要「② 企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由」「イ. コーポレート・ガバナンス体制の概要」に記載のとおりであります。

ロ. 内部監査、監査役監査及び会計監査の相互連携並びに内部監査の実効性を確保するための取組

当社では、内部監査部門が、監査役及び会計監査人と協働して内部統制及びリスク管理の体制の運用状況の監督を行っており、内部統制部門としての機能を果たしております。

内部監査部門は、内部監査計画に基づき内部監査を行い、内部監査結果を代表取締役社長に報告するとともに、監査役に対しても報告を行っております。また、定期的に取り締役会及び監査役会にも内部監査結果等の報告を行っており、デュアル・レポートラインの報告体制としております。その上で、改善すべき事項について被監査部門に対して改善計画を求め、期限を定めて改善状況の確認を行うなど、内部統制システムの向上に取り組んでおります。

監査役は、取締役会における付議事案に対して主体的に質問を行い、注意事項を指摘するなど、能動的かつ積極的に監査業務に取り組んでいます。常勤監査役は、内部監査部門との密接な連携のもと、積極的な情報収集を行っています。非常勤監査役は、当社から独立した立場からその執務を行っています。

内部監査部門及び監査役は、各事業年度における内部監査計画を協議するとともに、定期的な会合等を開催しており、密接な情報交換及び意思疎通を図っています。また、内部監査部門は、会計監査人との間で定期的に会合等を実施して当社の現況を報告しているほか、監査役とともに会計監査人の監査計画や監査品質等の確認を行っています。

③ 会計監査の状況

イ. 監査法人の名称

有限責任監査法人トーマツ

ロ. 継続監査期間

19年間

ハ. 業務を執行した公認会計士

指定有限責任社員・業務執行社員 香川 順

指定有限責任社員・業務執行社員 福島 啓之

ニ. 監査業務に係る補助者の構成

公認会計士 15名 公認会計士試験合格者 8名 その他 21名

ホ. 監査法人の選定方針と理由

監査役会は、監査役会が定める「会計監査人の選定・評価等に関する基準」に基づき、監査法人の選定について検討を行った結果、以下の理由から、第27期の監査法人として有限責任監査法人トーマツを再任しました。

- ・監査法人としての組織・ガバナンス体制が信頼できること。
- ・法令違反等その他の欠格事由がなく、関係法令の遵守体制が信頼できること。
- ・独立性を含む監査の品質を確保するための体制が確立されていると判断されること。
- ・担当監査チームは独立性を保持し、職業的専門家として正当な注意を払い、健全な懐疑心を保持・発揮していること。
- ・監査実施責任者は経営者、監査役、内部監査部門等と有効なコミュニケーションを行っていること。

④ 監査報酬の内容等

イ. 監査公認会計士等に対する報酬の内容

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)
提出会社	58	—	64	16
連結子会社	61	—	69	—
計	120	—	134	16

(注) 1. 非監査業務の内容は、以下のとおりであります。

(前連結会計年度)

該当事項はありません。

(当連結会計年度)

当社は、会計監査人に対して、公認会計士法第2条第1項の業務以外の業務として、デューデリジェンス業務等の対価を支払っております。

2. 会計監査人の報酬額については、上記以外に前連結会計年度に係る追加報酬の額が8百万円あります。

ロ. 監査公認会計士等と同一のネットワークに属する組織に対する報酬(イを除く)

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)
提出会社	—	1	—	0
連結子会社	—	—	—	—
計	—	1	—	0

(注) 非監査業務の内容は、以下のとおりであります。

(前連結会計年度)

デロイトトーマツ税理士法人に対する税務顧問業務等及び持株会社化に向けた税務アドバイザリー業務であります。

(当連結会計年度)

デロイトトーマツ税理士法人に対する税務顧問業務であります。

ハ. その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

該当事項はありません。

ニ. 監査報酬の決定方針

当社の監査公認会計士等に対する監査報酬は、監査に係る所要日数、当社の規模及び業務の特性等を勘案し決定する方針としております。

ホ. 監査役会が会計監査人の報酬等に同意した理由

監査役会は、前事業年度における監査計画及び実績を踏まえた上、当事業年度の監査計画の監査日数等を総合的に勘案した結果、会計監査人の報酬等につき、会社法第399条第1項の同意を行っております。

#### (4) 【役員の報酬等】

##### ① 役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する事項

##### イ. 役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針の内容及び決定方法

当社は、2023年1月19日開催の取締役会において、取締役の個人別の報酬等の内容についての決定に関する方針を改定しております。

##### a. 取締役の報酬等

取締役の報酬等は、固定報酬、業績連動報酬及び株式報酬から構成されております。社外取締役に対しては、その役割及び独立性の観点から、金銭報酬の支給額の決定に際して、業績による評価を行っておりません。なお、社外取締役及び監査役には、株式報酬を支給しておりません。

固定報酬については、当期における各取締役の役位・職責・スキル・担当等に応じた報酬テーブルを策定し決定を行う方針を採用しております。

業績連動による報酬については、当期の成果を翌期の報酬等に即座に反映させることで、業績に対する取締役のモチベーションの向上を図るため、当事業年度における連結経常利益を業績指標とし、また、短期業績に偏ることなく、中期経営計画の財務指標等の達成状況や管掌範囲、役位、職責等も勘案し、業績連動による報酬計算の全取締役分の合計値が連結経常利益の1%を上限とする方針を採用しています。

株式報酬については、当社の取締役が株価変動のメリット及びリスクを株主と共有し、中長期的な企業価値向上への貢献意欲を従来以上に高めることを目的として、金銭報酬額の10%相当額を目安として株式報酬型ストック・オプションを毎年付与する方針を採用しております。

なお、個人別報酬額については、あらかじめ指名報酬委員会の審議を経て取締役会において決定した報酬等の決定方針に沿い、社外取締役が過半数を占める指名報酬委員会が取締役会からの委任を受け決定しております。

##### b. 監査役の報酬等

監査役の報酬は、金銭報酬から構成されております。

報酬等の額については、株主総会において決議された総額の枠内において、監査役の協議により決定することとしております。

##### ロ. 役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する役職ごとの方針

当社は、役員の報酬等に関して、取締役については業務執行取締役及び非業務執行取締役の2区分に分類した上、各区分に応じた固定報酬テーブルを策定し決定しており、業務執行取締役には固定報酬、業績連動報酬及び株式報酬を、非業務執行取締役については固定報酬のみを支給することとしています。監査役については常勤監査役及び非常勤監査役の2区分に分類した上、当該各区分に応じてあらかじめ定められた上限額の枠内で、報酬等の具体的金額を決定することとしています。

##### ハ. 役員の報酬等に関する株主総会決議の内容等

a. 取締役の報酬については、株主総会において、以下の内容が決議されております。なお、取締役の員数については、定款で12名以内と定めております。

i. 取締役の一事業年度当たりの報酬総額を年額2,000百万円以内(うち社外取締役分は年額200百万円以内。ただし、使用人分給与は含まない。)とすること。(2022年12月21日開催の第26回定時株主総会)

ii. iとは別枠として、取締役(社外取締役を除く。)の一事業年度当たりのストック・オプションとしての新株予約権に関する報酬を年額300百万円以内、かつ、新株予約権数1,200個(新株予約権1個当たりの目的となる株式数は100株)を上限とすること。(2022年12月21日開催の第26回定時株主総会)

b. 監査役の報酬については、2003年12月25日開催の第7回定時株主総会において、年額100百万円以内と決議されております。なお、監査役の員数については、定款で4名以内と定めております。

② 役員の報酬等の額

イ. 役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (百万円)	報酬等の種類別の総額(百万円)			対象となる 役員の員数 (人)
		固定報酬	業績連動報酬	株式報酬	
取締役 (社外取締役を除く。)	1,302	441	700	161	6
監査役 (社外監査役を除く。)	—	—	—	—	—
社外役員	91	91	—	—	6

- (注) 1. 当連結会計年度における取締役の報酬については、あらかじめ指名報酬委員会の審議を経て取締役会において決定した報酬等の決定方針に沿い、指名報酬委員会が取締役会からの委任を受け決定しております。権限を委任している理由は、社外取締役石村等氏を委員長として、社外取締役大前由子氏及び専務取締役CFO兼経営企画本部長若旅孝太郎氏の計3名により構成される、社外取締役が過半数を占める指名報酬委員会が、当社の業務執行から一定の距離を置いた客観的な立場から報酬等を決定することにより、公平性・客観性を高めるためであります。監査役の報酬については、監査役の協議により決定しております。
2. 当事業年度に支給した報酬に係る指標の目標数値は、2023年9月期連結経常利益予算額120,000百万円であり、実績数値は、2023年9月期連結経常利益実績額136,927百万円であります。
3. 固定報酬及び業績連動報酬の内容は金銭報酬、株式報酬の内容は譲渡制限付株式報酬及び株式報酬型ストック・オプションであります。
4. 上記のほか、取締役1名の社宅賃料を負担しております。当事業年度に係る負担額は6百万円であります。

ロ. 役員ごとの連結報酬等の総額及び種類別の額

氏名	連結報酬等の 総額 (百万円)	役員区分	会社区分	連結報酬等の種類別の額(百万円)		
				固定報酬	業績連動報酬	株式報酬
荒井 正昭	573	取締役	提出会社	180	336	57
鎌田 和彦	269	取締役	提出会社	81	147	41
若旅孝太郎	217	取締役	提出会社	63	123	31

- (注) 1. 連結報酬等の総額が1億円以上である者に限ります。
2. 固定報酬及び業績連動報酬の内容は金銭報酬、株式報酬の内容は譲渡制限付株式報酬及び株式報酬型ストック・オプションであります。
3. 上記のほか、取締役1名の社宅賃料を負担しております。当事業年度に係る負担額は6百万円であります。

(5) 【株式の保有状況】

① 投資株式の区分の基準及び考え方

当社は、投資株式のうち、当社グループの事業戦略に直接又は間接に関連すると考えられる株式を純投資目的以外の目的である株式として、それ以外のものを純投資目的の株式として位置付けています。

② 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

イ. 保有方針及び保有の合理性を検証する方法並びに個別銘柄の保有の適否に関する取締役会等における検証の内容

当社は、投資株式について、保有に伴う取引関係の強化により得られる収益、投資額等を考慮し、中長期的な経済合理性や将来における見通しを十分に検証した上で、保有の適否を判断します。なお、当社は保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式を保有しておりません。

ロ. 投資株式のうち保有目的が純投資目的以外の目的であるものの銘柄数及び貸借対照表計上額の合計額  
該当事項はありません。

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)

該当事項はありません。

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

該当事項はありません。

ハ. 特定投資株式及びみなし保有株式

該当事項はありません。

③ 保有目的が純投資目的である投資株式

区分	当事業年度		前事業年度	
	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計 上額の合計額 (百万円)	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計 上額の合計額 (百万円)
非上場株式	3	1,700	2	0
非上場株式以外の株式	1	36	11	1,937

区分	当事業年度		
	受取配当金の 合計額(百万円)	売却損益の 合計額(百万円)	評価損益の 合計額(百万円)
非上場株式	—	—	(注)
非上場株式以外の株式	43	101	21

