

**OPEN HOUSE  
GROUP**

**2024年9月期**  
[2023/10 – 2024/09]

**決算説明資料**

株式会社オープンハウスグループ

証券コード 3288

# 目次

- 1. 2024年9月期 連結決算概要 p. 6
- 2. 2025年9月期 連結業績予想 p.22
- 3. 3カ年の財務・投資・還元方針 p.25
- 4. サステナビリティ p.44
- 5. <参考情報> 業績補足 p.54
- 6. <参考資料> 市場動向 p.57



## 2024年9月期 決算トピックス

2024.9期  
業績

## ◆2024年9月期は売上高、当期純利益が過去最高を更新

	2024.9期実績	前期比
売上高	1兆2,958億円	112.8%
経常利益	1,202億円	87.8%
当期純利益※1	929億円	101.0%

2025.9期  
業績予想

## ◆2025年9月期は増収増益（2024年9月期の期負ののれん影響を除く）

	通期予想	営業利益率	前期比
売上高	1兆3,000億円		100.3%
営業利益	1,300億円	10.0%	109.2%
当期純利益※1	820億円		88.2%

## 株主還元

◆自己株式取得(実績)	取得割合	◆配当金(実績)	前期比
	198億円(3.46%※2)		166.00円(+2.00)
(計画)	200億円(4.29%※2)	(予想)	168.00円(+2.00)

## 事業動向

## ◆戸建関連事業において、2024年9月期で在庫調整は終了し、2025年9月期は売上総利益率の改善を見込む

※1 親会社株主に帰属する当期純利益

※2 発行済株式に対する割合（自己株式を除く）

# 2024年9月期業績 及び 2025年9月の見通し

- 戸建関連事業は、前期に在庫調整を終了し、今期は売上総利益率を改善
- マンション事業は、来期の売上高1,000億円復帰の用地を確保。今期は売上総利益率の改善を進める。
- 収益不動産事業は、前期に大型滞留案件を処分。市況は堅調で、海外投資家向け販売も引き続き好調。
- アメリカ不動産に対する、国内富裕層による資産分散ニーズは今後も高水準
- ノン・アセットビジネスとして、既存事業の周辺ビジネスを拡大
- 3カ年の財務・投資・還元方針（2024.9~2026.9）に変更なく、継続して実行
- 自己資本比率 36.2%、ネットD/Eレシオ 0.4 倍と健全な財務状況を維持
- 営業利益率 10%への回復及び継続的なEPSの成長を進める

# 1. 2024年9月期 連結決算概要



**OPEN HOUSE GROUP**

# 連結損益計算書（概要）

## ■ 売上高、当期純利益において、過去最高を更新

(単位:百万円)

	2023.9期 (2022/10-2023/9)		2024.9期 (2023/10-2024/9)		前期比
	実績	売上対比	実績	売上対比	
売上高	1,148,484	-	<b>1,295,862</b>	-	<b>112.8%</b>
営業利益	142,330	12.4%	<b>119,088</b>	9.2%	<b>83.7%</b>
経常利益	136,927	11.9%	<b>120,283</b>	9.3%	<b>87.8%</b>
親会社株主に帰属する 当期純利益	92,050	8.0%	<b>92,921</b>	7.2%	<b>100.9%</b>

## セグメント情報（売上高・営業利益）

- 収益不動産等の投資系不動産においては売上高が伸長
- その他（アメリカ不動産）、プレサンスコーポレーションが営業利益増で貢献

## 売上高

	2023.9期 (2022/10-2023/9)		2024.9期 (2023/10-2024/9)		前期比
	実績	構成比	実績	構成比	
	合計	1,148,484	100.0%	<b>1,295,862</b>	
戸建関連事業	590,394	51.4%	<b>590,170</b>	45.5%	<b>100.0%</b>
マンション事業	124,984	10.9%	<b>89,294</b>	6.9%	<b>71.4%</b>
収益不動産事業	185,018	16.1%	<b>196,556</b>	15.2%	<b>106.2%</b>
その他 (アメリカ不動産等)	88,301	7.7%	<b>105,911</b>	8.2%	<b>119.9%</b>
プレサンス コーポレーション	161,476	14.1%	<b>180,850</b>	14.0%	<b>112.0%</b>
メディア	-	-	<b>140,518</b>	10.8%	-
調整額	△1,692	-	<b>△7,439</b>	-	-

## 営業利益

(単位:百万円)

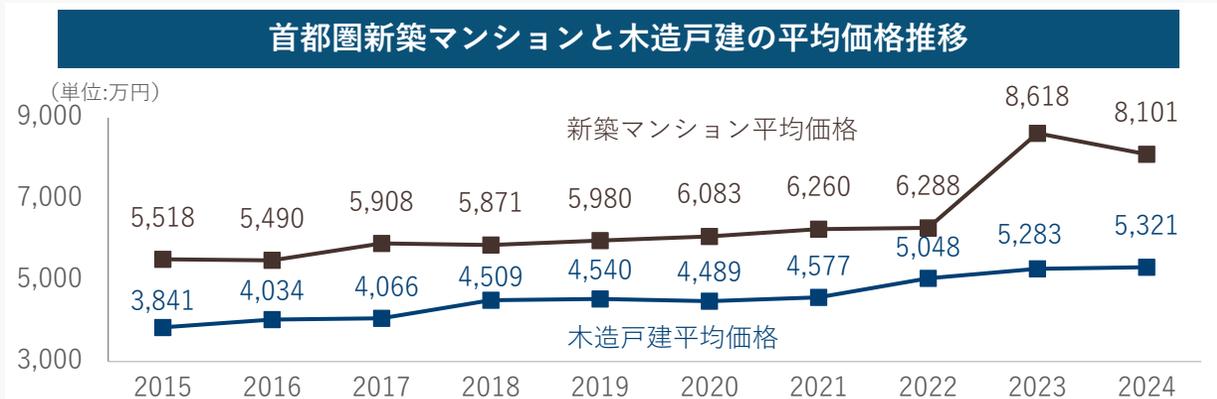
	2023.9期 (2022/10-2023/9)		2024.9期 (2023/10-2024/9)		前期比
	実績	営業利益率	実績	営業利益率	
	合計	142,330	12.4%	<b>119,088</b>	
戸建関連事業	63,178	10.7%	<b>49,668</b>	8.4%	<b>78.6%</b>
マンション事業	25,139	20.1%	<b>10,664</b>	11.9%	<b>42.4%</b>
収益不動産事業	20,222	10.9%	<b>17,268</b>	8.8%	<b>85.4%</b>
その他 (アメリカ不動産等)	8,667	9.8%	<b>11,452</b>	10.8%	<b>132.1%</b>
プレサンス コーポレーション	25,791	16.0%	<b>27,466</b>	15.2%	<b>106.5%</b>
メディア	-	-	<b>3,731</b>	2.7%	-
調整額	△668	-	<b>△1,164</b>	-	-

# 戸建関連事業（全体）

- 売上高は前期比フラットの着地
- 前下期からの在庫調整の影響により売上総利益率は低下

(単位:百万円)

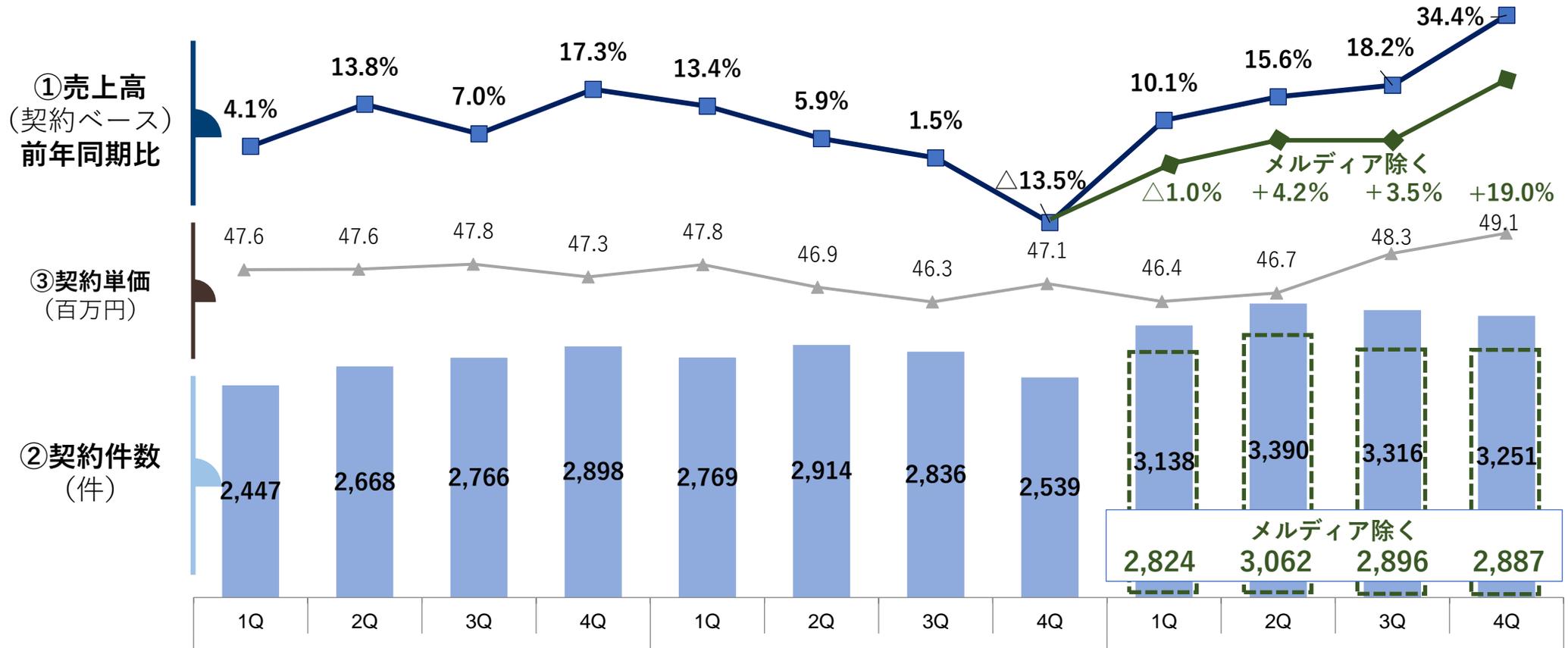
	2022.9期 (2021/10-2022/9)	2023.9期 (2022/10-2023/9)	2024.9期 (2023/10-2024/9)	前期比
売上高	516,554	590,394	<b>590,170</b>	100.0%
売上総利益	93,912	98,343	<b>85,040</b>	86.5%
売上総利益率	18.2%	16.7%	<b>14.4%</b>	△2.2pt
営業利益	63,014	63,178	<b>49,668</b>	78.6%
営業利益率	12.2%	10.7%	<b>8.4%</b>	△2.3pt



