

BUSINESS REPORT

株式会社オープンハウスグループ

2023年9月期

(2022年10月1日～2023年9月30日)



OPEN HOUSE GROUP

TOP MESSAGE

当社グループは、2023年9月期
売上高1兆1,484億円を達成いたしました。



2023年9月期の業績

11期連続、過去最高の売上高、利益を更新

当社グループは、創業26年目となる2023年9月期において、売上高11,484億円を達成いたしました。2020年11月に発表した中期経営計画「行こうぜ1兆！ 2023」に掲げた経営目標の実現に向け、着実に取り組んでまいりました。当社グループがここまで成長することができましたのも、株主の皆様からのご支援の賜物と存じ、心より感謝を申し上げます。

2023年9月期の業績につきましては、売上高の前期比は120.6%となりました。営業利益は同119.2%の1,423億円、親会社株主に帰属する当期純利益は、同118.2%の920億円と大幅に伸長いたしました。売上高は、当初予想の11,000億円から2023年5月に上方修正した11,300億円を、更に上回って着地いたしました。

セグメント別の概況につきましては、主力事業である戸建及びマンションの実需の不動産はもとより、収益不動産及びアメリカ不動産等の投資用不動産においても好調に推移したことにより、全てのセグメントにおいて売上高が前期比110%以上に伸長いたしました。

当社は、2013年9月の東京証券取引所市場第一部への上場以来、11期連続して過去最高の売上高、利益を更新しております。また、上場時の業績と比較して売上高は11倍、営業利益は14倍、1株当たり配当金は26倍と着実に成長を続けております。

株式会社三栄建築設計の完全子会社化

当社グループの3か年の基本方針を発表

当社は、2023年8月、株式会社三栄建築設計(以下「三栄建築設計」という)に対する公開買付を発表いたしました。その後の公開買付は予定通りに進捗し、同年11月、当社は三栄建築設計を完全子会社といたしました。三栄建築設計が早期に信用力を回復し、経営を正常化できるよう、当社グループの役員が三栄建築設計の役員に就任するなど、経営体制の強化に努めてまいります。

当社グループは、これまで中期経営計画「Hop Step 5000」(2018年9月期～2020年9月期)、「行こうぜ1兆！ 2023」(2021年9月期～2023年9月期)を策定し、掲げた経営目標を着実に達成しながら、駆け足で成長を続けてまいりました。当社が上場してからの10年間は、不動産業界にとりましては、追い風となる金融緩和政策が続いてまいりました。しかしながら、足元におきましてはマイナス金利の解除等金融政策の変更が議論されるなど、今後の外部環境の見通しにつきましては、不透明な状況が想定されております。

このような事業環境のもと、2023年11月、当社グループは、3か年の基本方針(2024年9月期～2026年9月期)を発表いたしました。3か年における一定の利益前提を設定し、そのもとでの財務方針、成長投資方針、株主還元方針を策定したものであります。
(「三栄建築設計の完全子会社化」は9ページ、「3か年の基本方針」は4ページをご参照ください。)

2024年9月期の取り組み

売上高1兆3,000億円を目指してまいります。

当社グループの2024年9月期の業績につきましては、売上高は前期比113.2%の1兆3,000億円を目指してまいります。主として、富裕層の金融資産の増加等を背景として、不動産に対する投資需要の高まりが想定されるなか、当社グループが扱う投資用の収益不動産及びアメリカ不動産の業績の伸長を見込んだものであります。

加えて、当社グループとして、ガバナンス・コンプライアンスの改革、顧客満足度の向上、人材採用の強化を2024年9月期の重要課題と位置づけ、積極的に取り組んでまいります。

株主還元

配当及び自己株式の取得

当社は株主に対する利益還元を経営の重要課題と認識し、将来の事業展開と財務体質の強化等を考慮しながら、安定した配当を継続実施していくことを基本方針としております。内部留保資金につきましては、今後の事業拡大に活用していく所存であります。

上記方針に基づき、2023年9月期の1株当たりの年間配当金につきましては、前期比35円増配の164円(中間配当金72円、期末配当金92円)といたしました。なお、期末配当金には、東京証券取引所市場第一部への上場10周年及び売上高1兆円達成の記念として実施する特別配当金10円を含んでおります。配当性向は、前期比0.9ポイント上昇の21.5%となりました。