(注) 非上場株式については、市場価格がないことから、「評価損益の合計額」は記載しておりません。

④ 当事業年度中に投資株式の保有目的を純投資目的から純投資目的以外の目的に変更したもの  
該当事項はありません。

⑤ 当事業年度中に投資株式の保有目的を純投資目的以外から純投資目的に変更したもの  
該当事項はありません。

## 第5 【経理の状況】

### 1. 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「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)に基づいて作成しております。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。)に基づいて作成しております。

また、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により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、連結会計年度(2022年10月1日から2023年9月30日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2022年10月1日から2023年9月30日まで)の財務諸表について、有限責任監査法人トーマツによる監査を受けております。

### 3. 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。

具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、会計基準等の変更等についての的確に対応することができる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、監査法人との連携や各種セミナー等への積極的な参加を行っております。

# 1 【連結財務諸表等】

## (1) 【連結財務諸表】

### ① 【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年9月30日)	当連結会計年度 (2023年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	349,305	401,879
営業未収入金及び契約資産	※1 2,198	※1 4,776
販売用不動産	※3 95,717	※3 147,857
仕掛販売用不動産	※3 461,388	※3 493,398
営業貸付金	※3,※8 43,262	※3,※8 49,301
その他	30,128	34,105
貸倒引当金	△344	△549
流動資産合計	981,656	1,130,769
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	6,357	7,012
減価償却累計額	※5 △2,417	※5 △2,426
建物及び構築物（純額）	3,939	4,585
賃貸不動産	15,149	21,975
減価償却累計額	※5 △1,035	※5 △1,444
賃貸不動産（純額）	※3 14,113	※3 20,530
土地	2,277	2,278
その他	2,217	2,521
減価償却累計額	※5 △1,424	※5 △1,459
その他（純額）	792	1,061
有形固定資産合計	21,123	28,456
無形固定資産	2,925	2,690
投資その他の資産		
投資有価証券	※2 13,271	※2 20,955
繰延税金資産	5,150	8,345
その他	7,066	7,468
貸倒引当金	△18	△18
投資その他の資産合計	25,470	36,751
固定資産合計	49,518	67,898
資産合計	1,031,174	1,198,668

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年9月30日)	当連結会計年度 (2023年9月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形	1,238	1,631
営業未払金	31,220	34,929
電子記録債務	8,104	11,860
短期借入金	※3 144,309	※3,※6 182,734
1年内償還予定の社債	242	10,242
1年内返済予定の長期借入金	※3,※6,※7 39,262	※3,※6,※7 38,457
未払法人税等	20,292	22,518
契約負債	35,854	32,681
預り保証金	2,789	3,709
賞与引当金	4,669	4,604
完成工事補償引当金	1,139	1,395
その他	20,373	28,760
流動負債合計	309,495	373,526
固定負債		
社債	10,363	121
長期借入金	※3,※6,※7 314,784	※3,※6,※7 343,582
退職給付に係る負債	318	326
資産除去債務	211	230
その他	298	464
固定負債合計	325,976	344,725
負債合計	635,472	718,251
純資産の部		
株主資本		
資本金	20,070	20,110
資本剰余金	19,882	19,767
利益剰余金	286,286	361,583
自己株式	△18	△18
株主資本合計	326,221	401,443
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△34	42
為替換算調整勘定	11,434	14,368
その他の包括利益累計額合計	11,399	14,411
新株予約権	474	752
非支配株主持分	57,606	63,808
純資産合計	395,702	480,416
負債純資産合計	1,031,174	1,198,668

## 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 2021年10月1日 至 2022年9月30日)		当連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	
売上高	※1	952,686	※1	1,148,484
売上原価	※3	768,117	※3	930,127
売上総利益		184,568		218,356
販売費及び一般管理費	※2	65,210	※2	76,026
営業利益		119,358		142,330
営業外収益				
受取利息		170		625
受取配当金		1,853		137
投資有価証券売却益		—		101
受取家賃		174		225
為替差益		5,069		471
持分法による投資利益		383		69
その他		638		809
営業外収益合計		8,291		2,441
営業外費用				
投資有価証券評価損		1,942		—
有価証券運用損		—		2,038
支払利息		3,531		3,965
支払手数料		601		687
その他		407		1,152
営業外費用合計		6,482		7,844
経常利益		121,166		136,927
特別損失				
関係会社株式売却損		119		—
減損損失	※4	58	※4	25
特別損失合計		178		25
税金等調整前当期純利益		120,988		136,901
法人税、住民税及び事業税		35,939		41,743
法人税等調整額		1,110		△3,216
法人税等合計		37,050		38,526
当期純利益		83,937		98,375
非支配株主に帰属する当期純利益		6,053		6,324
親会社株主に帰属する当期純利益		77,884		92,050

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	当連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)
当期純利益	83,937	98,375
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△45	85
為替換算調整勘定	10,888	2,931
持分法適用会社に対する持分相当額	12	6
その他の包括利益合計	※1,※2 10,855	※1,※2 3,024
包括利益	94,793	101,399
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	88,749	95,062
非支配株主に係る包括利益	6,043	6,336

③ 【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度(自 2021年10月1日 至 2022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	19,939	29,068	244,248	△0	293,256
当期変動額					
新株の発行(新株 予約権の行使)	75	75			151
新株の発行(譲渡 制限付株式の発行)	54	54			109
剰余金の配当			△15,648		△15,648
親会社株主に帰属 する当期純利益			77,884		77,884
自己株式の取得				△30,000	△30,000
自己株式の消却		△9,467	△20,514	29,982	—
連結範囲の変動			316		316
非支配株主との取引 に係る親会社の持分 変動		151			151
株主資本以外の項目 の当期変動額(純 額)					
当期変動額合計	130	△9,185	42,037	△17	32,964
当期末残高	20,070	19,882	286,286	△18	326,221

	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	12	540	552	551	52,782	347,143
当期変動額						
新株の発行(新株 予約権の行使)						151
新株の発行(譲渡 制限付株式の発行)						109
剰余金の配当						△15,648
親会社株主に帰属 する当期純利益						77,884
自己株式の取得						△30,000
自己株式の消却						—
連結範囲の変動						316
非支配株主との取引 に係る親会社の持分 変動						151
株主資本以外の項目 の当期変動額(純 額)	△47	10,893	10,846	△77	4,824	15,593
当期変動額合計	△47	10,893	10,846	△77	4,824	48,558
当期末残高	△34	11,434	11,399	474	57,606	395,702

当連結会計年度(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

## 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 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	当連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023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	120,988	136,901
減価償却費	1,375	1,487
株式報酬費用	205	498
賞与引当金の増減額 (△は減少)	1,014	△67
株式給付引当金の増減額 (△は減少)	△257	—
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△17	205
完成工事補償引当金の増減額 (△は減少)	99	256
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	7	7
関係会社株式売却損益 (△は益)	119	—
投資有価証券評価損益 (△は益)	1,942	—
有価証券運用損益 (△は益)	—	2,038
持分法による投資損益 (△は益)	△383	△69
受取利息及び受取配当金	△2,024	△763
為替差損益 (△は益)	△4,346	△455
支払利息	3,531	3,965
売上債権の増減額 (△は増加)	92	△2,873
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△116,798	△85,219
仕入債務の増減額 (△は減少)	13,833	7,857
営業貸付金の増減額 (△は増加)	△6,384	△6,038
契約負債の増減額 (△は減少)	7,307	△3,475
預り保証金の増減額 (△は減少)	802	864
預り金の増減額 (△は減少)	4,224	2,401
前渡金の増減額 (△は増加)	△1,136	△446
その他	△2,303	3,708
小計	21,892	60,783
利息及び配当金の受取額	2,024	763
持分法適用会社からの配当金の受取額	207	19
利息の支払額	△3,508	△3,932
法人税等の支払額	△36,969	△40,239
営業活動によるキャッシュ・フロー	△16,353	17,393
<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)	△0	△18,527
有形固定資産の取得による支出	△3,139	△6,381
有形固定資産の売却による収入	28	8
無形固定資産の取得による支出	△487	△340
貸付けによる支出	△1,171	△2,953
貸付金の回収による収入	5,166	2,181
投資有価証券の取得による支出	△3,203	△2,403
投資有価証券の売却及び償還による収入	—	2,317
関係会社株式の取得による支出	—	△332
関係会社株式の売却による収入	17	40
関係会社出資金の払込による支出	△3,174	△10,537
関係会社出資金の払戻による収入	3,107	1,544
敷金及び保証金の差入による支出	△1,934	△5,782
敷金及び保証金の回収による収入	268	5,602
その他	156	△12
投資活動によるキャッシュ・フロー	△4,367	△35,575

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	当連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023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	262,358	275,724
短期借入金の返済による支出	△212,514	△237,298
長期借入れによる収入	197,430	207,404
長期借入金の返済による支出	△175,277	△179,414
社債の償還による支出	△242	△242
ストックオプションの行使による収入	98	56
自己株式の取得による支出	△30,000	△0
非支配株主への払戻による支出	△1,182	△0
非支配株主からの払込みによる収入	668	565
配当金の支払額	△15,648	△16,753
非支配株主への配当金の支払額	△997	△938
財務活動によるキャッシュ・フロー	24,694	49,103
現金及び現金同等物に係る換算差額	6,858	1,641
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	10,832	32,562
現金及び現金同等物の期首残高	334,506	346,080
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)	741	—
現金及び現金同等物の期末残高	※ 346,080	※ 378,643

## 【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)

### 1. 連結の範囲に関する事項

#### (1) 連結子会社の数 40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  
旺佳建築設計諮詢(上海)有限公司  
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  
Open House Texas Realty & Investments LLC  
Open House Texas Property Management LLC  
Open House Ohio Realty & Investments LLC  
株式会社ホーク・ワン  
Open House Atlanta Realty & Investments LLC  
Open House Investments LLC  
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25社

(連結の範囲の変更)

当連結会計年度より、OHI JANUARYLANETX LLC及び子会社2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、前連結会計年度において連結子会社でありました株式会社奥河口湖リゾート及び子会社1社は清算したため、連結の範囲から除いております。

#### (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16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.

(持分法の範囲の変更)

株式会社プロスエーレは売却に伴い、当連結会計年度より持分法の適用範囲から除外しております。

#### (2) 持分法を適用していない非連結子会社及び関連会社

##### 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24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. 及びその子会社の決算日は6月30日であります。

連結財務諸表の作成に当たって、当該連結子会社については、連結決算日現在で実施した仮決算に基づく財務諸表を使用しております。

なお、その他の連結子会社の事業年度の末日は、連結決算日と一致しております。

4. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

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

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り下げの方法)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

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。

### (4) 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当たり、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当たり、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。

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。

### (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。

なお、取引の対価は、履行義務充足と同時、もしくは、履行義務充足時点から概ね1年以内に受領しており、重要な金融要素はありません。また、重要な対価の変動性、重要な変動対価の見積り等はありません。

#### 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。

### (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。

### (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。

(重要な会計上の見積り)

販売用不動産等の評価

(1) 連結財務諸表に計上した金額

① 前連結会計年度

(単位：百万円)

	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	46,126	12,075	37,514
仕掛販売用不動産	26,551	109,098	325,737
売上原価 (棚卸資産評価損)	1,518	23	485

② 当連結会計年度

(単位：百万円)

	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	48,244	8,171	91,441
仕掛販売用不動産	40,111	124,501	328,786
売上原価 (棚卸資産評価損)	3,449	297	2,710