出所：株式会社不動産経済研究所 「首都圏マンション市場動向」  
東京カンテイ「新築(小規模)一戸建て住宅平均価格」、2024年は1月～9月

# 戸建関連事業（販売契約の推移）

- 第4四半期の売上高は前年同期比34.4%増と好調
- 販売契約は回復しており、メルディアを除いても19.0%増



範囲：オープンハウス・ディベロップメント、ホーク・ワン、メルディア  
 対象：①売上高前年同期比及び②契約件数：分譲（建売＋土地、請負は含まず）  
 ③契約単価：首都圏の建売のみ

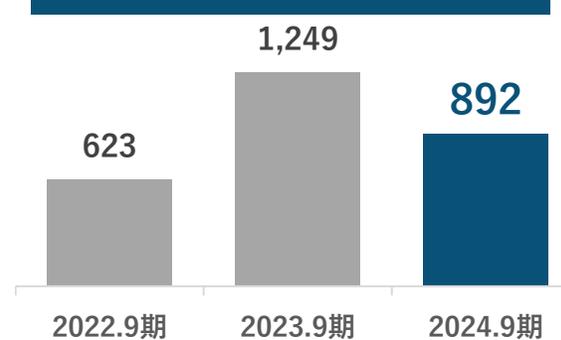
# マンション事業

## ■ マンション事業は、20%の売上総利益率にて着地

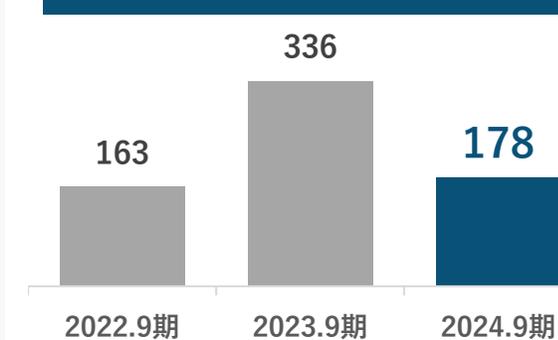
(単位:百万円)

	2022.9期 (2021/10-2022/9)	2023.9期 (2022/10-2023/9)	2024.9期 (2023/10-2024/9)	前期比
売上高	62,362	124,984	<b>89,294</b>	<b>71.4%</b>
売上総利益	16,385	33,683	<b>17,857</b>	<b>53.0%</b>
売上総利益率	26.3%	26.9%	<b>20.0%</b>	△7.0pt
営業利益	10,654	25,139	<b>10,664</b>	<b>42.4%</b>
営業利益率	17.1%	20.1%	<b>11.9%</b>	△8.2pt
引渡戸数	1,216戸	2,395戸	<b>1,773戸</b>	△622戸
単価	51.1	52.0	<b>50.1</b>	△1.9

### 売上高 (億円)



### 売上総利益 (億円)



### 2024年9月期の主な引渡物件

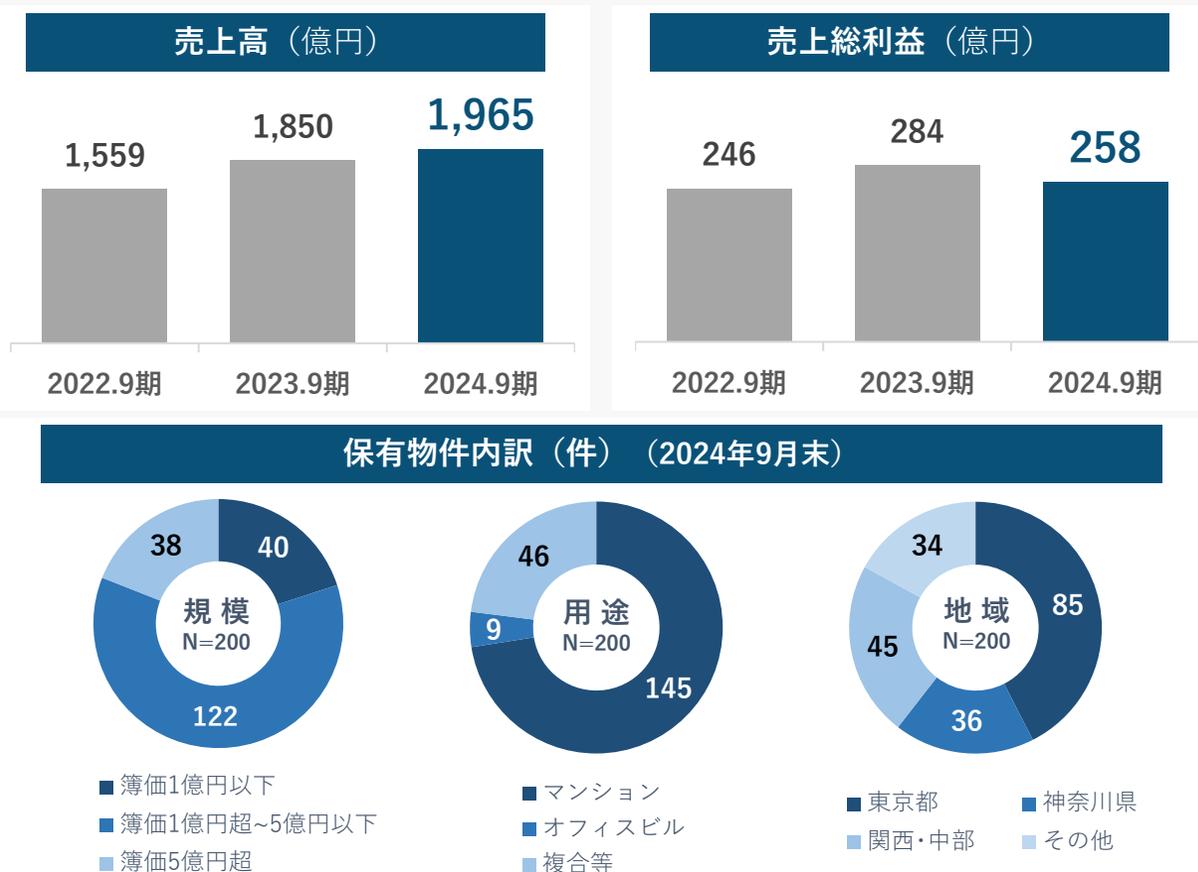
名称	戸数	平均価格
オープンレジデンス祐天寺 (東京)	17	10,000万円台
オープンレジデンシア下北沢ヒルズ (東京)	18	9,000 //
オープンレジデンシア葵ザ・プレイス (名古屋)	42	4,000 //
オープンレジデンシア大濠西 (福岡)	25	4,000 //

# 収益不動産事業

- 滞留していた大型案件の処理は終了
- 海外投資家による投資用不動産への投資意欲は高水準

(単位:百万円)

	2022.9期 (2021/10-2022/9)	2023.9期 (2022/10-2023/9)	2024.9期 (2023/10-2024/9)	前期比
売上高	155,961	185,018	<b>196,556</b>	<b>106.2%</b>
売上総利益	24,695	28,400	<b>25,890</b>	<b>91.2%</b>
売上総利益率	15.8%	15.3%	<b>13.2%</b>	△2.2pt
営業利益	17,669	20,222	<b>17,268</b>	<b>85.4%</b>
営業利益率	11.3%	10.9%	<b>8.8%</b>	△2.1pt
引渡件数	328件	434件	<b>424件</b>	△10件
単価	458	415	<b>451</b>	+36



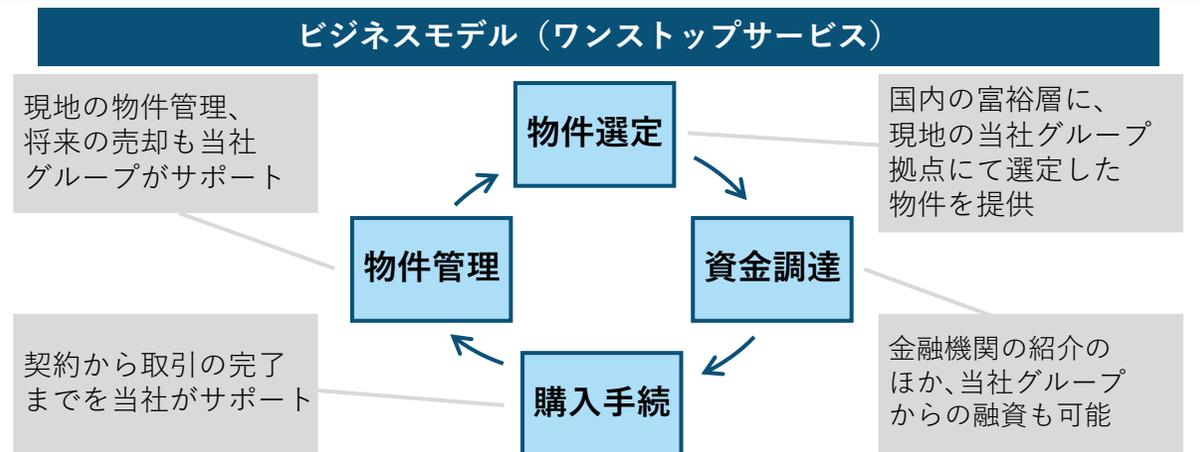
# その他（アメリカ不動産事業等）

- 投資意欲の高いアクティブな富裕層が顧客の中心
- 米国不動産担保ローン債権137億円を流動化、信託受益権格付「A」JR(株式会社日本格付研究所)取得

(単位:百万円)