2024年9月期の1株当たり年間配当金につきましては、前期比2円増配の166円(中間配当金83円、期末配当金83円)とすることを予定しております。配当性向は、前期比0.1ポイント上昇の21.6%を計画しております。

加えて、自己株式の取得を発表いたしました。株式取得の総額は100億円(上限)、総数は220万株(上限、発行済株式総数(自己株式を除く)に対する割合は1.82%)、期間は2023年11月から2024年4月末までを予定しております。

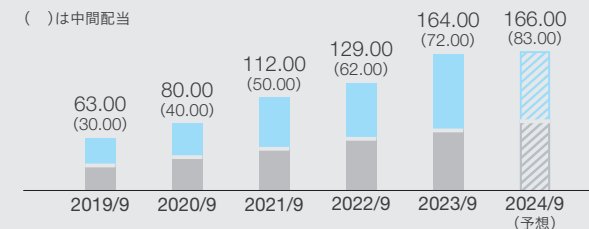
株主の皆様におかれましては、今後とも、更なる成長を目指す当社グループに、より一層のご支援を賜りますようお願い申し上げます。

株式会社オープンハウスグループ 代表取締役社長
荒井正昭

当期実績・次期予想(億円)

	2023/9 実績	2024/9 予想	前期比
売上高	11,484	13,000	13.2%増
営業利益	1,423	1,240	12.9%減
経常利益	1,369	1,200	12.4%減
親会社株主に帰属する当期純利益	920	925	0.5%増
1株当たり当期純利益(円)	763.72	767.10	—
1株当たり年間配当金(円)	164.00	166.00	2.00増
(内、中間配当)	(72.00)	(83.00)	(11.00増)

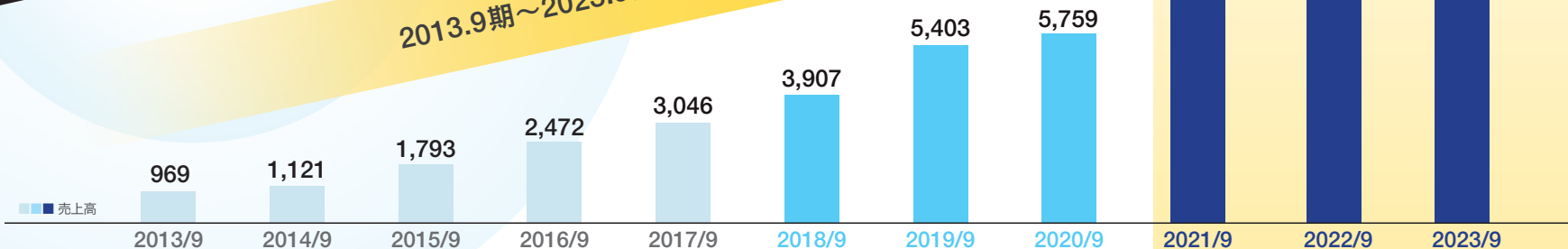
1株当たり配当金(円)



※当社は2019年10月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。2019年9月期の期首に株式分割が行われたものとしてグラフを作成。
※2023年9月期の期末配当82.00円には、上場10周年及び売上高1兆円達成記念による特別配当10.00円を含んでおります。