(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棚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。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とおりです。

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、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)

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。）を当連結会計年度の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27－2項に定める経過的な取り扱いに従って、時価算定会計基準適用指針が定める新たな会計方針を将来にわたって適用することとしております。なお、連結財務諸表に与える影響はありません。

(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97百万円、仕掛販売用不動産2,294百万円を賃貸等不動産に振り替えております。

(有形固定資産の保有目的の変更)

有形固定資産の一部について、自社利用及び賃貸から販売へ保有目的を変更したことに伴い、賃貸等不動産66百万円を販売用不動産に振り替えております。

(連結貸借対照表関係)

※1 営業未収入金及び契約資産のうち、顧客との契約から生じた債権の金額及び契約資産は、それぞれ以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (2022年9月30日)	当連結会計年度 (2023年9月30日)
営業未収入金	1,222百万円	1,048百万円
契約資産	975	3,728

※2 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 (2022年9月30日)	当連結会計年度 (2023年9月30日)
投資その他の資産 投資有価証券 (株式)	100百万円	402百万円
投資その他の資産 投資有価証券 (出資金)	9,178	16,190

※3 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2022年9月30日)	当連結会計年度 (2023年9月30日)
販売用不動産	29,712百万円	28,967百万円
仕掛販売用不動産	171,288	182,097
営業貸付金	1,227	624
賃貸不動産	13,525	10,511
計	215,753	222,201

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2022年9月30日)	当連結会計年度 (2023年9月30日)
短期借入金	28,561百万円	30,555百万円
1年内返済予定の長期借入金	21,840	21,689
長期借入金	139,193	145,837
計	189,595	198,081

4 保証債務

	前連結会計年度 (2022年9月30日)	当連結会計年度 (2023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	853百万円	1,707百万円
関係会社の金融機関からの借入に対する保証債務	224	117
計	1,078	1,824

※5 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 (2022年9月30日)	当連結会計年度 (2023年9月30日)
減損損失累計額	142百万円	126百万円

※6 当社及び連結子会社4社(株式会社オープンハウス・ディベロップメント、株式会社アイビーネット、株式会社ホーク・ワン及びOpen House Realty & Investments, Inc)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 (2022年9月30日)	当連結会計年度 (2023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	158,900百万円	271,922百万円
借入実行残高	132,556	172,505
差引額	26,343	99,416

※7 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。

※8 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 (2022年9月30日)	当連結会計年度 (2023年9月30日)
営業貸付金の債権流動化による譲渡高	11,556百万円	16,897百万円

(連結損益計算書関係)

※1 顧客との契約から生じる収益

売上高については、顧客との契約から生じる収益及びそれ以外の収益を区分して記載しておりません。顧客との契約から生じる収益の金額は、連結財務諸表「注記事項（セグメント情報等）」に記載しております。

※2 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 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	当連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)
役員報酬	1,614百万円	1,872百万円
給与	12,824	14,539
賞与引当金繰入額	1,746	1,594
株式給付引当金繰入額	26	—
退職給付費用	225	356
広告宣伝費	3,874	4,718
地代家賃	6,433	7,141
租税公課	8,301	10,014
販売手数料	7,288	7,574
支払手数料	7,075	8,177

※3 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 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	当連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)
	2,027百万円	6,457百万円

※4 減損損失

前連結会計年度（自 2021年10月1日 至 2022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 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。

(連結包括利益計算書関係)

※1 その他の包括利益に係る組替調整額

	前連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	当連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	△64百万円	225百万円
組替調整額	—	△101
計	△64	123
為替換算調整勘定：		
当期発生額	10,888	2,931
持分法適用会社に対する持分相当額：		
当期発生額	12	6
税効果調整前合計	10,836	3,062
税効果額	19	△37
その他の包括利益合計	10,855	3,024

※2 その他の包括利益に係る税効果額

	前連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	当連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)
その他有価証券評価差額金：		
税効果調整前	△64百万円	123百万円
税効果額	19	△37
税効果調整後	△45	85
為替換算調整勘定：		
税効果調整前	10,888	2,931
税効果額	—	—
税効果調整後	10,888	2,931
持分法適用会社に対する持分相当額：		
税効果調整前	12	6
税効果額	—	—
税効果調整後	12	6
その他の包括利益合計		
税効果調整前	10,836	3,062
税効果額	19	△37
税効果調整後	10,855	3,024

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2021年10月1日 至 2022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	126, 117, 000	167, 700	5, 796, 800	120, 487, 900
合計	126, 117, 000	167, 700	5, 796, 800	120, 487, 900
自己株式				
普通株式 (注) 2, 3	3, 441	5, 796, 844	5, 796, 800	3, 485
合計	3, 441	5, 796, 844	5, 796, 800	3, 485

- (注) 1. 普通株式の発行済株式の増加167,700株は、ストックオプションの行使による増加149,000株、譲渡制限付株式の付与による増加18,700株によるものであります。  
 2. 普通株式の発行済株式及び自己株式の減少は、自己株式の消却5,796,800株によるものであります。  
 3. 普通株式の自己株式の増加は、自己株式の取得5,796,844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	—	—	—	—	—	141
連結子会社	ストック・オプション としての新株予約権	—	—	—	—	—	333
合計		—	—	—	—	—	474

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
2021年12月22日 定時株主総会	普通株式	7, 819	62	2021年9月30日	2021年12月23日
2022年5月13日 取締役会	普通株式	7, 829	62	2022年3月31日	2022年6月10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
2022年12月21日 定時株主総会	普通株式	8, 072	利益剰余金	67	2022年9月30日	2022年12月22日

当連結会計年度(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

(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 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	当連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)
現金及び預金勘定	349,305百万円	401,879百万円
預入期間が3か月を超える 定期預金	△3,215	△23,148
使途制限付信託預金	△9	△87
現金及び現金同等物	346,080	378,643

(リース取引関係)

オペレーティング・リース取引

(借主側)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

	前連結会計年度 (2022年9月30日)	当連結会計年度 (2023年9月30日)
1年内	2,796百万円	2,575百万円
1年超	6,465	5,111
合計	9,261	7,687

## (金融商品関係)

### 1. 金融商品の状況に関する事項

#### (1) 金融商品に対する取組み方針

当社グループは、主に不動産販売事業を行うために必要な資金を金融機関等からの借入や社債発行により調達しております。また、一時的な余資については安全性の高い金融商品で運用しております。

連結子会社の金融事業に係る営業貸付金の資金調達については、主として金融機関等からの借入や他社からの保証金の受取により調達する方針であります。

デリバティブ取引は、将来の為替・金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。

#### (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

営業債権である営業貸付金は顧客の信用リスクに晒されておりますが、顧客ごとの期日管理、残高管理及び他社より保証金の差入を受けることによりリスク低減を図っております。

投資有価証券である株式は、市場価格の変動リスクに晒されておりますが、主に業務上の関係を有する企業の株式であり、上場株式については四半期ごとに時価の把握を行っております。

営業債務である支払手形、営業未払金、電子記録債務、短期借入金及び未払法人税等は、全てが1年以内の支払期日であります。

預り保証金、社債及び長期借入金は、流動性リスクに晒されておりますが、定期的に資金計画を作成・更新するとともに、手元流動性の維持により流動性リスクを管理しております。

変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されておりますが、このうち長期のものの一部については、支払金利の変動リスクを回避し支払利息の固定化を図るために、デリバティブ取引(金利スワップ取引)をヘッジ手段として利用しております。ヘッジの有効性の評価方法については、金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、その判定をもって有効性の評価を省略しております。

デリバティブ取引は、外貨建債権債務に係る為替変動リスクを軽減する目的で為替予約取引及び借入金に係る支払金利の変動リスクに対するヘッジを目的とした金利スワップ取引であります。当社グループのデリバティブ取引の契約先は、信用度の高い金融機関であるため、相手方の契約不履行によるリスクは極めて低いと認識しており、各社の社内管理規程に基づき、実需の範囲で行うこととしております。

#### (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件を採用することにより、当該価額が変動することもあります。また、「注記事項(デリバティブ取引関係)」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。

前連結会計年度(2022年9月30日)

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
(1) 営業貸付金	43,262		
貸倒引当金(※3)	△20		
	43,242	43,237	△4
(2) 投資有価証券			
その他有価証券	2,212	2,212	—
資産計	45,454	45,450	△4
(3) 預り保証金	2,789	2,779	△10
(4) 社債(※4)	10,605	10,612	7
(5) 長期借入金(※5)	354,046	352,872	△1,173
負債計	367,441	366,264	△1,177

(※1) 「現金及び預金」「支払手形」「営業未払金」「電子記録債務」「短期借入金」「未払法人税等」については、現金であること、及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しております。

(※2) 市場価格のない株式等は、「(2) 投資有価証券」には含まれておりません。当該金融商品の連結貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

区分	前連結会計年度 (百万円)
投資事業有限責任組合出資金	749
合同会社出資金	586
非上場株式	444
関係会社株式	100
関係会社出資金	9,178

(※3) 営業貸付金に対して計上している貸倒引当金を控除しております。

(※4) 1年内償還予定の社債を含んでおります。

(※5) 1年内返済予定の長期借入金を含んでおります。

当連結会計年度(2023年9月30日)

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
(1) 営業貸付金	49,301		
貸倒引当金(※3)	△16		
	49,284	49,284	—
(2) 投資有価証券			
その他有価証券	150	150	—
資産計	49,434	49,434	—
(3) 預り保証金	3,709	3,685	△24
(4) 社債(※4)	10,363	10,364	1
(5) 長期借入金(※5)	382,039	378,593	△3,446
負債計	396,112	392,642	△3,470

(※1) 「現金及び預金」「支払手形」「営業未払金」「電子記録債務」「短期借入金」「未払法人税等」については、現金であること、及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しております。

(※2) 市場価格のない株式等は、「(2) 投資有価証券」には含まれておりません。当該金融商品の連結貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

区分	当連結会計年度 (百万円)
投資事業有限責任組合出資金	1,648
合同会社出資金	419
非上場株式	2,144
関係会社株式	402
関係会社出資金	16,190

(※3) 営業貸付金に対して計上している貸倒引当金を控除しております。

(※4) 1年内償還予定の社債を含んでおります。

(※5) 1年内返済予定の長期借入金を含んでおります。

(注) 1. 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額  
前連結会計年度(2022年9月30日)

	1年以内 (百万円)	1年超 5年以内 (百万円)	5年超 10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
現金及び預金	349,305	—	—	—
営業貸付金	10,967	7,152	22,793	2,349
投資有価証券				
その他有価証券のうち満期があるもの	—	—	—	—
社債	—	—	—	—
合計	360,272	7,152	22,793	2,349

当連結会計年度(2023年9月30日)

	1年以内 (百万円)	1年超 5年以内 (百万円)	5年超 10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
現金及び預金	401,879	—	—	—
営業貸付金	11,697	13,225	24,085	292
投資有価証券				
その他有価証券のうち満期があるもの	—	—	—	—
社債	—	—	—	—
合計	413,576	13,225	24,085	292

(注) 2. 社債及び長期借入金の連結決算日後の返済予定額  
前連結会計年度(2022年9月30日)

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
社債	242	10,242	121	—	—	—
長期借入金	39,262	75,220	43,819	33,908	59,366	102,468
合計	39,504	85,462	43,940	33,908	59,366	102,468