	2022.9期 (2021/10-2022/9)	2023.9期 (2022/10-2023/9)	2024.9期 (2023/10-2024/9)	前期比
売上高	74,471	88,301	<b>105,911</b>	<b>119.9%</b>
売上総利益	14,530	16,679	<b>21,424</b>	<b>128.5%</b>
売上総利益率	19.5%	18.9%	<b>20.2%</b>	+1.3pt
営業利益	8,205	8,667	<b>11,452</b>	<b>132.1%</b>
営業利益率	11.0%	9.8%	<b>10.8%</b>	+1.0pt
引渡棟数※	1,071棟	1,095棟	<b>1,106棟</b>	+11棟
管理棟数※	3,471棟	4,419棟	<b>5,234棟</b>	+815棟

※アメリカ不動産事業の物件数



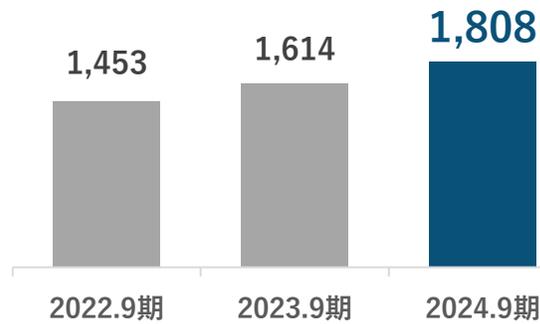
# プレサンスコーポレーション

## ■ 関西圏のマンション需要は投資・実需ともに堅調

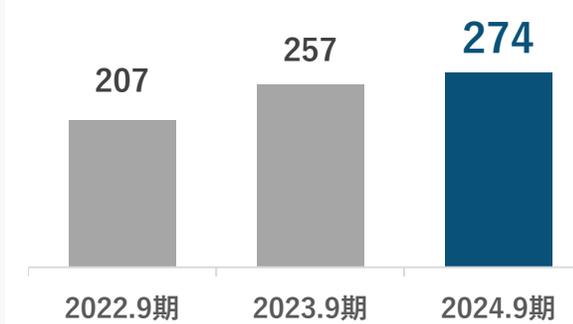
(単位:百万円)

	2022.9期 (2021/10-2022/9)	2023.9期 (2022/10-2023/9)	2024.9期 (2023/10-2024/9)	前期比
売上高	145,324	161,476	<b>180,850</b>	112.0%
売上総利益	35,539	42,407	<b>45,576</b>	107.5%
売上総利益率	24.5%	26.3%	<b>25.2%</b>	△1.1pt
営業利益	20,727	25,791	<b>27,466</b>	106.5%
営業利益率	14.3%	16.0%	<b>15.2%</b>	△0.8pt
マンション 引渡戸数	4,504戸	5,379戸	<b>5,499戸</b>	+120戸
ワンルーム マンション	3,022戸	3,549戸	<b>3,788戸</b>	+239戸
ファミリー マンション	1,482戸	1,830戸	<b>1,711戸</b>	△119戸

## 売上高 (億円)



## 営業利益 (億円)



## 全国2023年分譲マンション供給ランキング

(単位:戸)

順位	会社名	戸数	順位	会社名	戸数
1	三井不動産レジデンシャル	3,423	6	タカラレーベン	1,982
2	<b>プレサンス コーポレーション</b>	<b>3,390</b>	7	あなぶき興産	1,773
3	野村不動産	3,061	8	<b>オープンハウス ・ディベロップメント</b>	<b>1,647</b>
4	住友不動産	2,859	9	エスリード	1,607
5	三菱地所レジデンス	2,093	10	阪急阪神不動産	1,590

出所: 不動産経済研究所 売主・事業主別発売戸数

# メルディア

- 棚卸資産の入れ替え及び大型収益物件の処分を実施
- 2025年9月期より、メルディアセグメントを既存の事業セグメントに再編成

(単位:百万円)

	2024.9期 *1 (2023/9-2024/8)
売上高	140,518
売上総利益	13,022
売上総利益率	9.3%
営業利益	3,731
営業利益率	2.7%
引渡棟数 *2	1,503棟

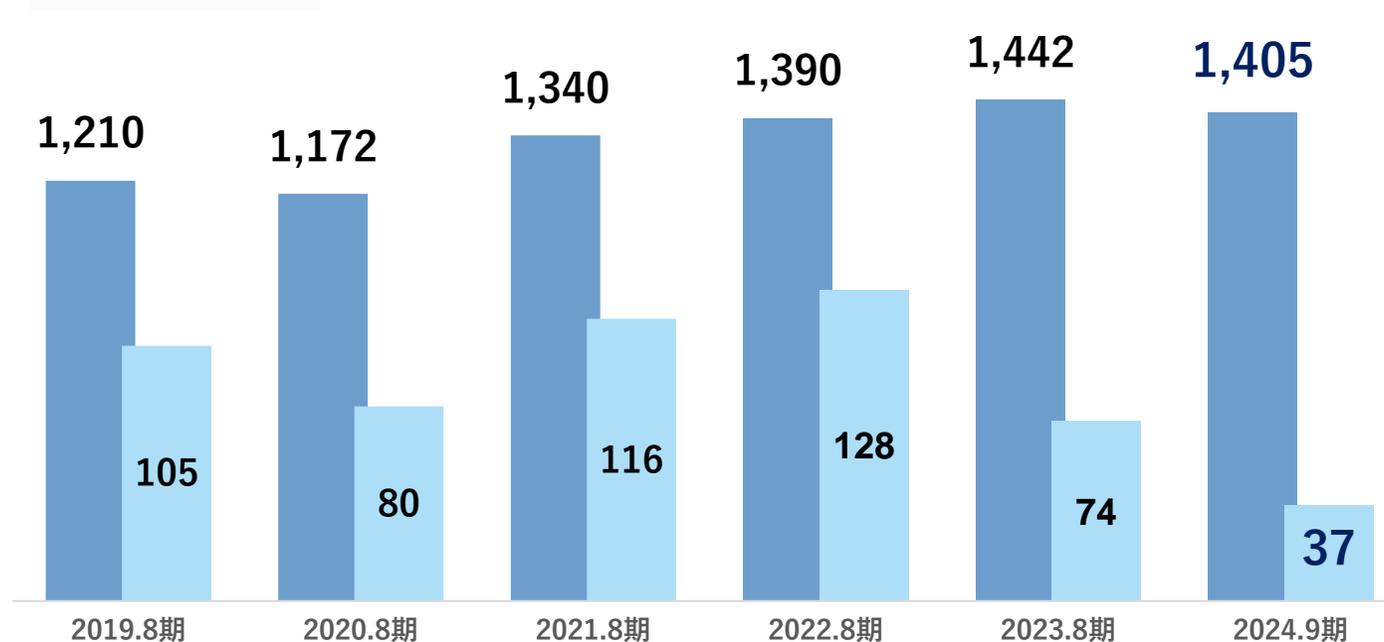
\*1 メルディアの2023年9月~2024年8月の実績を、  
2024年9月期として連結

\*2 アパート 110棟を含む

■ 売上高 ■ 営業利益

## メルディアの業績推移

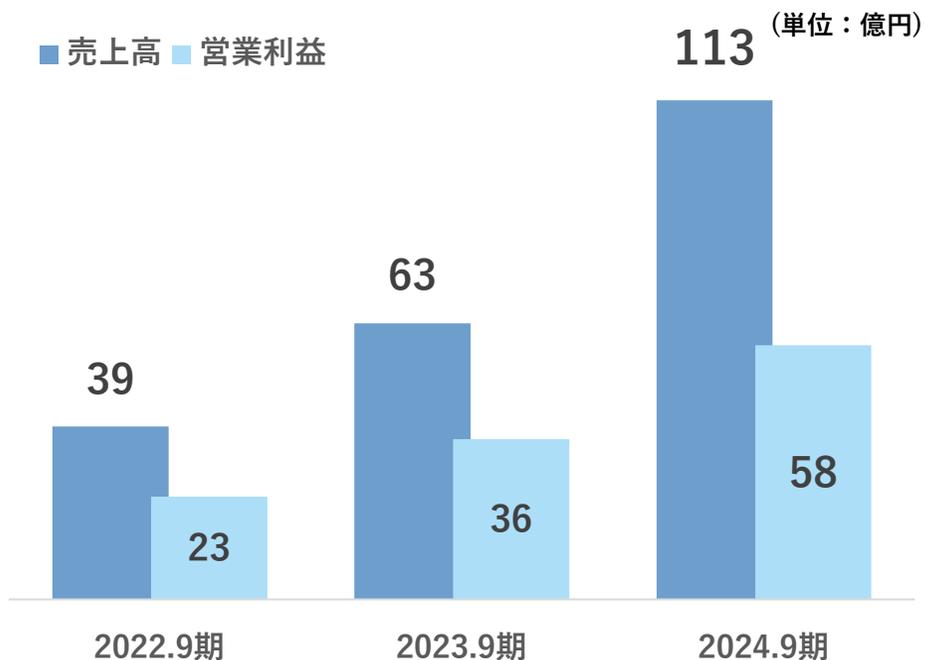
(単位:億円)



## (参考) ノンアセット・ビジネス

- ・ 周辺事業であったノンアセット・ビジネスを育成
- ・ 収益の安定化及び資産効率の改善をもたらすビジネス

### ノンアセット・ビジネスの業績推移



### グループ内のノンアセット・ビジネス

- おうちリンク※による戸建関連サービス  
※ <https://www.ouchilink.com/company/>
- 米国事業における戸建管理
- プレサンスコーポレーションのマンション管理

# 販売費及び一般管理費、営業外収益・費用

(単位:百万円)

	販売費及び一般管理費				
	2023.9期 (2022/10-2023/9)		2024.9期 (2023/10-2024/9)		増減
	実績	売上対比	実績	売上対比	
<b>販売費及び一般管理費</b>	76,026	6.6%	<b>87,828</b>	6.8%	<b>+11,802</b>
人件費	23,774	2.1%	<b>31,555</b>	2.4%	<b>+7,781</b>
販売手数料	7,574	0.7%	<b>8,644</b>	0.7%	<b>+1,069</b>
事務所維持費	7,815	0.7%	<b>8,394</b>	0.6%	<b>+578</b>
広告宣伝費	4,718	0.4%	<b>5,625</b>	0.4%	<b>+906</b>
販売促進費	3,247	0.3%	<b>2,035</b>	0.2%	<b>△1,212</b>
その他	28,895	2.5%	<b>31,574</b>	2.4%	<b>+2,678</b>