2013.9期の上場から 11期連続で過去最高の売上高、利益を更新

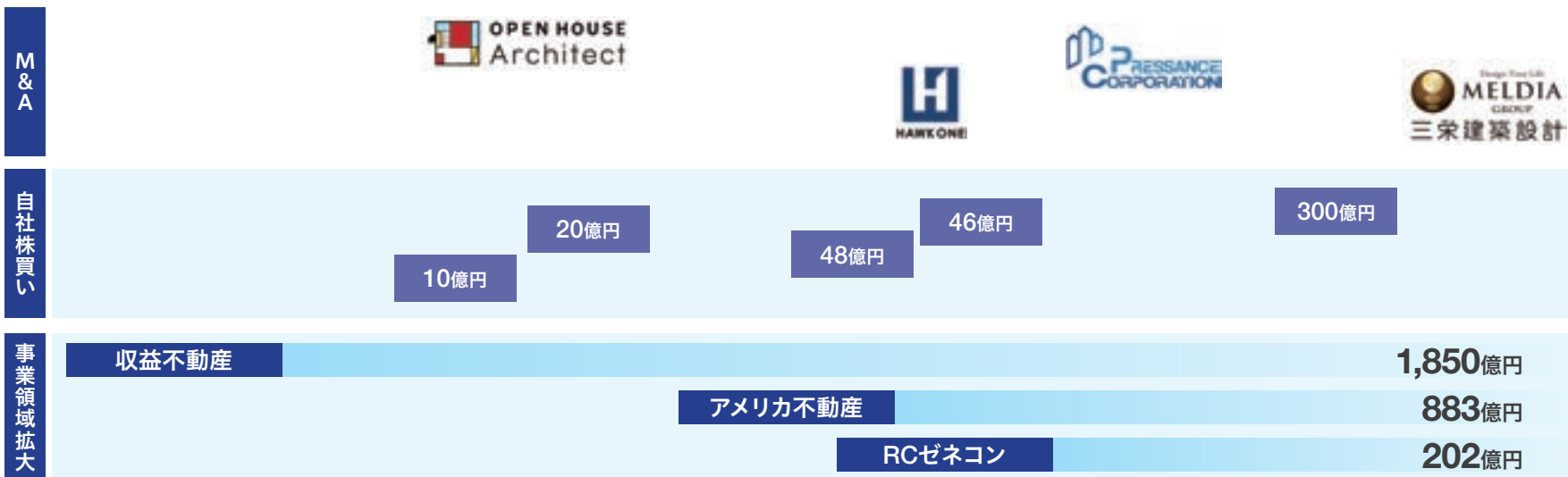
2013.9期～2023.9期 売上高年平均成長率：28.0%



「Hop Step 5000」

「行こうぜ1兆! 2023」

売上高
1兆円突破!

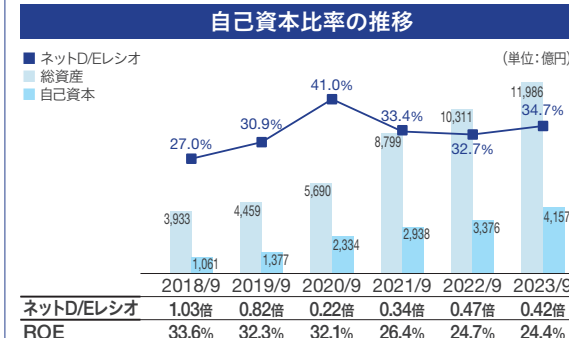


3カ年の基本方針

利益前提

当期純利益(3カ年累計) **2,500**億円

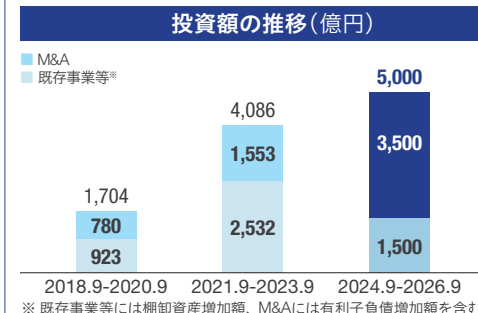
社債等の調達手法多様化に備え、自己資本比率を35%以上に引上げ



重視する指標

自己資本比率
30% → **35%以上**
ネットD/Eレシオ
1.0倍以下
ROE
2024.9期 **20%**
2025.9期～ **15%**

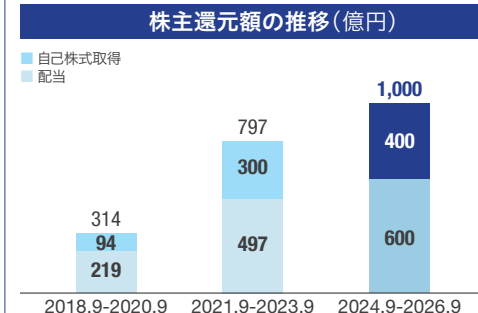
今後3年間で合計 5,000億円の投資を想定



投資内訳

M&A
国内(複数案件) **3,000**億円
三栄建築設計(1,000億円)を含む
アメリカ **500**億円
既存事業投資
棚卸資産増加分 **1,000**億円
(国内・海外)
米国開発事業、DX、サステナビリティ等 **500**億円