当連結会計年度(2023年9月30日)

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
社債	10,242	121	—	—	—	—
長期借入金	38,457	68,370	71,319	40,695	71,155	92,041
合計	48,699	68,491	71,319	40,695	71,155	92,041

3. 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に係るインプットの観察可能性及び重要性に応じて、以下の3つのレベルに分類しております。

レベル1の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、活発な市場において形成される当該時価の算定の対象となる資産又は負債に関する相場価格により算定した時価

レベル2の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、レベル1のインプット以外の時価の算定に係るインプットを用いて算定した時価

レベル3の時価：観察できない時価の算定に係るインプットを使用して算定した時価

時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。

(1) 時価をもって連結貸借対照表計上額とする金融商品及び金融負債

前連結会計年度(2022年9月30日)

区分	時価(百万円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券				
その他有価証券	2,012	199	—	2,212
資産計	2,012	199	—	2,212

当連結会計年度(2023年9月30日)

区分	時価(百万円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券				
その他有価証券	150	—	—	150
資産計	150	—	—	150

(2) 時価をもって連結貸借対照表計上額としない金融資産及び金融負債

前連結会計年度(2022年9月30日)

区分	時価(百万円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
営業貸付金	—	43,237	—	43,237
資産計	—	43,237	—	43,237
預り保証金	—	2,779	—	2,779
社債	—	10,612	—	10,612
長期借入金	—	352,872	—	352,872
負債計	—	366,264	—	366,264

当連結会計年度(2023年9月30日)

区分	時価(百万円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
営業貸付金	—	49,284	—	49,284
資産計	—	49,284	—	49,284
預り保証金	—	3,685	—	3,685
社債	—	10,364	—	10,364
長期借入金	—	378,593	—	378,593
負債計	—	392,642	—	392,642

(注) 時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

#### 投資有価証券

上場株式は取引所の価格を用いて評価しております。これらは活発な市場で取引されているため、その時価をレベル1の時価に分類しております。

新株予約権は、活発な市場における類似の資産に関する市場取引価格を用いて評価しており、その時価をレベル2の時価に分類しております。

#### 営業貸付金

営業貸付金の時価については、貸付金の種類及び期間区分ごとに、元利金の合計額を同様の新規貸付を行った場合に想定される利率で割り引いて現在価値を算出しており、レベル2の時価に分類しております。

#### 預り保証金

預り保証金の時価については、将来キャッシュ・フローを償還までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しており、レベル2の時価に分類しております。

#### 社債及び長期借入金

変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、また当社の信用状態は実行後大きく異なっていないことから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため当該帳簿価額によっております。

また、変動金利による長期借入金の一部は、金利スワップの特例処理の対象とされており、当該金利スワップと一体として処理された元金利の合計額を、当該借入金の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定する方法によっております。

固定金利によるものは、元利金の合計額を当該社債及び借入金の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定する方法によっております。

これらについては、レベル2の時価に分類しております。

#### デリバティブ取引

「注記事項（デリバティブ取引関係）」をご参照ください。

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前連結会計年度(2022年9月30日)

	種類	連結貸借対照表計上額 (百万円)	取得原価 (百万円)	差額 (百万円)
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの	(1) 株式	215	176	38
	(2) 債券	—	—	—
	(3) その他	—	—	—
	小計	215	176	38
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	(1) 株式	1,797	1,882	△84
	(2) 債券	—	—	—
	(3) その他	199	200	△0
	小計	1,997	2,082	△84
合計		2,212	2,258	△46

(注) 投資事業有限責任組合出資金(連結貸借対照表計上額749百万円)、合同会社出資金(586百万円)及び非上場株式(444百万円)については、市場価格がない株式等のため、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

当連結会計年度(2023年9月30日)

	種類	連結貸借対照表計上額 (百万円)	取得原価 (百万円)	差額 (百万円)
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの	(1) 株式	127	48	78
	(2) 債券	—	—	—
	(3) その他	—	—	—
	小計	127	48	78
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	(1) 株式	22	23	△0
	(2) 債券	—	—	—
	(3) その他	—	—	—
	小計	22	23	△0
合計		150	72	77

(注) 投資事業有限責任組合出資金(連結貸借対照表計上額1,648百万円)、合同会社出資金(419百万円)及び非上場株式(2,144百万円)については、市場価格がない株式等のため、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

2. 売却したその他有価証券

前連結会計年度(自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)

種類	売却額 (百万円)	売却益の合計額 (百万円)	売却損の合計額 (百万円)
(1) 株式	2,092	144	42
(2) 債券	—	—	—
(3) その他	—	—	—
合計	2,092	144	42

(デリバティブ取引関係)

1. ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

前連結会計年度(2022年9月30日)

区分	取引の種類	契約額等 (百万円)	契約額等のうち 1年超 (百万円)	時価 (百万円)	評価損益 (百万円)
市場取引以外の 取引	為替予約取引				
	買建				
	米ドル	2,747	2,543	118	118
	売建				
	米ドル	30	—	△0	△0

当連結会計年度(2023年9月30日)

区分	取引の種類	契約額等 (百万円)	契約額等のうち 1年超 (百万円)	時価 (百万円)	評価損益 (百万円)
市場取引以外の 取引	為替予約取引				
	買建				
	米ドル	2,543	—	312	312
	売建				
	米ドル	53	—	△0	△0

2. ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

前連結会計年度(2022年9月30日)

ヘッジ会計 の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等 (百万円)	契約額等のうち 1年超 (百万円)	時価 (百万円)
金利スワップ の特例処理	金利スワップ取引 支払固定・ 受取変動	長期借入金	31,857	30,916	(注)

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

当連結会計年度(2023年9月30日)

ヘッジ会計 の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等 (百万円)	契約額等のうち 1年超 (百万円)	時価 (百万円)
金利スワップ の特例処理	金利スワップ取引 支払固定・ 受取変動	長期借入金	40,916	39,975	(注)

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社及び一部の連結子会社は、従業員の退職給付制度として、確定拠出型年金制度を採用しており、拠出時に全額費用処理しております。

当社の連結子会社1社は、従業員の退職給付に充てるため、非積立型の確定給付として退職一時金制度を採用しております。また、確定給付制度の内枠として確定拠出年金制度を採用しております。

また、当社の連結子会社1社は、退職金規程に基づく退職一時金制度を採用しており、簡便法により退職給付に係る負債及び退職給付費用を計算しております。

なお、当社の連結子会社1社は、退職一時金制度と確定拠出年金制度を併用しておりましたが、2023年10月1日に退職一時金制度を確定拠出年金制度へ全額移行し、「退職給付制度間の移行等に関する会計処理」(企業会計基準適用指針第1号2016年12月16日)及び「退職給付制度間の移行等の会計処理に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第2号2007年2月7日)を適用いたします。

2. 確定給付制度(簡便法を適用した制度を除く)

(1) 退職給付債務の期首残高と期末残高の調整表

	前連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	当連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)
退職給付債務の期首残高	297百万円	303百万円
勤務費用	33	35
利息費用	0	1
数理計算上の差異の発生額	△0	1
退職給付の支払額	△28	△32
退職給付債務の期末残高	303	309

(2) 退職給付債務及び年金資産の期末残高と連結貸借対照表に計上された退職給付に係る負債及び退職給付に係る資産の調整表

	前連結会計年度 (2022年9月30日)	当連結会計年度 (2023年9月30日)
非積立型制度の退職給付債務	303百万円	309百万円
連結貸借対照表に計上された負債 と資産の純額	303	309
退職給付に係る負債	303	309
連結貸借対照表に計上された負債 と資産の純額	303	309

(3) 数理計算上の計算基礎に関する事項

主要な数理計算上の計算基礎(加重平均で表わしております。)

	前連結会計年度 (2022年9月30日)	当連結会計年度 (2023年9月30日)
割引率	0.5%	0.5%
長期期待運用収益率	—%	—%
予想昇給率	1.4%	1.4%

(4) 退職給付費用及びその内訳項目の金額

	前連結会計年度 (2022年9月30日)	当連結会計年度 (2023年9月30日)
勤務費用	33百万円	35百万円
利息費用	0	1
数理計算上の差異の費用処理額	△0	1
確定給付制度に係る退職給付費用	34	38

3. 簡便法を適用した確定給付制度

(1) 簡便法を適用した制度の、退職給付に係る負債の期首残高と期末残高の調整表

	前連結会計年度 (2022年9月30日)	当連結会計年度 (2023年9月30日)
退職給付に係る負債の期首残高	14百万円	15百万円
退職給付費用	1	1
退職給付の支払額	—	—
退職給付に係る負債の期末残高	15	17

(2) 退職給付費用

簡便法で計算した退職給付費用は、前連結会計年度1百万円、当連結会計年度1百万円であります。

4. 確定拠出制度

当社及び一部の連結子会社の確定拠出制度への要拠出額は、前連結会計年度283百万円、当連結会計年度448百万円です。

(ストック・オプション等関係)

1. スtock・オプションに係る費用計上額及び科目名

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	当連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)
販売費及び一般管理費	81	385

2. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

会社名	提出会社	提出会社	株式会社プレサンス コーポレーション
	第5回ストック・ オプション	第7回ストック・ オプション	2019年ストック・ オプション
付与対象者の区分及び人数	当社従業員 6名 子会社従業員 2名	当社従業員 7名	子会社取締役 13名 子会社使用人196名
株式の種類別のストック・ オプションの数(注) 1	普通株式 960,000株	普通株式 28,000株	普通株式 2,176,000株
付与日	2014年10月3日	2019年4月19日	2019年7月31日
権利確定条件	権利行使時においても、 取締役又は使用人何れか の地位を有することを要 する。(注) 2	権利行使時においても、 取締役又は使用人何れか の地位を有することを要 する。(注) 2 なお、権利確定日は、段 階的に到来する A. 2021年4月2日 付与数の3分の1 B. 2024年4月2日 付与数の3分の1 C. 2027年4月2日 付与数の3分の1	付与日(2019年7月31日) 以降、権利確定日(2021年 7月31日)まで継続して勤 務していること。
対象勤務期間	(注) 3	A. 付与数の3分の1 2019年4月19日～ 2021年4月2日 B. 付与数の3分の1 2019年4月19日～ 2024年4月2日 C. 付与数の3分の1 2019年4月19日～ 2027年4月2日	2年間 (自 2019年7月31日 至 2021年7月31日)
権利行使期間	2016年10月4日から 2024年10月3日まで	2021年4月3日から 2029年4月2日まで	2021年8月1日から2024 年7月31日まで。ただし、 権利行使時において当社 子会社の取締役もしくは 従業員の地位を有してい るものに限る。

- (注) 1. 株式数に換算して記載しております。なお、2015年7月1日付株式分割(1株につき2株の割合)及び2019年10月1日付株式分割(1株につき2株の割合)による分割後の株式数に換算しております。
2. 上記のほか、細目については、取締役会決議に基づき、当社と対象となる取締役及び従業員との間で締結する新株予約権割当契約書に定めております。
3. 対象勤務期間は定めておりません。