	営業外収益・費用				
	2023.9期 (2022/10-2023/9)		2024.9期 (2023/10-2024/9)		増減
	実績	売上対比	実績	売上対比	
<b>営業外収益</b>	2,441	0.2%	<b>9,152</b>	0.7%	<b>+6,711</b>
投資有価証券 売却益	101	0.0%	<b>3,518</b>	0.3%	<b>+3,416</b>
受取配当金	137	0.0%	<b>1,594</b>	0.1%	<b>+1,457</b>
為替差益	471	0.0%	<b>283</b>	0.0%	<b>△187</b>
その他	1,730	0.2%	<b>3,756</b>	0.3%	<b>+2,025</b>
<b>営業外費用</b>	7,844	0.7%	<b>7,957</b>	0.6%	<b>+113</b>
支払利息	3,965	0.3%	<b>5,512</b>	0.4%	<b>+1,547</b>
支払手数料	687	0.1%	<b>1,109</b>	0.1%	<b>+421</b>
その他	3,190	0.3%	<b>1,335</b>	0.1%	<b>△1,855</b>

# 連結貸借対照表

- 自己資本比率 36.2%と、メルディア連結後も健全な財務状況を維持
- ネットD/Eレシオ 0.4倍と、M&Aの機会に機動的に対応できるよう投資余力も保持

(単位:百万円)

連結貸借対照表

	2023.9期末	2024.9期末	増減		2023.9期末	2024.9期末	増減
<b>流動資産</b>	1,130,769	<b>1,198,602</b>	+67,832	<b>負債</b>	718,251	<b>746,171</b>	+27,919
現金及び預金	401,879	<b>409,957</b>	+8,077	流動負債	373,526	<b>348,673</b>	△24,853
棚卸資産	641,256	<b>684,179</b>	+42,922	固定負債	344,725	<b>397,498</b>	+52,773
その他	87,633	<b>104,466</b>	+16,832	<b>純資産</b>	480,416	<b>535,919</b>	+55,502
<b>固定資産</b>	67,898	<b>83,488</b>	+15,589	株主資本	401,443	<b>453,243</b>	+51,799
有形固定資産	28,456	<b>31,221</b>	+2,765	評価・換算差額等	15,163	<b>11,477</b>	△3,686
無形固定資産	2,690	<b>2,493</b>	△197	非支配株主持分	63,808	<b>71,198</b>	+7,389
投資その他の資産	36,751	<b>49,773</b>	+13,021	<b>負債純資産合計</b>	1,198,668	<b>1,282,090</b>	+83,422
<b>資産合計</b>	1,198,668	<b>1,282,090</b>	+83,422				

安全性指標

	2023.9期末	2024.9期末	増減		2023.9期末	2024.9期末	増減
<b>ネットD/Eレシオ</b>	0.4倍	<b>0.4倍</b>	+0.0倍	<b>自己資本比率</b>	34.7%	<b>36.2%</b>	+1.5pt
<b>D/Eレシオ</b>	1.4倍	<b>1.3倍</b>	△0.1倍	<b>流動比率</b>	302.7%	<b>343.8%</b>	+41.0pt

# 財務の安定化に向けた取り組み

- 成長投資の機会を獲得できるよう手元資金を確保するとともに、金融環境の変化にも対応できるよう資金調達が多様化を図る

## 社債発行（120億円）

### 第2回無担保社債発行

発行価額総額 120億円

償還期限 2027年7月2日

### 発行体格付の変更（格上げ）

格付機関 株式会社格付投資情報センター  
(R&I)

変更後 B B B

変更前 B B B -

## 長期資金調達（計429億円）

### シンジケートローン

借入金額 379億円

金融機関 株式会社三井住友銀行  
(アレンジャー兼エージェント)  
株式会社みずほ銀行  
株式会社りそな銀行  
株式会社群馬銀行  
株式会社三十三銀行  
株式会社千葉銀行

期間、金利 10年間、固定金利

### 長期借入金

借入金額 50億円

金融機関 株式会社三菱UFJ銀行

期間、金利 7年間、固定金利

# 棚卸資産の状況

(単位:百万円)

	2021.9期末	2022.9期末	2023.9期末	2024.9期末	(構成比)	増減
棚卸資産	428,129	557,105	641,256	<b>684,179</b>	<b>100.0%</b>	<b>+42,922</b>
戸建関連	170,389	233,979	296,015	<b>236,788</b>	<b>34.6%</b>	<b>△59,227</b>
マンション	53,496	83,632	80,443	<b>88,411</b>	<b>12.9%</b>	<b>+7,967</b>
収益不動産	54,681	72,678	88,326	<b>72,566</b>	<b>10.6%</b>	<b>△15,760</b>
その他(アメリカ不動産等)	23,452	45,639	43,798	<b>50,983</b>	<b>7.5%</b>	<b>+7,185</b>
プレサンスコーポレーション	126,109	121,174	132,672	<b>185,350</b>	<b>27.1%</b>	<b>+52,677</b>
メルディア	-	-	-	<b>50,079</b>	<b>7.3%</b>	<b>+50,079</b>

(単位:億円)



# 連結キャッシュフロー計算書

(単位:百万円)

	2023.9期 (2022/10-2023/9)	2024.9期 (2023/10-2024/9)	主な要因等
営業活動によるキャッシュフロー	17,393	<b>104,764</b>	・ 棚卸資産の減少 ・ 税金等調整前当期純利益の計上等
投資活動によるキャッシュフロー	△35,575	△ <b>22,584</b>	・ 子会社株式の取得等
財務活動によるキャッシュフロー	49,103	△ <b>69,253</b>	・ 配当金の支払 ・ 自己株式の取得等
現金及び現金同等物に係る換算差額	1,641	△ <b>744</b>	
現金及び現金同等物の増減額	32,562	<b>12,181</b>	
現金及び現金同等物の期首残高	346,080	<b>378,643</b>	
連結範囲の変更に伴う 現金及び現金同等物の増減額	-	-	
現金及び現金同等物の期末残高	378,643	<b>390,924</b>	

## 2. 2025年9月期 連結業績予想



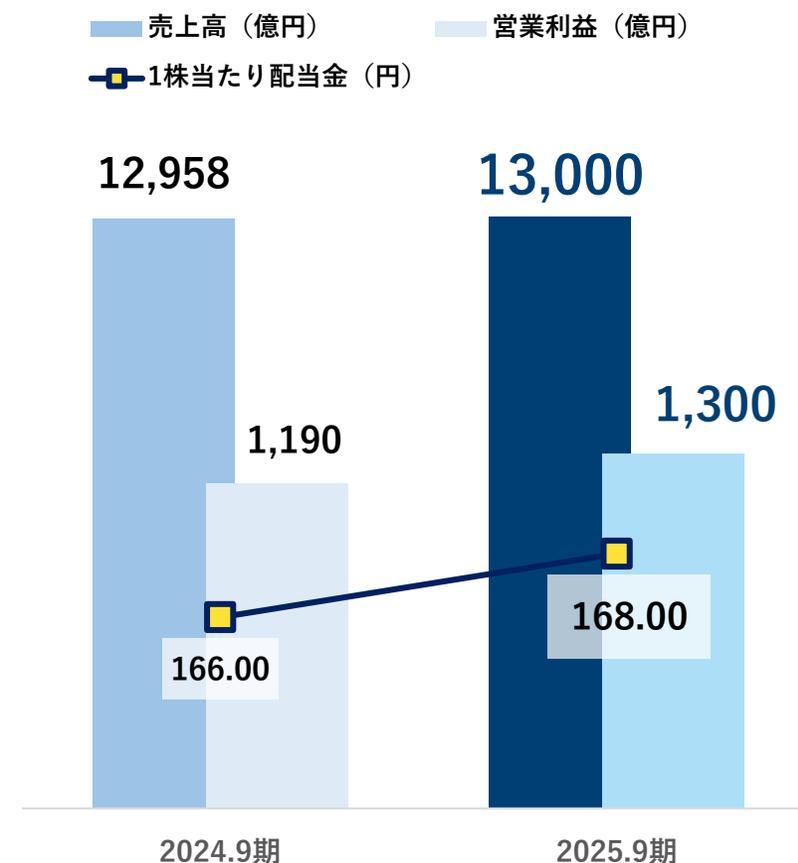
OPEN HOUSE GROUP

# 連結業績予想

## ■ 増収増益、営業利益率 10%を計画

(単位:百万円)

	2024.9期 (2023/10-2024/9)		2025.9期 予想 (2024/10-2025/9)	
	実績	前期比	予想	前期比
売上高	1,295,862	112.8%	1,300,000	100.3%
営業利益	119,088	83.7%	130,000	109.2%
経常利益	120,283	87.8%	123,000	102.3%
親会社株主に帰属する 当期純利益	92,921	100.9%	82,000	88.2%
1株当たり当期純利益	782.60	-	703.93	-
1株当たり配当金(円)	166.00	+2.00	168.00	+2.00
配当性向	21.2%	-	23.9%	-



## 連結業績予想（セグメント別）

	2024.9期 ※ (2023/10-2024/9)			2025.9期 予想 (2024/10-2025/9)			
	売上高	営業利益	営業利益率	売上高	売上高前期比	営業利益	営業利益率
合計	1,295,862	119,088	9.2%	<b>1,300,000</b>	100.3%	<b>130,000</b>	<b>10.0%</b>
戸建関連事業	653,606	51,671	7.9%	<b>653,700</b>	100.0%	<b>61,500</b>	<b>9.4%</b>
マンション事業	89,294	10,664	11.9%	<b>76,000</b>	85.1%	<b>9,600</b>	<b>12.6%</b>
収益不動産事業	233,331	15,731	6.7%	<b>222,600</b>	95.4%	<b>22,700</b>	<b>10.2%</b>
その他 (アメリカ不動産等)	146,219	14,718	10.1%	<b>136,800</b>	93.6%	<b>15,200</b>	<b>11.1%</b>
プレサンス コーポレーション	180,850	27,466	15.2%	<b>218,600</b>	120.9%	<b>21,000</b>	<b>9.6%</b>
調整額	△7,439	△1,164	-	<b>△7,700</b>	-	-	-

※ メルディアセグメントの数値を戸建、収益、その他に集計した参考値

### 3. 3カ年の財務・投資・還元方針 (2024.9~2026.9)



OPEN HOUSE GROUP

## 3 年 (2024.9~2026.9) の利益前提及び方針

### 利益前提

当期純利益(3年累計)