今後3年間で合計1,000億円の株主還元を想定
安定的な配当に加え、自己株式の取得も機動的に実施



重視する指標

安定的な配当(配当性向**20%**以上)
機動的な自己株式取得
自己株式の取得
取得総額 **100**億円
取得株数 2,200千株
(発行済株式総数に対する割合: 1.84%)
取得期間 2023年11月～2024年4月

事業状況

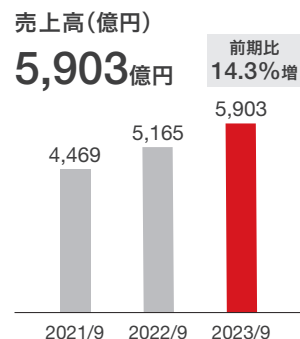
戸建関連事業

当社グループは、都心部の戸建住宅を手の届く価格で安定的に供給するため、用地の仕入から建設、販売までの全ての機能を当社グループ内で対応できるよう、住宅

業界で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。

地価並びに資材価格の上昇を受けて戸建住宅の価格は上昇、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て高騰した住宅需要は落ち着きを見せるなど、住宅業界の追い風が止む動きがありました。都心部においては引き続き、新築マンション価格の高額化及び販売戸数の減少を背景に、新築戸建に対する堅調な需要により売上高は2桁の増収となりました。

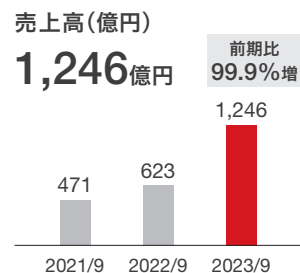
戸建関連事業は、①仲介（オープンハウス）、②戸建分譲（オープンハウス・ディベロップメント）、③戸建分譲（ホーク・ワン）、④建築請負（オープンハウス・アーキテクト）の4つのサブセグメントにより構成されており、業績は総じて順調に推移いたしました。



マンション事業

首都圏、名古屋圏、福岡圏の都心部を中心に、新築マンションの開発及び販売を行っております。一人並びに二人世帯を対象に、コンパクトタイプの間取りを中心に展開しております。

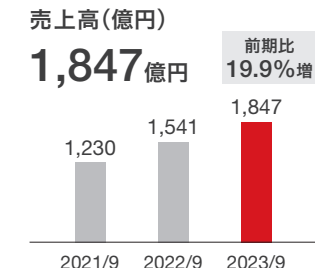
都心部のマンションが供給不足のなか、少人数世帯向けの手頃な価格帯のマンションに関しては高い需要が継続しており、販売が順調に推移し、2023年9月期の業績は大幅に伸びました。



収益不動産事業

稼働中のオフィスビル・賃貸マンション等の収益不動産を取得し、リノベーション等により資産価値を高め、事業会社並びに富裕層等に販売しております。

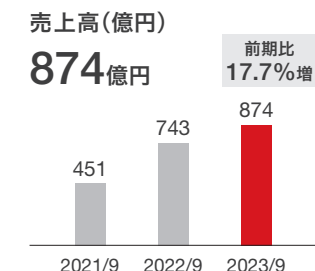
当社グループが顧客とする事業法人、富裕層が投資対象とする賃貸マンション、オフィスビル等に対する高い需要の継続、並びにアジア系の海外投資家といった顧客領域も拡大し、売上高は増加いたしました。



その他

国内の法人及び富裕層に対して、純投資を目的とするアメリカの中古戸建住宅等の取得に関して、物件販売、融資、管理等のワンストップサービスを提供しております。

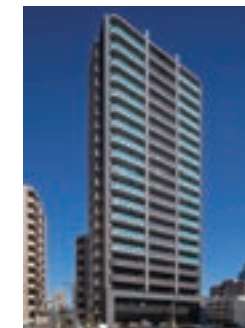
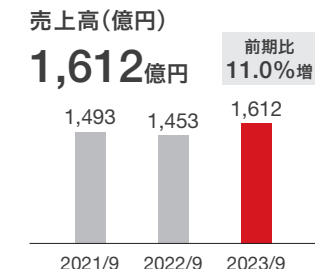
当事業年度も円安水準が継続しておりましたが、ドル資産への分散を目的とするアメリカ不動産に対する投資需要は強く、業績は順調に推移いたしました。