会社名	提出会社	提出会社
	第8回ストック・オプション	第9回ストック・オプション
付与対象者の区分及び人数	当社執行役員 3名 当社従業員 9名 子会社従業員 30名	当社役員 6名 当社執行役員 8名
株式の種類別のストック・オプションの数(注) 1	普通株式 277,600株	普通株式 58,800株
付与日	2022年5月10日	2023年2月9日
権利確定条件	権利行使時においても、取締役又は使用人何れかの地位を有することを要する。(注) 2	(注) 3
対象勤務期間	(注) 4	(注) 4
権利行使期間	2024年4月16日から 2032年4月15日まで	2023年2月10日から 2053年2月9日まで

(注) 1. 株式数に換算して記載しております。

2. 上記のほか、細目については、取締役会決議に基づき、当社と対象となる取締役及び従業員との間で締結する新株予約権割当契約書に定めております。

3. 権利確定条件は付されていません。

4. 対象勤務期間は定めていません。

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度(2023年9月期)において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

① ストック・オプションの数

会社名	提出会社	提出会社	株式会社プレサンス コーポレーション
	第5回ストック・ オプション	第7回ストック・ オプション	2019年ストック・ オプション
権利確定前 (株)			
前連結会計年度末	—	19,600	—
付与	—	—	—
失効	—	—	—
権利確定	—	—	—
未確定残	—	19,600	—
権利確定後 (株)			
前連結会計年度末	220,800	4,600	1,302,000
権利確定	—	—	—
権利行使	99,600	600	327,900
失効	—	—	—
未行使残	121,200	4,000	974,100

(注) 2015年7月1日付株式分割(1株につき2株の割合)及び2019年10月1日付株式分割(1株につき2株の割合)による分割後の株式数に換算しております。

会社名	提出会社	提出会社
	第8回ストック・ オプション	第9回ストック・ オプション
権利確定前 (株)		
前連結会計年度末	277,600	—
付与	—	58,800
失効	—	—
権利確定	—	58,800
未確定残	277,600	—
権利確定後 (株)		
前連結会計年度末	—	—
権利確定	—	58,800
権利行使	—	—
失効	—	—
未行使残	—	58,800

## ② 単価情報

会社名	提出会社	提出会社	株式会社プレサンス コーポレーション
	第5回ストック・ オプション	第7回ストック・ オプション	2019年ストック・ オプション
権利行使価格 (円)	555 (注3)	2,054 (注3)	1,604
行使時平均株価 (円)	5,026	5,157	1,798
付与日における公正 な評価単価 (条件変更日におけ る評価単価) (円)	233 (注4)	A. 624円 B. 665円 C. 695円 (注4)	256

(注) 1. 2015年7月1日付株式分割(1株につき2株の割合)及び2019年10月1日付株式分割(1株につき2株の割合)による分割後の株式数に換算しております。

2. A～Cは、2. (1)表中の権利確定条件及び対象勤務期間のA～Cに対応しています。

3. 第5回、第7回の権利行使価格につきましては、割当日後、当社が行った新株式発行及び自己株式の処分に係る払込金額が、各新株予約権の発行要項に定める権利行使価額の調整に関する事項に定める時価を下回ったため、新株予約権割当契約に則り権利行使価格を以下のとおり調整しております。

・第5回 558円→555円 ・第7回 2,066円→2,054円

なお、上記権利行使価格については(注)1に記載している株式分割後の価格によっております。

4. 第5回、第7回の条件変更を行った結果、条件変更日におけるストック・オプションの公正な評価単価が付与日の公正な評価単価以下となったため、公正な評価単価の見直しは行っておりません。

会社名	提出会社	提出会社
	第8回ストック・ オプション	第9回ストック・ オプション
権利行使価格 (円)	5,553	1
行使時平均株価 (円)	—	—
付与日における公正 な評価単価 (条件変更日におけ る評価単価) (円)	1,372	3,281

### 3. ストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

当連結会計年度に付与された第9回ストック・オプションについての公正な評価単価の見積方法は以下のとおりであります。

① 使用した評価技法：ブラック・ショールズモデル

② 主な基礎数値及び見積方法

	第9回ストック・オプション
株価変動性(注)1	49.4%
予想残存期間(注)2	15年
予想配当率(注)3	2.640%
無リスク利子率(注)4	1.049%

(注) 1. 2013年9月20日～2023年2月9日までの株価実績に基づき算定しました。

2. 2023年2月10日から2053年2月9日まで

3. 直近期配当実績129円÷株価(2023年2月9日終値4,880円)

4. 評価基準日における償還日が2038年3月20日の超長期国債164の流通利回りであります。

### 4. ストック・オプションの権利確定数の見積方法

基本的には、将来の失効数の合理的な見積りは困難であるため、実績の失効数のみ反映させる方法を採用しております。

## (税効果会計関係)

## 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (2022年9月30日)	当連結会計年度 (2023年9月30日)
繰延税金資産		
賞与引当金	1,306百万円	1,244百万円
未払事業税	984	1,088
完成工事補償引当金	348	427
仕掛販売用不動産	2,513	2,567
未払社会保険料	194	190
退職給付に係る負債	97	100
資産除去債務	196	181
株式報酬費用	0	0
繰越欠損金	82	32
連結会社間内部利益消去	412	716
その他	1,882	3,058
繰延税金資産小計	8,019	9,608
評価性引当額	△2,462	△675
繰延税金資産合計	5,556	8,933
繰延税金負債		
在外子会社の留保利益	△341	△421
資産除去債務	△41	△42
その他	△22	△123
繰延税金負債合計	△406	△587
繰延税金資産の純額	5,150	8,345

## 2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前連結会計年度 (2022年9月30日)	当連結会計年度 (2023年9月30日)
法定実効税率	—%	30.62%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	—	0.07
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	—	0.22
寄付金の永久に損金に算入されない項目	—	△0.70
賃上げ促進税制による税額控除	—	△0.50
住民税均等割	—	0.01
持分法投資損益	—	△0.02
のれん償却額	—	0.09
その他	—	△1.65
税効果会計適用後の法人税等の負担率	—	28.14

(注) 前連結会計年度は、法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。

(資産除去債務関係)

重要性がないため記載を省略しております。

(賃貸等不動産関係)

当社グループは、主に大阪府、愛知県、兵庫県及び京都府で賃貸マンション等の賃貸不動産を所有しております。

前連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は580百万円（賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上）であります。

当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は559百万円（賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上）であります。

また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりであります。

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	当連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	14,454	14,113
期中増減額	△340	6,417
期末残高	14,113	20,530
期末時価	14,584	21,174

- (注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。
2. 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加額は、賃貸等不動産の取得(1,818百万円)及び棚卸資産からの振替(469百万円)で、主な減少額は、棚卸資産への振替(2,158百万円)であります。当連結会計年度の主な増加額は、賃貸等不動産の取得(4,501百万円)及び棚卸資産からの振替(2,391百万円)で、主な減少額は、棚卸資産への振替(66百万円)であります。
3. 当期末の時価は、主に社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価書に基づく金額であります。ただし、直近の評価時点から、一定の評価額や適切に市場価格を反映していると考えられる指標に重要な変動が生じていない場合には、当該評価額や指標を用いて調整した金額によっております。

(収益認識関係)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

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。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

当社グループの主要な事業における主な履行義務の内容及び収益を認識する通常の時点は、「（連結財務諸表の作成のための基本となる重要な事項）4. 会計方針に関する事項（5）重要な収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当連結会計年度末において存在する顧客との契約から翌連結会計年度以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

前連結会計年度(自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

顧客との契約から生じた債権、契約資産及び契約負債の内訳は次のとおりであります。

(単位:百万円)

	期首残高	期末残高
顧客との契約から生じた債権	843	1,222
契約資産	1,085	975
契約負債	26,953	35,854

契約資産は、主に顧客との注文住宅の請負工事契約について、期末日時点で収益を認識した対価に対する権利に関するものであります。契約資産は、対価に対する当社の権利が無条件になった時点で顧客との契約から生じた債権に振り替えられます。

契約負債は、主に不動産売買契約に基づき顧客から受け取った手付金等の前受金であります。契約負債は、収益の認識に伴い取り崩されます。

当連結会計年度に認識された収益の額のうち期首現在の契約負債残高に含まれていた額は、22,995百万円であります。また、当連結会計年度において、契約負債が8,901百万円増加した主な理由は、前受金の増加によるものであります。

当連結会計年度において、過去の期間に充足（又は部分的に充足）した履行義務から認識した収益の額に重要性はありません。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

残存履行義務に配分した取引価格の総額及び収益の認識が見込まれる期間は次のとおりであります。

(単位:百万円)

	当連結会計年度
1年以内	478,642
1年超2年以内	10,523
合計	489,165

当連結会計年度(自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

顧客との契約から生じた債権、契約資産及び契約負債の内訳は次のとおりであります。

(単位:百万円)

	期首残高	期末残高
顧客との契約から生じた債権	1,222	1,048
契約資産	975	3,728
契約負債	35,854	32,681

契約資産は、主に顧客との注文住宅の請負工事契約について、期末日時点で収益を認識した対価に対する権利に関するものであります。契約資産は、対価に対する当社の権利が無条件になった時点で顧客との契約から生じた債権に振り替えられます。

契約負債は、主に不動産売買契約に基づき顧客から受け取った手付金等の前受金であります。契約負債は、収益の認識に伴い取り崩されます。

当連結会計年度に認識された収益の額のうち期首現在の契約負債残高に含まれていた額は、30,288百万円であります。

当連結会計年度において、過去の期間に充足（又は部分的に充足）した履行義務から認識した収益の額に重要性はありません。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

残存履行義務に配分した取引価格の総額及び収益の認識が見込まれる期間は次のとおりであります。

(単位:百万円)

	当連結会計年度
1年以内	398,145
1年超2年以内	9,819
合計	407,965

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社グループの構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。当社グループは、「戸建関連事業」「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」を報告セグメントとしております。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部売上高又は振替高は市場実勢価格に基づいております。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、その他の項目の金額に関する情報及び収益の分解情報

前連結会計年度(自 2021年10月1日 至 2022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	505,389	62,362	127,867	70,761	142,265	908,646	10	908,656
その他の収益	11,164	—	26,237	3,569	3,059	44,029	—	44,029
外部顧客への売上高	516,554	62,362	154,104	74,330	145,324	952,676	10	952,686
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	1,857	140	—	1,998	△1,998	—
計	516,554	62,362	155,961	74,471	145,324	954,674	△1,987	952,686
セグメント利益	63,014	10,654	17,669	8,205	20,727	120,271	△913	119,358
セグメント資産	400,353	110,356	100,487	105,850	250,375	967,423	63,751	1,031,174
その他の項目								
減価償却費	503	57	20	103	487	1,171	203	1,375
のれん償却額	402	—	—	20	—	423	—	423
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	1,083	218	11	131	2,017	3,462	142	3,605

(注) 1. セグメント利益の調整額△913百万円には、セグメント間取引消去1,852百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△2,765百万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. セグメント資産の調整額63,751百万円は、主に報告セグメントに帰属しない余剰運用資金（現金及び預金）、長期投資資金（投資有価証券）及び管理部門に係る資産等であります。

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 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
セグメント資産	417,856	108,363	115,337	146,331	272,418	1,060,306	138,361	1,198,668
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
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	608	124	0	451	4,761	5,946	987	6,933

- (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. セグメント資産の調整額138,361百万円は、主に報告セグメントに帰属しない余剰運用資金（現金及び預金）、長期投資資金（投資有価証券）及び管理部門に係る資産等であります。
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 2021年10月1日 至 2022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 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。