**2,500**億円 ~  
**2,600**億円

■ 当初の2,500億円から上方修正

※ メルディア以降のM&Aに伴う利益増加分は含まず。

### 方針

(1)  
財務方針

自己資本比率 **35%**  
ネットD/Eレシオ **1.0倍**以内

(2)  
成長投資方針

投資額(3年累計)  
**5,000**億円

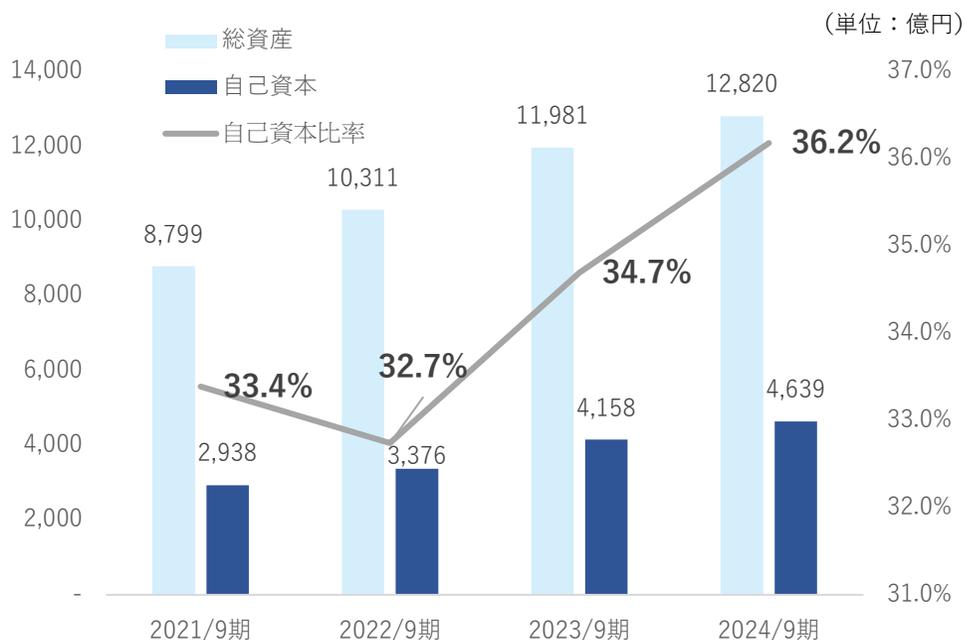
(3)  
株主還元方針

株主還元額(3年累計)  
**1,000**億円

## (1) 財務方針

- 自己資本比率は35%以上を継続、社債等調達手法の多様化を目指す
- 2024年9月期は全ての指標において計画を達成

### 自己資本比率の推移



ネットD/Eレシオ	0.3倍	0.4倍	0.4倍	0.4倍
ROE	26.4%	24.7%	24.4%	21.2%

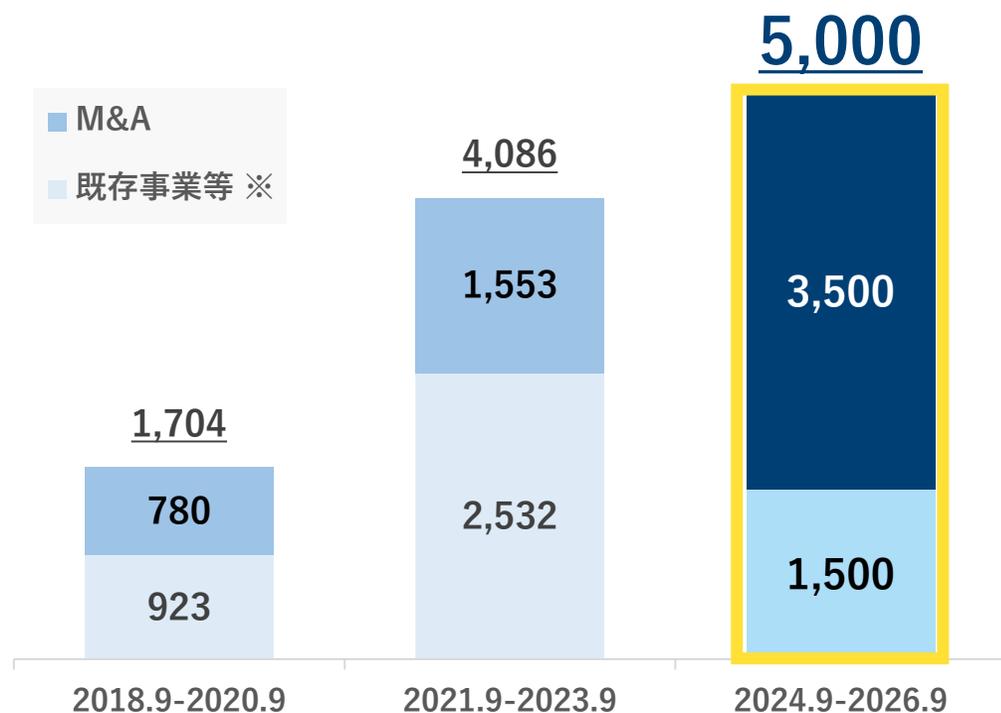
### 重視する指標

計画	実績
自己資本比率 35%以上	36.2%
ネットD/Eレシオ 1.0倍以下	0.4倍
ROE 2024年9月期 20%	21.2%

## (2) 成長投資方針

- 3カ年で合計5,000億円の投資を計画
- メルディアのM&Aなど順調に進捗

投資額の推移 (億円)



※ 既存事業等には棚卸資産増加額、M&Aには有利子負債増加額を含む。

投資内訳

### M&A

国内 (複数案件)

3,000億円

メルディア(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  
(国内・海外)

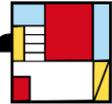
1,000億円

米国開発事業、DX、  
サステナビリティ等

500億円

## (2) 成長投資方針 (M&amp;Aの実績)

## ■ 当社はこれまでのM&amp;Aで、着実に実績を残してきた

会社	投資時期	投資額 *1	実績等	
 OPEN HOUSE Architect	2015年1月	79億円	売上高	M&A直前期 291億円*2 → 2024.9期 <b>1,042億円</b>
 HAWKONE	2018年10月	273億円	売上高	M&A直前期 653億円*3 → 2024.9期 <b>1,461億円</b>
 PRESSANCE CORPORATION	2020年5月 2021年1月	644億円	負ののれん <b>181億円</b>	直近業績 売上高 <b>1,808億円</b> *4 営業利益 <b>274億円</b>
 Design Your Life MELDIA GROUP 三栄建築設計	2023年10月	429億円	負ののれん <b>127億円</b>	直近業績 売上高 <b>1,405億円</b> 営業利益 <b>37億円</b>

\*1 株式の取得額(有利子負債の増加額は含まず)

\*2 2014年12月期実績(通期)

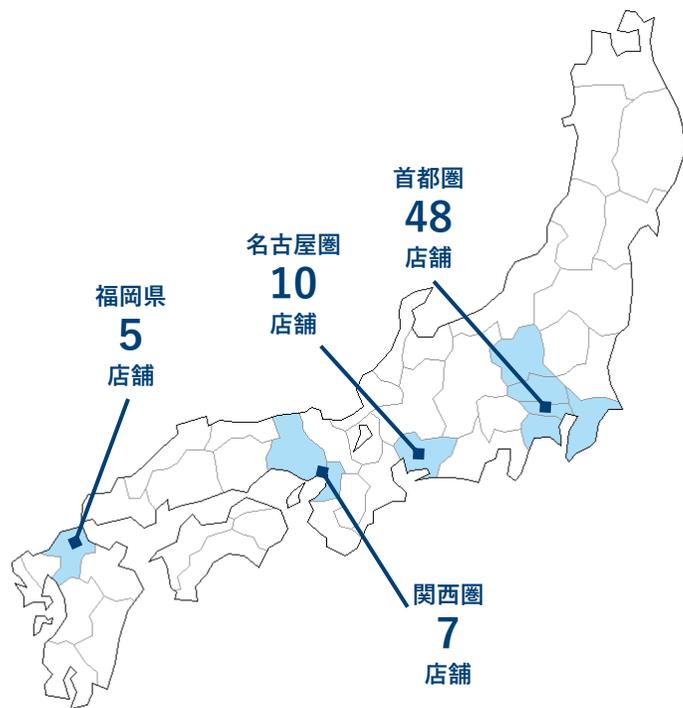
\*3 2018年9月期実績(11カ月決算)

\*4 2024年9月期当社連結ベースの実績

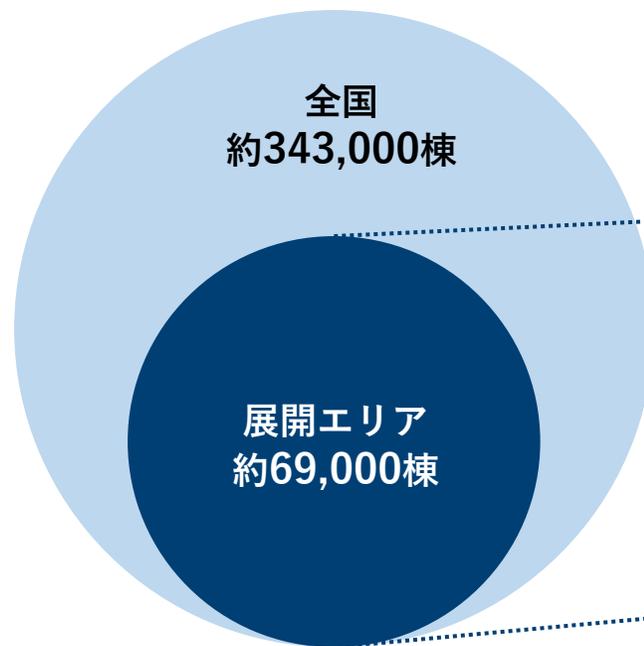
## (2) 成長投資方針 (戸建の成長余地)