プレサンスコーポレーション

関西、東海・中京圏等の中核都市において、好立地の投資用のワンルームマンション及びファミリーマンションを提供しております。

首都圏同様、関西圏においても実需のマンション需要は高く、投資需要も旺盛であることから、販売が順調に推移いたしました。オープンハウスグループ入り後も、成長継続と高利益率を達成しております。



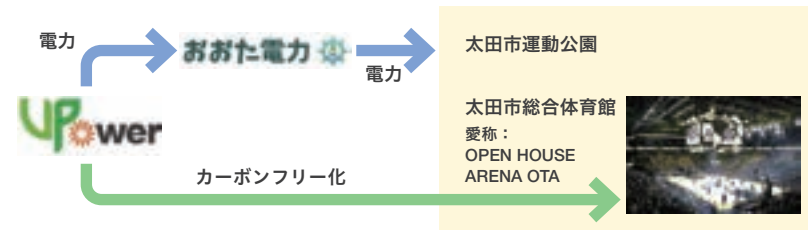
サステナビリティ

環境

脱炭素社会への貢献

- 地方創生の一環であるOPEN HOUSE ARENA OTAにおいて、脱炭素の取り組みを開始
- 群馬クレインサンダーズ2023-24シーズンのホームゲームにて、カーボンフリーを実現

(1) OPEN HOUSE ARENAでのカーボンフリー化



① 環境価値：実質再生可能エネルギー 100%

(再エネ指定の非化石価値を用いたカーボンフリー化)

② 対象：OPEN HOUSE ARENA OTAにて開催するホームゲーム

(2023年10月から2024年3月までの23試合)

③ 関係者：株式会社V-Power、株式会社おおた電力、群馬県太田市

(2) おうちリンクを通じた再生電力の供給



① 2022年10月関東圏でのサービスを開始

戸建をご購入いただいたお客様のうち、おうちリンクが提供する電力を契約いただいた方に、再生可能エネルギー 100%の電力を供給

② 2023年9月現在の累計契約件数は

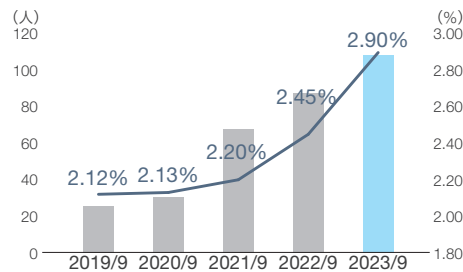
4,600件超え

社会

人的資本の価値最大化(ダイバーシティ)

- 障がい者雇用率は、2.9%に到達
- 当社グループの取り組みは、行政・自治体からも表彰を受賞
千葉県「笑顔いっぱい！フレンドリーオフィス」(千葉県障害者雇用優良事業所)
横浜市「障害者雇用好事例紹介」

■ 雇用人数 ● 雇用率の推移



3拠点で、「オペレーションセンター」を展開し、グループ内事務業務を移管対応



ガバナンス

ガバナンス、コンプライアンスの改革 顧客満足の上

- 直面する課題への対応及びリスクアセスメント
- お客様に満足いただけることを目的とする体制の再構築

① 経営幹部を対象とする研修

本社及び主要子会社の経営幹部を対象として、外部の弁護士等による研修を実施

② 定期的なコンプライアンステスト

従業員のコンプライアンス知識の向上のため、定期的なテストを実施

③ コンプライアンスリスクアセスメント

重要な業務フローを対象に、弁護士事務所によるリスクアセスメントを導入

④ 販売活動と契約実務を分離

2023年7月より重要事項説明は専門部署が担当(100%リモート化)

⑤ 戸建の施工品質向上のための品質管理体制の強化

現場監督	監督2名体制	グループ長(MGR)	品質管理・建売設計
自主チェック	竣工検査	是正チェック	抜打チェック

外部評価

- ESGに関する評価機関による評価は年々改善

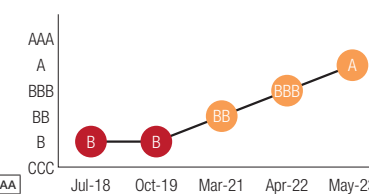
MSCI

ESG RATINGS



CCC B BB BBB A AA AAA

ESG Rating history

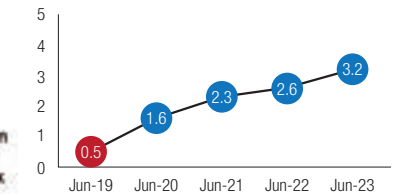


FTSE Russell

ESGインデックスに採用



ESG Rating history



ポジティブ・インパクト・ファイナンス

- 2023年9月、みずほ銀行より2回目となるポジティブ・インパクト・ファイナンスを実行
- サステナビリティに関する取り組みにKPIを設定、第三者評価を取得

ポジティブ・インパクト・ファイナンス*(株式会社みずほ銀行)