#### 【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 2021年10月1日 至 2022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 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。

【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 2021年10月1日 至 2022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	1,901	—	—	52	—	1,953	—	1,953

(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 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。

【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 2021年10月1日 至 2022年9月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)

該当事項はありません。

(関連当事者情報)

1. 関連当事者との取引

(1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者の取引

連結財務諸表提出会社の重要な子会社の役員及び主要株主(個人の場合に限る)等  
前連結会計年度(自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金 又は 出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有 (被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
役員	荒井 正昭	—	—	当社 代表取締役 社長	(被所有) 直接 36.3	自己株式取 得	自己株式取 得(注1)	8,699	—	—
子会社 役員	日高 靖仁	—	—	当社子会社 代表取締役 社長	(被所有) 直接 0.0	ストック・ オプション の権利行使	ストック・ オプション の権利行使 (注2)	48	—	—
子会社 役員	黒柳 楽人	—	—	当社子会社 取締役	(被所有) 直接 0.0	ストック・ オプション の権利行使	ストック・ オプション の権利行使 (注2)	11	—	—

- (注) 1. 自己株式の取得は、2022年5月13日開催の取締役会決議に基づき、2022年5月19日に自己株式立会外買付取引(ToSTNeT-3)により取得したものであり、取引価格は2022年5月18日の終値によるものであります。  
2. 2014年10月3日及び2015年5月15日開催の取締役会の決議に基づき付与されたストック・オプションの当事業年度における権利行使を記載しております。なお、「取引金額」欄は、当事業年度におけるストック・オプションの権利行使による付与株式数に払込金額を乗じた金額を記載しております。

当連結会計年度(自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)

該当事項はありません。

(2) 連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

① 連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主(個人の場合に限る)等

前連結会計年度(自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金 又は 出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有 (被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
役員	鎌田 和彦	—	—	当社 取締役 副社長	(被所有) 直接 0.1	不動産の 販売	不動産の 販売(注)	114	前受金	15
役員	若旅 孝太郎	—	—	当社 専務取締役	(被所有) 直接 0.2	不動産の 販売	不動産の 販売(注)	41	—	—
役員	宗正 浩志	—	—	当社取締役	(被所有) 直接 0.0	不動産の 販売	不動産の 販売(注)	45	—	—

(注) 独立第三者間取引と同様の一般的な取引条件で行っております。

当連結会計年度(自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金 又は 出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有 (被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
役員	鎌田 和彦	—	—	当社 取締役 副社長	(被所有) 直接 0.1	不動産の 販売	不動産の 販売(注)	178	契約負債	27
役員	今村 仁司	—	—	当社 取締役	(被所有) 直接 1.7	不動産の 販売	不動産の 販売(注)	144	契約負債	38

(注) 取引条件については、市場価格を勘案して一般的取引条件と同様に決定しております。

② 連結財務諸表提出会社の重要な子会社の役員及び主要株主(個人の場合に限る)等  
前連結会計年度(自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金 又は 出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有 (被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
子会社 役員	菊池 健太	—	—	当社子会社 代表取締役 社長	(被所有) 直接 0.2	不動産の 販売	不動産の 販売(注)	80	—	—
子会社 役員	矢頭 肇	—	—	当社子会社 取締役	(被所有) 直接 0.0	不動産の 販売	不動産の 販売(注)	45	—	—
						資金の貸付	資金の貸付 (注)	29	営業貸付金	99
							利息の受取 (注)	2	—	—
子会社 役員	黒柳 楽人	—	—	当社子会社 取締役	(被所有) 直接 0.0	不動産の 販売	不動産の 販売(注)	44	—	—
						資金の貸付	資金の貸付 (注)	—	営業貸付金	25
							利息の受取 (注)	0	—	—
子会社 役員	木村 憲一 郎	—	—	当社子会社 取締役	(被所有) 直接 0.0	資金の貸付	資金の貸付 (注)	—	営業貸付金	27
							利息の受取 (注)	0	—	—
子会社 役員	田村 勝彦	—	—	当社子会社 監査役	(被所有) 直接 0.0	資金の貸付	資金の貸付 (注)	—	営業貸付金	21
							利息の受取 (注)	0	—	—

(注) 独立第三者間取引と同様の一般的な取引条件で行っております。

当連結会計年度(自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)

該当事項はありません。

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

(1) 親会社情報

該当事項はありません。

(2) 重要な関連会社の要約財務情報

該当事項はありません。

## (1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	当連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)
1株当たり純資産額	2,802.19円	3,448.66円
1株当たり当期純利益	626.24円	763.72円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	624.87円	762.40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 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	当連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023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)	77,884	92,050
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)	77,884	92,050
期中平均株式数(株)	124,369,144	120,528,808
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)	273,089	209,191
(うち新株予約権(株))	(273,089)	(209,191)
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)

(株式会社三栄建築設計の連結子会社化)

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93.01%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1,481,534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

2023年10月5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

①公開買付けにより取得した議決権比率 93.01%

②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%

③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93.01%を取得したため、当社を取得企業といたしました。

## 2. 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

公開買付け及び株式売渡請求による株式取得価額の総額（現金及び預金） 42,964百万円

### (2) 支払資金の調達

全額、自己資金を予定しております。

### (3) 主要な取得関連費用の内容及び金額

現時点では確定していません。

### 3. 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現時点では確定しておりません。

(2) 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。

#### (自己株式の取得)

当社は、2023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  | 2,200,000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       | 2023年11月15日～2024年4月30日（予定） |

⑤ 【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	担保	償還期限
㈱オープンハウス グループ	第12回無担保社債 (適格機関投資家 限定)	2015年 1月15日	605 (242)	363 (242)	0.52	なし	2025年 1月15日
㈱オープンハウス グループ	第1回無担保社債 (社債間限定同順 位特約付)	2021年 7月20日	10,000 (—)	10,000 (10,000)	0.95	なし	2024年 7月19日
合計	—	—	10,605 (242)	10,363 (10,242)	—	—	—

- (注) 1. ( )内書は、1年以内償還予定額であります。  
2. 連結決算日後5年間の償還予定額は以下のとおりであります。

1年以内 (百万円)	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
10,242	121	—	—	—

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	144,309	182,734	0.53	—
1年以内に返済予定の長期借入金	39,262	38,457	0.81	—
1年以内に返済予定のリース債務	15	56	—	—
長期借入金(1年以内に返済予定 のものを除く。)	314,784	343,582	0.87	2024年～2033年
リース債務(1年以内に返済予定 のものを除く。)	21	204	—	2024年～2028年
その他有利子負債	—	—	—	—
合計	498,393	565,035	—	—

- (注) 1. 平均利率については、借入金等の当期末残高に対する加重平均利率を記載しております。  
2. リース債務の平均利率については、リース料総額に含まれる利息相当額を控除する前の金額でリース債務を連結貸借対照表に計上しているため、記載しておりません。  
3. 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)の連結決算日後5年間の返済予定額は以下のとおりであります。

	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	68,370	71,319	40,695	71,155
リース債務	53	50	53	47

【資産除去債務明細表】

当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における資産除去債務の金額が、当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における負債及び純資産の合計額の100分の1以下であるため、連結財務諸表規則第92条の2の規定により記載を省略しております。

## (2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
売上高(百万円)	248,198	541,794	785,330	1,148,484
税金等調整前四半期(当期) 純利益(百万円)	29,514	67,536	94,509	136,901
親会社株主に帰属する四半期 (当期)純利益(百万円)	19,643	44,452	61,415	92,050
1株当たり四半期(当期) 純利益(円)	163.04	368.93	509.60	763.72

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益(円)	163.04	205.89	140.69	254.09

## 2 【財務諸表等】

### (1) 【財務諸表】

#### ① 【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (2022年9月30日)	当事業年度 (2023年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	35,648	101,233
営業未収入金	※1 3,366	※1 3,923
前払費用	435	366
関係会社短期貸付金	98,842	78,662
未収還付法人税等	9,122	10,509
未収消費税等	395	—
その他	※1 2,424	※1 978
流動資産合計	150,236	195,674
固定資産		
有形固定資産		
建物	82	855
車両運搬具	39	19
工具、器具及び備品	51	161
その他	92	2
有形固定資産合計	266	1,038
無形固定資産		
ソフトウェア	139	141
その他	57	103
無形固定資産合計	196	244
投資その他の資産		
投資有価証券	3,472	3,805
関係会社株式	101,606	101,676
関係会社出資金	—	3,035
長期前払費用	62	22
敷金及び保証金	※1 2,790	※1 2,132
繰延税金資産	273	248
その他	27	25
貸倒引当金	△2	△1
投資その他の資産合計	108,230	110,944
固定資産合計	108,693	112,227
資産合計	258,930	307,901

(単位：百万円)

	前事業年度 (2022年9月30日)	当事業年度 (2023年9月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
短期借入金	—	※3 5,000
1年内償還予定の社債	242	10,242
1年内返済予定の長期借入金	※4 8,740	※4 9,206
未払金	※1 805	※1 717
未払費用	112	238
預り金	70	88
賞与引当金	280	311
その他	105	91
流動負債合計	10,355	25,895
固定負債		
社債	10,363	121
長期借入金	※4 118,472	※4 125,215
固定負債合計	128,835	125,336
負債合計	139,191	151,232
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	20,070	20,110
資本剰余金		
資本準備金	19,853	19,893
資本剰余金合計	19,853	19,893
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
繰越利益剰余金	79,704	115,755
利益剰余金合計	79,739	116,166
自己株式	△18	△18
株主資本合計	119,645	156,151
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△47	14
評価・換算差額等合計	△47	14
新株予約権	141	503
純資産合計	119,738	156,669
負債純資産合計	258,930	307,901

## ② 【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	当事業年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)
営業収益	※1 56,420	※1 63,635
営業原価	※1 2,121	—
営業総利益	54,298	63,635
販売費及び一般管理費	※1, ※2 1,815	—
営業費用	※1, ※2 6,407	※1, ※2 10,412
販売費及び一般管理費並びに営業費用合計	8,222	10,412
営業利益	46,076	53,222
営業外収益		
受取利息	※1 582	※1 1,142
受取配当金	※1 723	77
受取保証料	※1 230	※1 279
為替差益	480	21
投資有価証券売却益	—	101
その他	※1 192	※1 189
営業外収益合計	2,209	1,811
営業外費用		
支払利息	1,055	1,299
関係会社株式評価損	26	—
社債利息	98	97
支払保証料	※1 192	※1 174
支払手数料	407	161
その他	92	※1 28
営業外費用合計	1,872	1,761
経常利益	46,412	53,273
税引前当期純利益	46,412	53,273
法人税、住民税及び事業税	149	96
法人税等調整額	351	△2
法人税等合計	500	93
当期純利益	45,912	53,179

③ 【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 2021年10月1日 至 2022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		
		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	19,939	19,722	11,111	30,834	35	69,954	69,990
当期変動額							
新株の発行（新株予約権の行使）	75	75		75			
新株の発行（譲渡制限付株式の発行）	54	54		54			
剰余金の配当						△15,648	△15,648
当期純利益						45,912	45,912
自己株式の取得							
自己株式の消却			△9,467	△9,467		△20,514	△20,514
会社分割による減少			△1,643	△1,643			
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）							
当期変動額合計	130	130	△11,111	△10,981	—	9,749	9,749
当期末残高	20,070	19,853	—	19,853	35	79,704	79,739