- メルディアの子会社化に伴い、市場シェアは前期の11%から14%に上昇
- 戸建事業者は中小規模の企業が多く、更なる成長余地がある

エリア別営業センター数

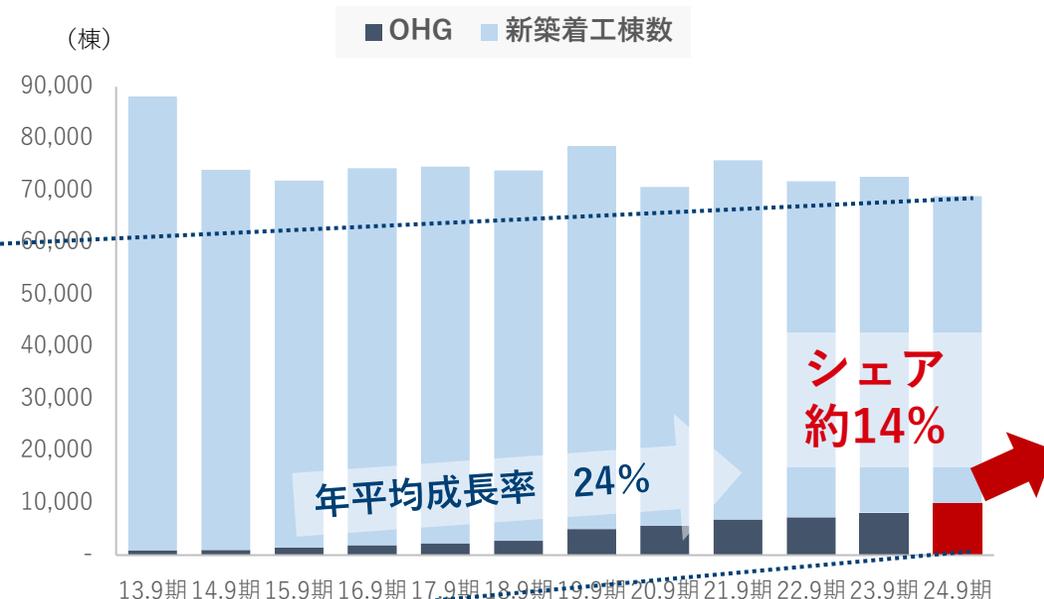


戸建住宅の年間着工棟数 ※



※ 2023年10月~2024年9月の推計

新築着工棟数推移



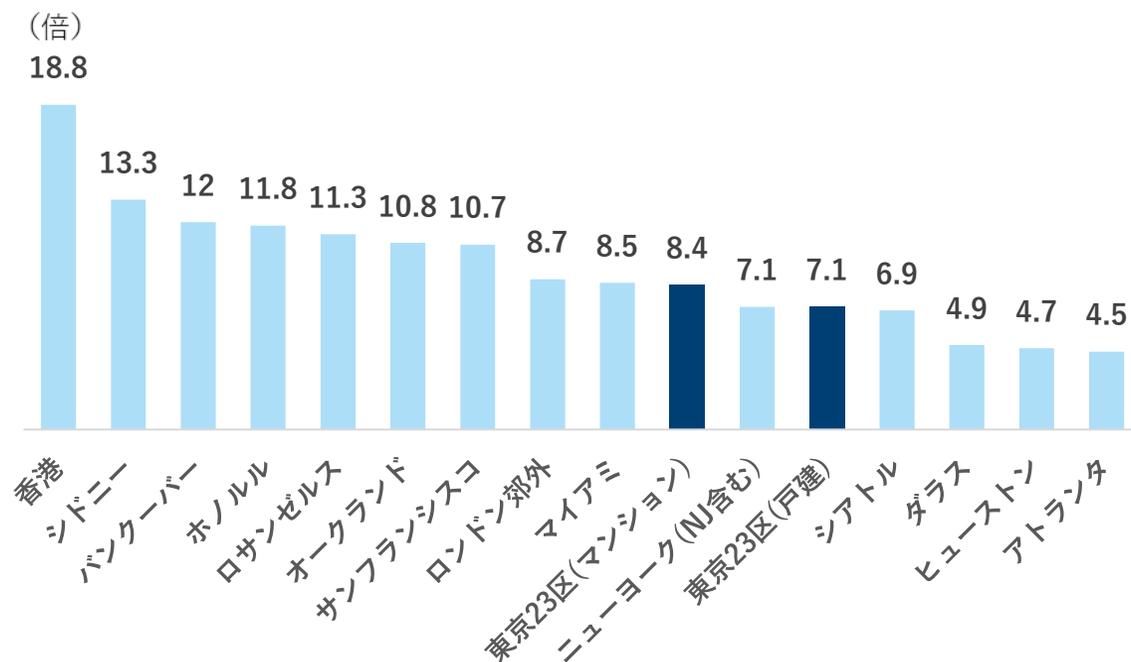
<出所>

新築着工棟数: 国土交通省「住宅着工統計」 一戸建(持家+分譲住宅)  
 対象: 首都圏、名古屋圏、関西圏、福岡圏における展開エリア  
 ~23.9期は暦年、24.9期のみ2023年10月~2024年9月の推計  
 OHG: OHD、ホーク・ワン、メルディアの引渡棟数(建売+請負)

## (2) 成長投資方針 (手頃な価格の住宅を提供)

- 世界主要都市においては、住宅価格の年収倍率も高まり社会問題になっている
- 当社は企業努力により、都心部でも良質かつ手頃な価格の住宅を提供

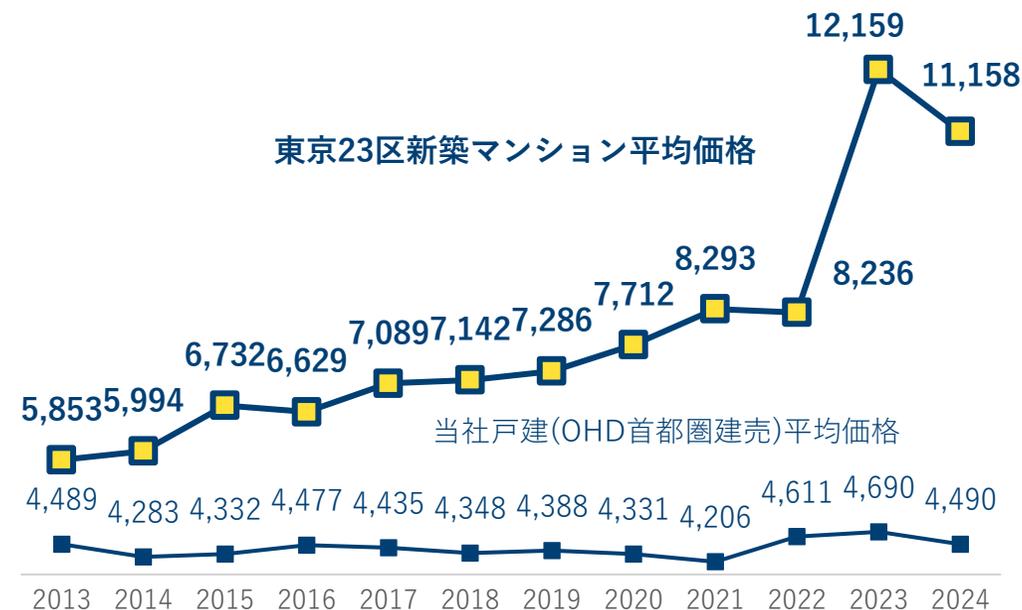
世界主要都市における住宅価格の世帯年収倍率



出所：「DEMOGRAPHIA INTERNATIONAL HOUSING AFFORDABILITY 2023 EDITION」  
 不動産経済研究所「全国新築分譲マンション市場動向」  
 東京カンテイ「新築(小規模)一戸建て住宅平均価格」(2022年)  
 大和総研「東京23区では30代子育て世帯の年収中央値が1,000万円に迫る」

東京23区新築マンション平均価格の推移

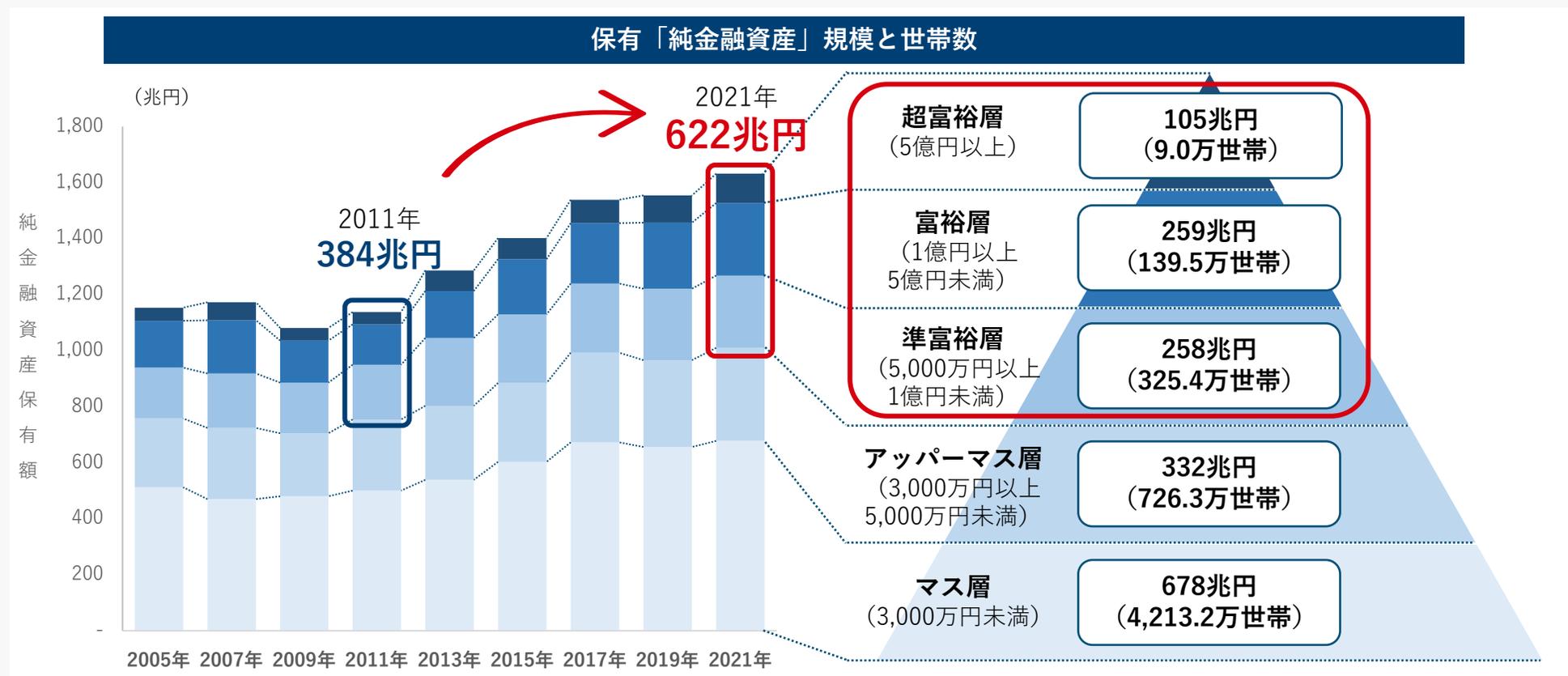
(単位:万円)