借入金額	100億円
借入期間	10年間
資金使途	事業資金
実行日	2023年9月22日

* 国連環境計画・金融イニシアチブ(UNEP FI)が提唱したポジティブ・インパクト金融原則(SDGs達成に向けた金融の共通枠組みであり、持続可能な開発の3側面(環境・社会・経済)について、ポジティブ・ネガティブの両面からインパクト評価を行う)に即した借入

株式会社三栄建築設計がオープンハウスグループに参画

当社は2023年10月5日、三栄建築設計の普通株式93.01%を株式公開買付けにより取得し、連結子会社といたしました。また、2023年11月6日にスクイズアウトの手続きを実施して残りの株式を取得し、三栄建築設計は当社の完全子会社となりました。

三栄建築設計のコア事業は戸建分譲住宅の供給となり、首都圏・中京圏・関西圏を中心に年間1,500棟を超える住宅を供給しています。「同じ家は、つくりたい。」の理念のもと、全ての住宅にそれぞれコンセプトを定めて同じものが2つとない住宅を創業以来つくり続けております。また、グッドデザイン賞やキッズデザイン賞など様々な受賞実績を有しており、当社グループの商品ラインナップの拡大に大きく貢献することが期待されます。

当社グループは、三栄建築設計の完全子会社化により、同社経営の正常化及びシナジー効果を実現し、企業価値の向上を目指してまいります。



会社概要

商号	株式会社三栄建築設計
代表者	代表取締役社長 菊池健太
本社所在地	東京都新宿区西新宿1-25-1
主な事業内容	戸建分譲事業 注文住宅・請負事業
設立	1993年9月
資本金	1,340百万円(2023年8月末)
売上高	1,442億円(2023年8月期)
従業員数	1,165名(2023年8月末)

特徴

オープンハウスグループ
 便利地・好立地の仕入れ、
 強い販売力

三栄建築設計
 業界トップクラスの
 デザイン性

期待されるシナジー

三栄建築設計の物件供給力と当社の販売力を活用した、戸建事業全体の底上げ
 三栄建築設計のデザイン性に優れた戸建を加えることによる商品ラインナップの拡充
 スケールメリットを活かした各種購買力強化によるコスト競争力向上等

2023年9月期

売上高

11,484億円

前期比 20.6% ↑

営業利益

1,423億円

前期比 19.2% ↑

親会社株主に 帰属する当期純利益

920億円

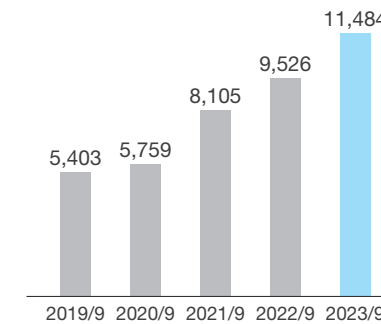
前期比 18.2% ↑

純資産

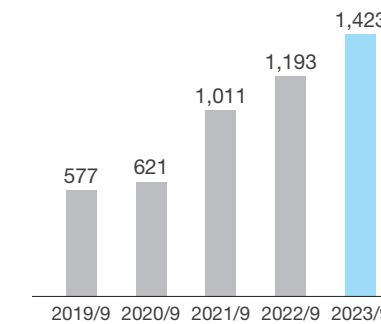
4,804億円

前期差 847億円 ↑

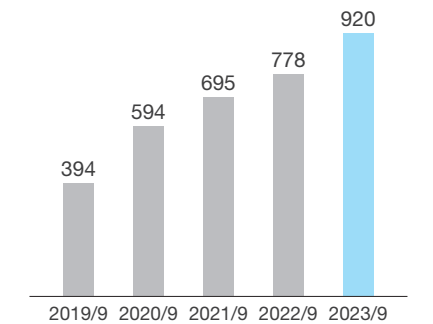
売上高(億円)