	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	△0	120,764	2	2	112	120,879
当期変動額						
新株の発行（新株予約権の行使）		151				151
新株の発行（譲渡制限付株式の発行）		109				109
剰余金の配当		△15,648				△15,648
当期純利益		45,912				45,912
自己株式の取得	△30,000	△30,000				△30,000
自己株式の消却	29,982	—				—
会社分割による減少		△1,643				△1,643
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）			△50	△50	29	△21
当期変動額合計	△17	△1,119	△50	△50	29	△1,140
当期末残高	△18	119,645	△47	△47	141	119,738

当事業年度(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

## 【注記事項】

### (重要な会計方針)

#### 1. 有価証券の評価基準及び評価方法

##### (1) 子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法を採用しております。

##### (2) その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

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. 固定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 8～18年

車両運搬具 3～6年

工具、器具及び備品 2～20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)に基づいて償却しております。

##### (3) 長期前払費用

定額法を採用しております。

##### (4) 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。

#### 3. 重要な外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準

外貨建金銭債権債務は、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。

#### 4. 引当金の計上基準

##### (1) 貸倒引当金

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

従業員の賞与の支払に備えるため、支給見込額のうち当期負担額を計上しております。

## 5. 収益及び費用の計上基準

当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。

なお、取引の対価は、履行義務充足と同時、もしくは、履行義務充足時点から概ね1年以内に受領しており、重要な金融要素はありません。また、重要な対価の変動性、重要な変動対価の見積り等はありません。

### (1) 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) ブランドの使用許諾料

ブランドの使用許諾は、当社の子会社に対して契約期間にわたり知的財産にアクセスできる権利を付与するものであり、当社の子会社に対し、子会社の商号、事業ブランド及びその他の商品・サービス等の標章に当社のブランドを使用する許諾をする義務を負っております。

当該履行義務は、ブランドを使用した当社の子会社が収益を計上するにつれて充足されるものであることから、当社グループ会社の売上高に、一定の料率を乗じた金額を収益として認識しております。

### (3) 業務委託料

当社の子会社への契約内容に応じた受託業務を提供する義務を負っております。

当該履行義務は、業務が実施された時点で当社の履行義務が充足されることから、当該時点で収益を認識しております。

### (4) 配当金収入

当社の子会社からの受取配当金については、配当金の効力発生日をもって認識しております。配当金収入については、「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 2019年7月4日 企業会計基準委員会）等の範囲に含まれる金融商品に係る取引であるため、顧客との契約から生じる収益の対象外となります。

## 6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

### (1) ヘッジ会計

原則として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) 消費税等の会計処理

控除対象外消費税等については、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)

(市場価格のない関係会社株式の評価)

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

(単位：百万円)

	前事業年度	当事業年度
関係会社株式	36,411	36,481
関係会社株式評価損	26	—

(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

市場価格のない関係会社株式は、取得原価をもって貸借対照表価額としていますが、実質価額が著しく下落した時は、回復可能性が十分な証拠によって裏付けられる場合を除き、その実質価額をもって貸借対照表価額とし、取得原価との差額を当期の損失としています。

②主要な仮定

実質価額が著しく下落した時とは、発行会社の財政状態の悪化により、実質価額が取得原価の50%超下落した場合と定めています。

また、回復可能性が十分な証拠によって裏付けられる場合とは、実質価額が取得原価にほぼ近い水準まで回復する見込みがあることを合理的な根拠をもって予測できる場合と定めています。この回復可能性の検討に当たっては、事業計画等の一定の仮定に基づいています。

③翌事業年度の財務諸表に与える影響

上記の仮定は経営者の最善の見積りと判断により決定しており適切であると考えていますが、将来の事業計画や経済条件等の変化によって影響を受ける可能性があり、見直しが必要となった場合、将来の財務諸表において認識する金額に影響を与える可能性があります。

(会計方針の変更)

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。）を当事業年度の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27－2項に定める経過的な取り扱いに従って、時価算定会計基準適用指針が定める新たな会計方針を将来にわたって適用することとしております。なお、財務諸表に与える影響はありません。

(貸借対照表関係)

※1 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務(区分掲記されているものを除く)

	前事業年度 (2022年9月30日)	当事業年度 (2023年9月30日)
短期金銭債権	5,772百万円	4,791百万円
長期金銭債権	1	0
短期金銭債務	208	111

2 保証債務

(1) 次の関係会社について、金融機関からの借入に対し債務保証を行っております。

	前事業年度 (2022年9月30日)	当事業年度 (2023年9月30日)
㈱オープンハウス・ディベロップメント(借入債務)	190,956百万円	238,934百万円
㈱アイビーネット(借入債務)	12,585	14,290
㈱オープンハウス・リアルエステート(借入債務)	45,827	39,595
㈱ホーク・ワン(借入債務)	27,909	40,287
計	277,278	333,107

(2) 次の関係会社について、外国為替先物予約に対し保証を行っております。

	前事業年度 (2022年9月30日)	当事業年度 (2023年9月30日)
㈱アイビーネット	205百万円 (US\$1,421,500.00)	53百万円 (US\$365,437.25)

※3 当社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事業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 (2022年9月30日)	当連結会計年度 (2023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	一百万円	52,964百万円
借入実行残高	—	5,000
差引額	—	47,964

※4 財務制限条項

当社は金融機関とシンジケートローン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。

(損益計算書関係)

※1 関係会社との取引高

	前事業年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	当事業年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)
関係会社との取引高		
営業取引による取引高		
営業収益	52,913百万円	63,635百万円
営業原価	38	—
販売費及び一般管理費	57	—
営業費用	276	618
営業取引以外の取引による取引高	1,764	1,649

※2 販売費及び一般管理費並びに営業費用のうち主要な費目及び金額並びにおおよその割合は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	当事業年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)
広告宣伝費	1,727百万円	2,300百万円
役員報酬	953	1,233
給与	1,094	1,439
退職給付費用	18	37
賞与引当金繰入額	280	311
採用教育費	352	637
地代家賃	1,000	1,075
支払手数料	946	1,075
減価償却費	170	114
ソフトウェア償却	45	46
おおよその割合		
販売費	21.1%	—%
一般管理費	78.9%	100.0%

(有価証券関係)

前事業年度(2022年9月30日)

子会社株式及び関連会社株式

区分	貸借対照表計上額 (百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
子会社株式	65,194	64,388	△806
関連会社株式	—	—	—
合計	65,194	64,388	△806

(注) 市場価格のない子会社株式及び関連会社株式の貸借対照表計上額

区分	貸借対照表計上額 (百万円)
子会社株式	36,411
関連会社株式	—

これらについては、市場価格のない株式等のため、上表の「子会社株式及び関連会社株式」には含めておりません。

当事業年度(2023年9月30日)

子会社株式及び関連会社株式

区分	貸借対照表計上額 (百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
子会社株式	65,194	80,628	15,434
関連会社株式	—	—	—
合計	65,194	80,628	15,434

(注) 市場価格のない子会社株式及び関連会社株式の貸借対照表計上額

区分	貸借対照表計上額 (百万円)
子会社株式	36,481
関連会社株式	—

これらについては、市場価格のない株式等のため、上表の「子会社株式及び関連会社株式」には含めておりません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (2022年9月30日)	当事業年度 (2023年9月30日)
繰延税金資産		
賞与引当金	85百万円	95百万円
未払社会保険料	12	13
資産除去債務	62	26
税務上の繰越欠損金	70	32
子会社株式	811	851
その他有価証券評価差額金	20	—
その他	189	179
繰延税金資産小計	1,254	1,199
評価性引当額	△964	△944
繰延税金資産合計	289	255
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	—	6
その他	15	—
繰延税金負債合計	15	6
繰延税金資産の純額	273	248

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前事業年度 (2022年9月30日)	当事業年度 (2023年9月30日)
法定実効税率 (調整)	30.6%	30.6%
受取配当金等永久に益金に算入されない 項目	△29.9	△30.2
その他	0.4	△0.2
税効果会計適用後の法人税等の負担率	1.0	0.2

(収益認識関係)

個別財務諸表「注記事項(重要な会計方針)」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。

(重要な後発事象)

(株式会社三栄建築設計の子会社化)

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。

(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。

④ 【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

(単位:百万円)

区分	資産の種類	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期償却額	当期末残高	減価償却 累計額
有形固定 資産	建物	82	820	—	47	855	70
	車両運搬具	39	—	0	19	19	83
	工具、器具及び備品	51	160	3	47	161	84
	その他	92	966	1,056	—	2	—
	計	266	1,947	1,060	114	1,038	238
無形固定 資産	ソフトウェア	139	48	—	46	141	—
	その他	57	94	48	0	103	—
	計	196	142	48	46	244	—

(注) 当期増加額のうち主なものは次のとおりであります。

建物	新本社開設に伴う工事	799百万円
工具、器具及び備品	新本社開設に伴う工事	158百万円

【引当金明細表】

(単位:百万円)

科目	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
貸倒引当金	2	1	2	1
賞与引当金	280	311	280	311

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

## 第6 【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	毎年10月1日から翌年9月30日まで
定時株主総会	毎年12月
基準日	9月30日
剰余金の配当の基準日	3月31日 9月30日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り	
取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
株主名簿管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
取次所	—
買取手数料	無料
公告掲載方法	電子公告により行う。ただし、やむを得ない事由により、電子公告によることができない場合は、日本経済新聞に掲載する方法により行う。 公告掲載URL <a href="https://openhouse-group.co.jp">https://openhouse-group.co.jp</a>
株主に対する特典	該当事項はありません。

(注) 当会社の株主は、その有する単元未満株式について、次に掲げる権利以外の権利を行使することができない旨、定款に定めております。

- (1) 会社法第189条第2項各号に掲げる権利
- (2) 取得請求権付株式の取得を請求する権利
- (3) 募集株式又は募集新株予約権の割当てを受ける権利

## 第7 【提出会社の参考情報】

### 1 【提出会社の親会社等の情報】

当社は、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

### 2 【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

- |   |                      |
|---|----------------------|
| (1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書<br>(事業年度(第26期) 自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)                               | 2022年12月22日関東財務局長に提出 |
| (2) 有価証券報告書の訂正報告書及びその確認書<br>(事業年度(第26期) 自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)<br>の有価証券報告書に係る訂正報告書及び確認書であります。 | 2023年12月19日関東財務局長に提出 |
| (3) 内部統制報告書及びその添付書類   | 2022年12月22日関東財務局長に提出 |
| (4) 四半期報告書及び確認書<br>(第27期第1四半期 自 2022年10月1日 至 2022年12月31日)   | 2023年2月14日関東財務局長に提出  |
| (第27期第2四半期 自 2023年1月1日 至 2023年3月31日)  | 2023年5月15日関東財務局長に提出  |
| (第27期第3四半期 自 2023年4月1日 至 2023年6月30日)  | 2023年8月14日関東財務局長に提出  |
| (5) 四半期報告書の訂正報告書及び確認書<br>(第26期第1四半期 自 2021年10月1日 至 2021年12月31日)<br>の四半期報告書に係る訂正報告書及びその確認書であります。   | 2022年11月14日関東財務局長に提出 |
| (第26期第2四半期 自 2022年1月1日 至 2022年3月31日)<br>の四半期報告書に係る訂正報告書及びその確認書であります。                              | 2022年11月14日関東財務局長に提出 |
| (第26期第3四半期 自 2022年4月1日 至 2022年6月30日)<br>の四半期報告書に係る訂正報告書及びその確認書であります。                              | 2022年11月14日関東財務局長に提出 |
| (6) 臨時報告書<br>企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2<br>(定時株主総会における議決権行使の結果)に基づく臨時報告書であります。                  | 2022年12月23日関東財務局長に提出 |
| 企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第2号の2<br>(新株予約権の発行)に基づく臨時報告書であります。   | 2023年1月19日関東財務局長に提出  |
| 企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第12号<br>(財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に著しい<br>影響を与える事象が発生)に基づく臨時報告書であります。        | 2023年8月21日関東財務局長に提出  |
| 企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第3号<br>(特定子会社の異動)に基づく臨時報告書であります。   | 2023年9月29日関東財務局長に提出  |