出所：不動産経済研究所「首都圏新築分譲マンション市場動向」  
 年度：マンションは2024年(1月~9月)

## (2) 成長投資方針 (投資不動産)

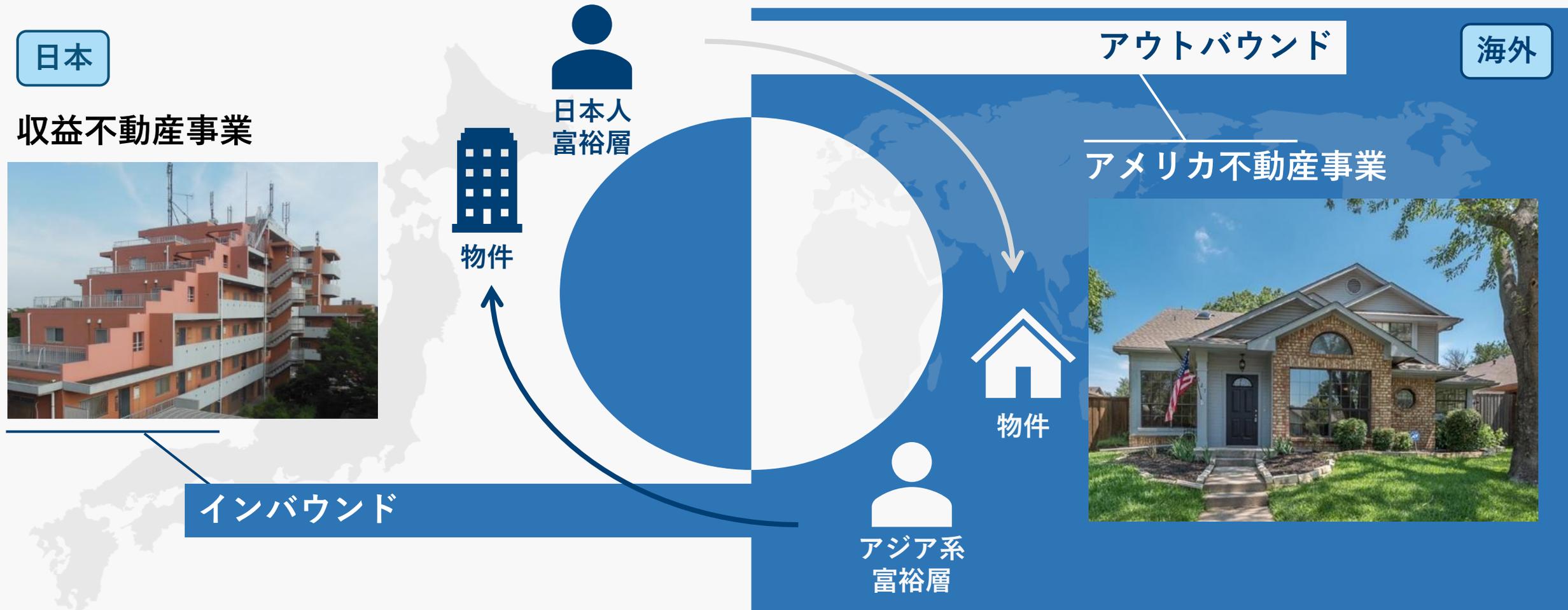
- 日本人の保有金融資産は増加傾向、資産分散需要のある”622兆円”の富裕層市場を開拓
- インフレに強く、レバレッジが効く現物不動産への投資需要を取り込む



<出所> 野村総合研究所 ニュースリリース「野村総合研究所、日本の富裕層は149万世帯、純金融資産総額は364兆円と推計」

## (2) 成長投資方針 (投資不動産)

- 日本人富裕層にアメリカ不動産を、アジア系富裕層に日本の不動産を提供
- 物件調達力に加え、アメリカ不動産ではオペレーションにも強み



## (2) 成長投資方針 (投資不動産)

- ・ ヒューストン、アトランタ、フォートワースの3件に新規出資
- ・ 初の※BTR(Build to Rent)特化型コミュニティ開発に参画し、アセットタイプを拡充

①ロサンゼルス (集合住宅)



②ロサンゼルス (集合住宅)



**NEW** ③フォートワース近郊 (集合住宅)



④ダラス近郊 (ミックスコミュニティ)



**NEW** ⑤ヒューストン近郊 (BTRコミュニティ)



**NEW** ⑥アトランタ近郊 (集合住宅)



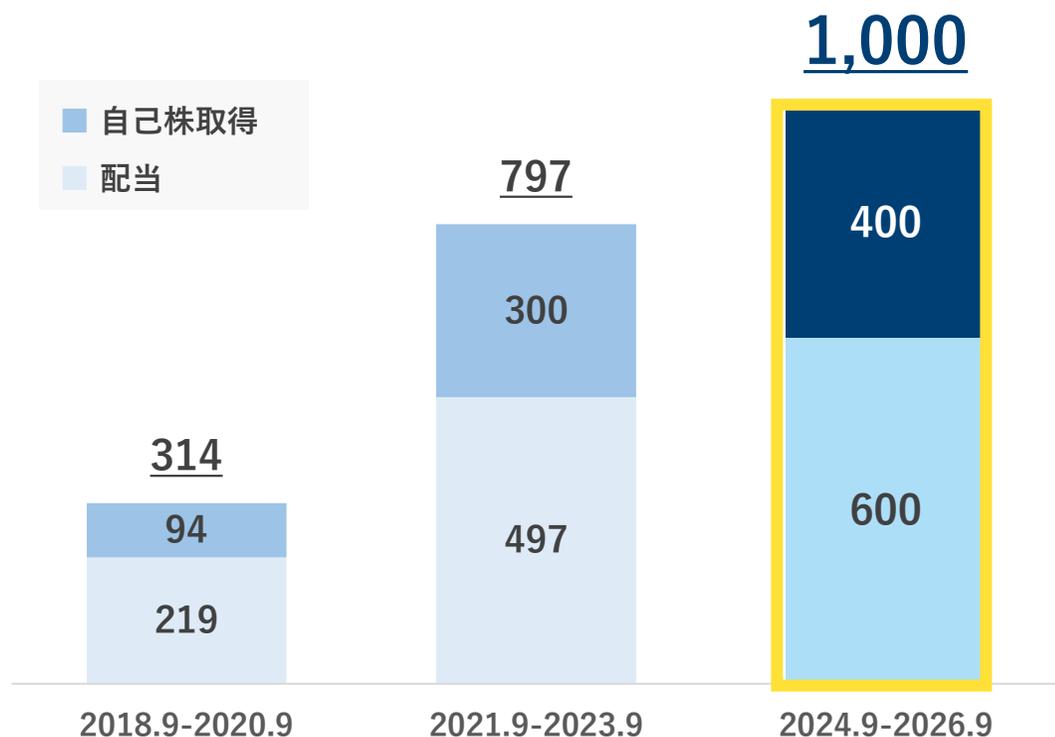
⑦オーランド近郊 (集合住宅)



## (3) 株主還元方針

- 今後3年間で合計1,000億円の株主還元を計画
- 安定的な配当（配当性向20%以上）、機動的な自己株取得を実施

実績及び計画（億円）



重視する指標

- 安定的な配当（配当性向**20%**以上）
- 機動的な自己株取得

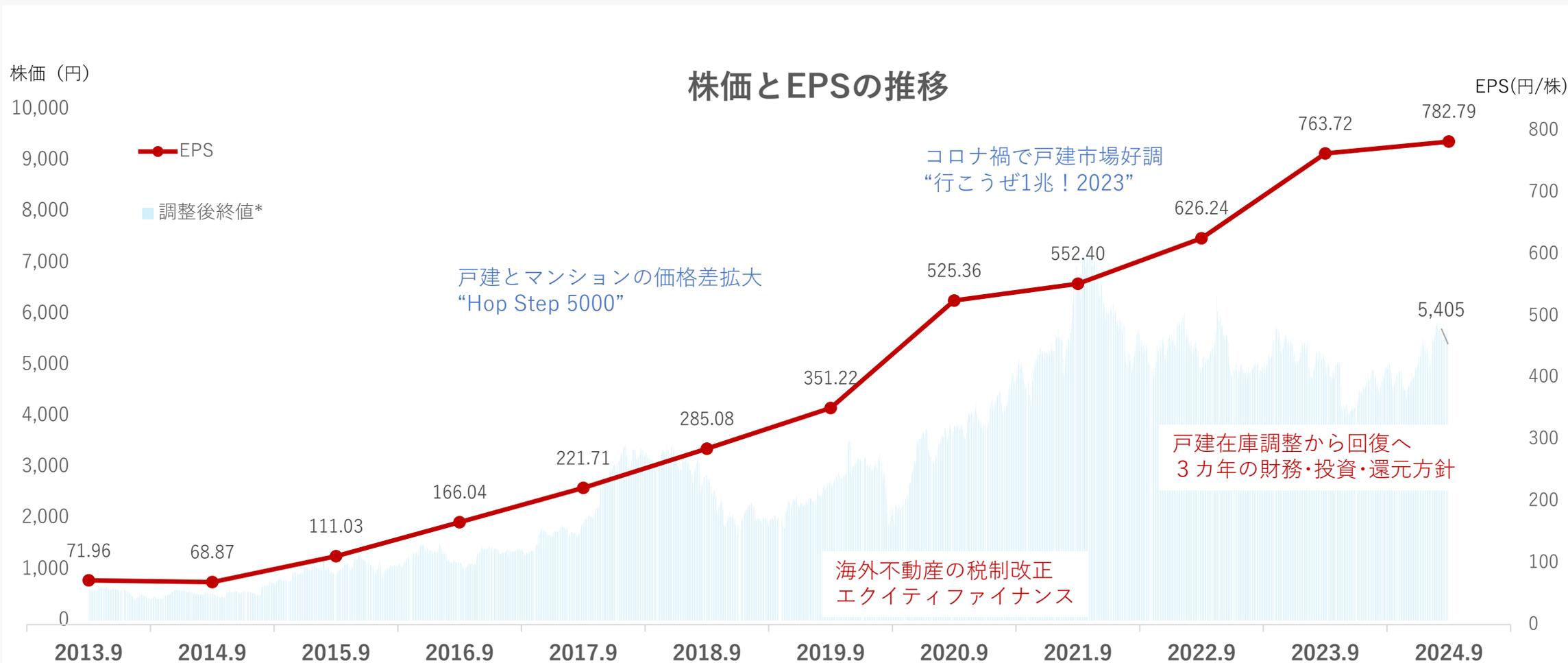
自己株取得（実績・計画）

	時期	総額	株数	割合※
実績	2024年9月期	<b>198</b> 億円	4,167千株	3.46%
計画	2025年9月期	<b>200</b> 億円	5,000千株	4.29%