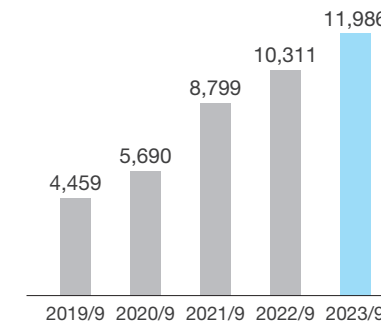
営業利益(億円)



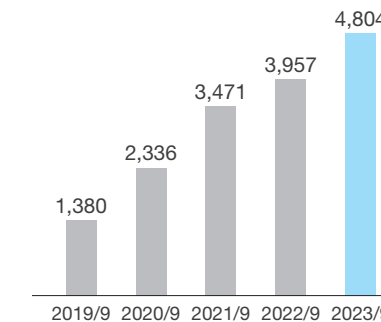
親会社株主に帰属する当期純利益(億円)



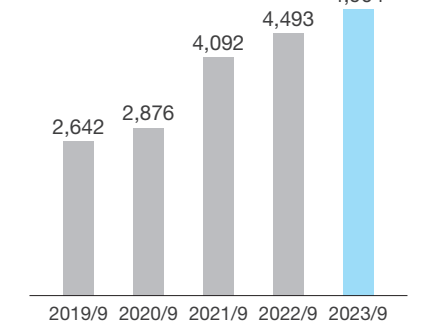
総資産(億円)



純資産(億円)



従業員数(名)



コーポレートデータ

2023年9月30日現在

株式の状況

発行可能株式総数	325,200,000株
発行済株式総数	120,588,100株
株主数	9,455名

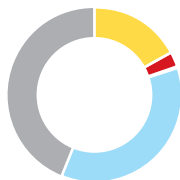
大株主の状況

株主名	株式数(株)	持株比率(%)
荒井 正昭	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)	11,773,900	9.76
いちごラスト・ピーティーイー・リミテッド	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	4,520,000	3.74
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	3,426,100	2.84
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 510312	2,243,887	1.86
今村 仁司	2,004,000	1.66
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 510311	1,821,613	1.51
BNYM TREATY DTT 15	1,686,802	1.39
モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	1,671,353	1.38

※ 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等を目的とした信託契約にかかるものです。そのため、荒井正昭の実質の所有株式数は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。

株式分布状況



	(株数:株)
■ 金融機関	17.22% 20,762,600
■ 金融商品取引業者	2.74% 3,298,123
■ その他の法人	0.13% 157,593
■ 外国法人等	36.06% 43,485,341
■ 個人その他	43.86% 52,884,443

※ 単位未満株主除く。「個人その他」に自己株式を含む。

会社概要

商号	株式会社オープンハウスグループ Open House Group Co., Ltd.
本店所在地	〒100-7020・7021 東京都千代田区丸の内二丁目7番2号 JPタワー20F(総合受付)・21F
創業	1997年9月
資本金	201億1,017万円
従業員数	連結4,904名
上場市場	東京証券取引所 プライム市場(証券コード 3288)
許認可	宅地建物取引業免許 国土交通大臣(4)第7349号
主な事業内容 (連結)	居住用不動産の販売・仲介、戸建住宅の開発 注文住宅の建築請負、マンションの開発、投資用不動産の販売

株主メモ

証券コード	3288
事業年度	10月1日から翌年9月30日まで
定時株主総会	毎年12月
配当金受領株主確定日	3月31日 [※] 及び9月30日
株主名簿管理人及び 特別口座管理機関	三菱UFJ信託銀行株式会社
同事務取扱場所	三菱UFJ信託銀行株式会社 全国各支店 〒137-8081 新東京郵便局私書箱第29号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 電話 0120-232-711(通話料無料) URL https://www.tr.mufg.jp/daikou/
同連絡先	

※ 当社は、取締役会の決議により、毎年3月31日を基準日として中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。



株式会社オープンハウスグループ

〒100-7020-7021
東京都千代田区丸の内二丁目7番2号
JPタワー20F(総合受付)・21F
<https://openhouse-group.co.jp/>



FSC®認証紙の使用を通じて
森林保全を応援しています。