(7) 訂正臨時報告書

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第2号の2 2023年2月9日関東財務局長に提出  
(2023年1月19日提出の新株予約権の発行)に係る訂正臨時報告書であります。

(8) 自己株券買付状況報告書

(自 2023年11月15日 至 2023年11月30日)の買付状況報告書 2023年12月8日関東財務局長に提出  
であります。

## 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。

# 独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

2023年12月20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 香 川 順

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 福 島 啓 之

## <財務諸表監査>

### 監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「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2022年10月1日から2023年9月30日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、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2023年9月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

### 監査意見の根拠

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監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「連結財務諸表監査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、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

## 監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当連結会計年度の連結財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、連結財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

収益不動産事業の販売用不動産等に関する正味売却価額の見積りの合理性	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>注記事項(重要な会計上の見積り)に記載されており、会社は、連結貸借対照表において、収益不動産事業に関する販売用不動産48,244百万円、仕掛販売用不動産40,111百万円を計上している(以下、「収益不動産」という)。これらの合計金額は総資産の7%を占めている。</p> <p>また、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)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に記載のとおり、会社は販売用不動産及び仕掛販売用不動産の貸借対照表価額について、収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定している。</p> <p>会社は、所有する収益不動産について正味売却価額と帳簿価額を比較し、正味売却価額が帳簿残高を下回る場合にその差額を評価損として計上しており、当連結会計年度において、3,449百万円の棚卸資産評価損を計上している。</p> <p>正味売却価額は販売予定価格や見積追加原価を見積る必要があるが、見積りは個別物件ごとに作成されたプロジェクト計画を基に行われ、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、テナント誘致の状況等の複数の事象を考慮する必要がある。</p> <p>また、物件の引き合い状況に応じて、当初作成したプロジェクト計画における還元利回りの見直しを定期的実施して正味売却価額を更新しており、重要な仮定と判断を伴う。</p> <p>以上より、収益不動産の評価における正味売却価額の合理性は、当連結会計年度の連結財務諸表監査において特に重要であり、監査上の主要な検討事項に該当すると判断した。</p>	<p>当監査法人は、収益不動産の評価における正味売却価額の合理性を検討するにあたり、主として以下の監査手続を実施した。</p> <p>(1)内部統制の評価</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>収益不動産の評価における正味売却価額の見積りに係る評価減計上の要否及び承認に関する内部統制の整備・運用状況の有効性を評価した。</li> </ul> <p>(2)正味売却価額の見積りの合理性の評価</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>過年度に評価した収益不動産の正味売却価額と当連結会計年度に販売した収益不動産の販売金額を比較し、見積りプロセスの有効性を評価した。</li> <li>金額的に重要性が高く、かつ売却先が限定されると考えられる収益不動産について、プロジェクト計画の前提、販売候補先との交渉状況や販売価額変更の必要性、見積追加コストの発生見込を経営管理者に質問した。</li> <li>会社が取得時に利用した物件の鑑定評価等の内容を閲覧するとともに、当該鑑定評価等に関する内部専門家の見解を入手し検討した。</li> <li>経営者が作成したプロジェクト計画における当該不動産の賃料収入、経費について実績金額との比較をして、前提数値の妥当性について検討した。</li> <li>経営者が使用している還元利回りの水準について、内部専門家にヒアリングをするとともに、利用可能な外部データや実績等により評価した。</li> </ul>

## その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の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。

当監査法人の連結財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

連結財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と連結財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

## 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。

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。

## 連結財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての連結財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、連結財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、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。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 連結財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として連結財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に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かどうか結論付ける。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、監査報告書において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連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、連結財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査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。
- ・ 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るかどうかとともに、関連する注記事項を含めた連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに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るかどうかを評価する。
- ・ 連結財務諸表に対する意見を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、連結財務諸表の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見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、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の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又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会と協議した事項のうち、当連結会計年度の連結財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

## <内部統制監査>

### 監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、株式会社オープンハウスグループの2023年9月30日現在の内部統制報告書について監査を行った。

当監査法人は、株式会社オープンハウスグループが2023年9月30日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

### 監査意見の根拠

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財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準における当監査法人の責任は、「内部統制監査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、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

### 内部統制報告書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、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告に係る内部統制の整備及び運用状況を監視、検証することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

### 内部統制監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した内部統制監査に基づいて、内部統制報告書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、内部統制監査報告書において独立の立場から内部統制報告書に対する意見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財務報告に係る内部統制の監査の基準に従って、監査の過程を通じて、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。

- ・ 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための監査手続を実施する。内部統制監査の監査手続は、監査人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。
- ・ 財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討する。
- ・ 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、内部統制報告書の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見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、計画した内部統制監査の範囲とその実施時期、内部統制監査の実施結果、識別した内部統制の開示すべき重要な不備、その是正結果、及び内部統制の監査の基準で求められているその他の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又は軽減するためにセーフガードを講じ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. 上記の監査報告書の原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。  
2. X B R Lデータは監査の対象には含まれておりません。

# 独立監査人の監査報告書

2023年12月20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 香 川 順

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 福 島 啓 之

## 監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「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2022年10月1日から2023年9月30日までの第27期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、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の2023年9月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

## 監査意見の根拠

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監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査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、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

## 監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当事業年度の財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

市場価格のない関係会社株式の評価	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>当事業年度末現在、会社の貸借対照表に計上されている関係会社株式は101,676百万円である。注記事項(重要な会計上の見積り)に記載されているとおり、このうち市場価格のない関係会社株式は36,481百万円であり、総資産の12%を占めている。</p> <p>会社は、市場価格のない関係会社株式について、取得原価をもって貸借対照表価額とするが、当該株式の発行会社の財政状態の悪化により実質価額が取得原価に比して50%超下回る場合には、回復可能性が十分な証拠によって裏付けられる場合を除いて、実質価額まで減損処理する方針としている。</p> <p>市場価格のない関係会社株式の評価については、実質価額の算定については慎重な判断が必要であることに加えて、関係会社株式が当社の貸借対照表において金額的重要性が高い勘定科目であることから、監査上の主要な検討事項に該当すると判断した。</p>	<p>当監査法人は、市場価格のない関係会社株式の評価を検討するにあたり、主として以下の監査手続を実施した。</p> <p>(1) 内部統制の評価</p> <ul style="list-style-type: none"><li>市場価格のない関係会社株式の評価に関連する内部統制の整備・運用状況の有効性を評価した。</li></ul> <p>(2) 実証手続</p> <ul style="list-style-type: none"><li>実質価額の算定基礎となる各社の財務情報について、主要な関係会社の監査人によって実施された監査手続とその結果を把握することにより、当該財務情報の信頼性を確かめた。</li><li>取得価額と実質価額を比較し、実質価額の著しい低下の有無に関する経営者の判断の妥当性を評価した。</li></ul>

## その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、財務諸表及びその監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の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。

当監査法人の財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

## 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。

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。

## 財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、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。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業的前提に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かどうか結論付ける。継続企業的前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において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財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査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。
- ・ 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るかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに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るかどうかを評価する。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の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又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会と協議した事項のうち、当事業年度の財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

#### 利害関係

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. 上記の監査報告書の原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。  
2. XBR Lデータは監査の対象には含まれておりません。

**【表紙】**

【提出書類】	内部統制報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の4第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2023年12月21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
【最高財務責任者の役職氏名】	専務取締役CFO 若旅 孝太郎
【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 (注) 2023年1月1日から本店所在地 東京都千代田区丸の内 二丁目4番1号が上記のように移転しております。
【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)

## 1 【財務報告に係る内部統制の基本的枠組みに関する事項】

代表取締役社長荒井正昭及び最高財務責任者若旅孝太郎は、当社の財務報告に係る内部統制の整備及び運用に責任を有しており、企業会計審議会の公表した「財務報告に係る内部統制の評価及び監査の基準並びに財務報告に係る内部統制の評価及び監査に関する実施基準の改訂について（意見書）」に示されている内部統制の基本的枠組みに準拠して財務報告に係る内部統制を整備及び運用しております。

なお、内部統制は、内部統制の各基本的要素が有機的に結びつき、一体となって機能することで、その目的を合理的な範囲で達成しようとするものであります。このため、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性があります。

## 2 【評価の範囲、基準日及び評価手続に関する事項】

財務報告に係る内部統制の評価は、当事業年度の末日である2023年9月30日を基準日として行われており、評価に当たっては、一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠しました。

本評価においては、連結ベースでの財務報告全体に重要な影響を及ぼす内部統制（全社的な内部統制）の評価を行った上で、その結果を踏まえて、評価対象とする業務プロセスを選定しております。当該業務プロセスの評価においては、選定された業務プロセスを分析した上で、財務報告の信頼性に重要な影響を及ぼす統制上の要点を識別し、当該統制上の要点について整備及び運用状況の評価することによって、内部統制の有効性に関する評価を行いました。

財務報告に係る内部統制の評価の範囲は、会社並びに連結子会社について、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性の観点から必要な範囲を決定しました。財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性は、金額的及び質的影響の重要性を考慮して決定しており、会社並びに連結子会社12社を対象として行った全社的な内部統制の評価結果を踏まえ、業務プロセスに係る内部統制の評価範囲を合理的に決定しました。なお、連結子会社28社及び持分法適用関連会社1社については、金額的及び質的重要性の観点から僅少であると判断し、全社的な内部統制の評価範囲に含めておりません。

業務プロセスに係る内部統制の評価範囲については、各事業拠点の前連結会計年度の売上高（連結会社間取引消去後）の金額が高い拠点から合算していき、前連結会計年度の連結売上高の概ね2/3に達するまでの事業拠点を「重要な事業拠点」としました。選定した重要な事業拠点においては、企業の事業目的に大きく関わる勘定科目として売上高、販売用不動産、仕掛販売用不動産に至る業務プロセスを評価の対象としました。さらに、選定した重要な事業拠点にかかわらず、それ以外の事業拠点をも含めた範囲について、重要な虚偽記載の発生可能性が高く、見積りや予測を伴う重要な勘定科目に係る業務プロセスを、財務報告への影響を勘案して重要性の大きい業務プロセスとして評価対象に追加しています。

## 3 【評価結果に関する事項】

上記の評価の結果、当事業年度末日時点において、当社の財務報告に係る内部統制は有効であると判断しました。

## 4 【付記事項】

該当事項はありません。

## 5 【特記事項】

該当事項はありません。