※ 発行済株式総数に対する割合(自己株除く)

## (4) 資本コストと株価を意識した経営

■ EPSは11期連続増益（年平均成長率24.3%）、株価は2021.9期のピーク以降は横這い



注) 当社は2015.9期、2019.9期に1株につき2株の割合で株式分割を行ったため、配当金は、2013.9期に株式分割が行われたと仮定して算出

## (4) 資本コストと株価を意識した経営

- 株式指標において、PBRは1倍超を継続、PERは概ね一桁水準

**PBR**  
(株価/1株当たり純資産)

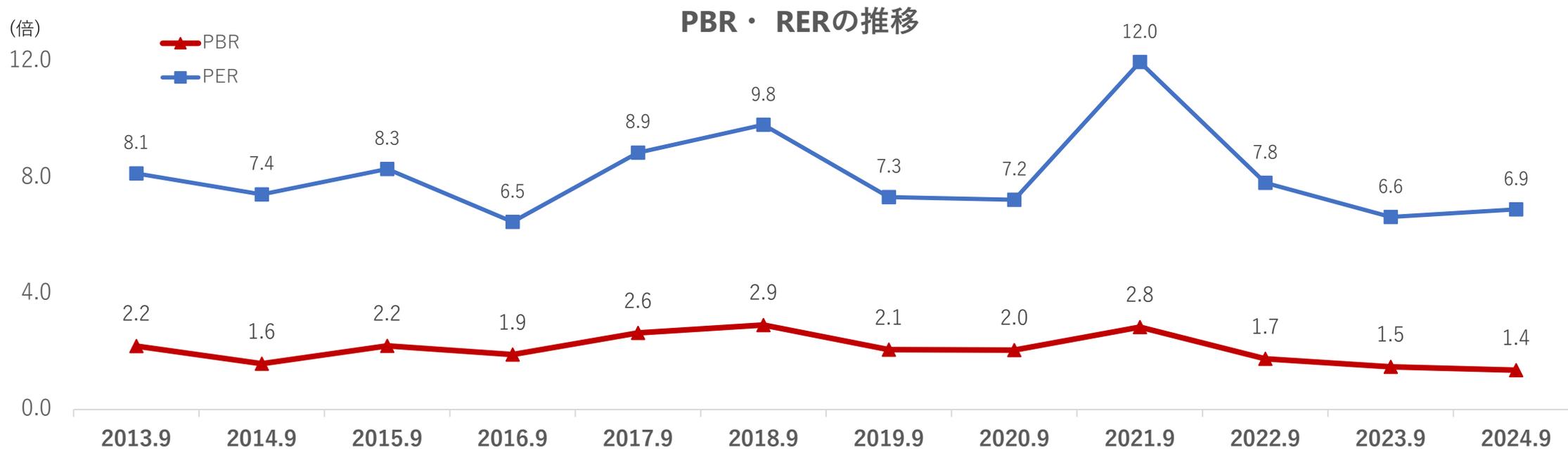
=

1~3倍

**PER**  
(株価/1株当たり利益)

=

6~12倍



## (4) 資本コストと株価を意識した経営

- ROEは資本コストを大幅に超過、3指標のいずれも高水準であることが要因

### CAPMによる資本コスト

#### CAPMによる推計 (Capital Asset Pricing Model)

リスクフリーレート +  $\beta$  × マーケットリスクプレミアム

1%程度

1.2程度

4%~6%

資本コスト = 6~8%

### ROE

#### ROEの3指標分解 (DuPont Analysis)

売上高純利益率 × 総資産回転率 × 財務レバレッジ

7.2%

1.0回転

2.8倍

ROE (2024.9期実績) = 21.1%

資本コストの推移



## (4) 資本コストと株価を意識した経営

### ■ 企業価値向上に向けEPS成長を目指す

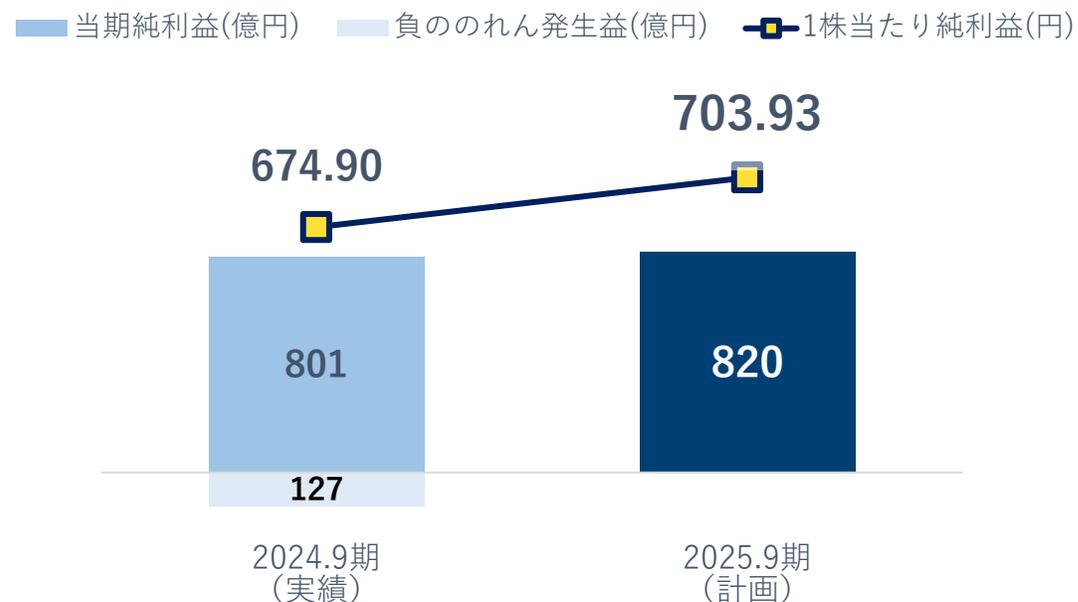
#### 資本コストに関する現状認識

- ・ 資本コストは市場全般リスクと企業固有リスクを反映
- ・ 投資家が求める期待収益率は資本コストを上回っている

#### 企業価値向上に向けた方向性

- ・ 当社はEPS成長を目指す
- ・ 投資家が求める期待収益率低減に向けた取り組みを深耕  
財務、成長投資、株主還元方針及び進捗を明示  
サステナビリティの推進  
ガバナンス・コンプライアンスの強化 等

#### EPS 実績及び目標 ※

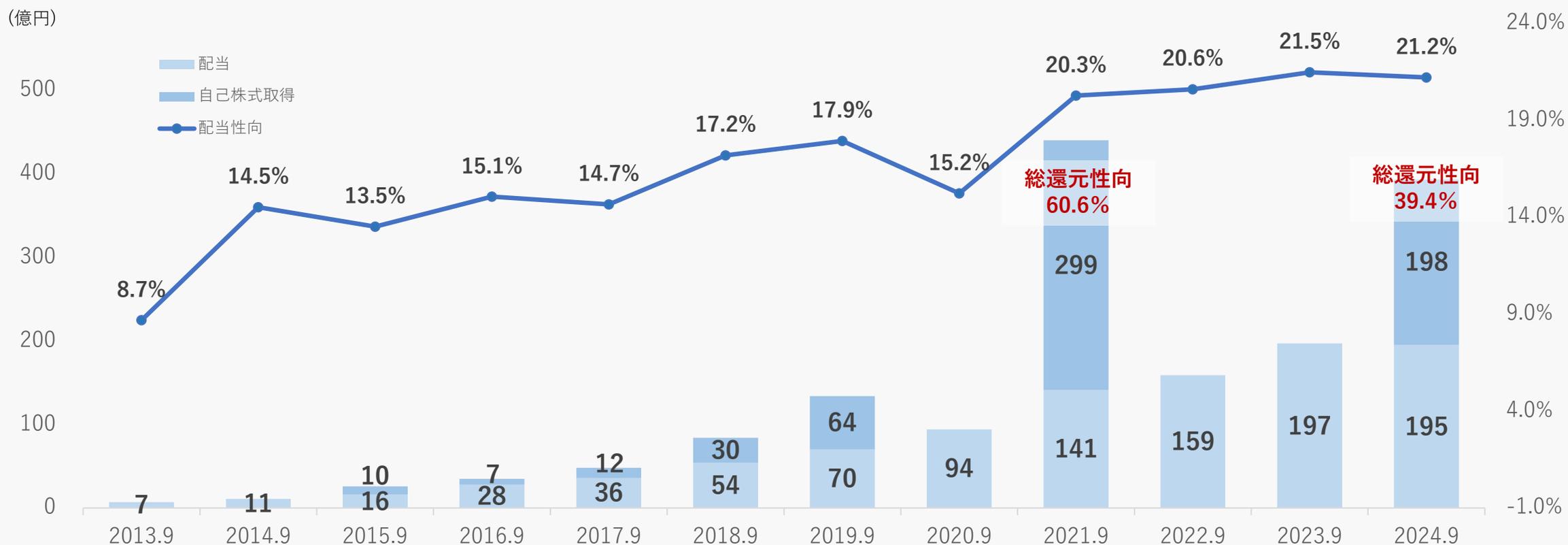


※ 2024年9月期 負ののれん発生益の影響を除く  
2025年9月期 実行予定の自己株式取得の影響は含まず

## (4) 資本コストと株価を意識した経営 (トラックレコード)

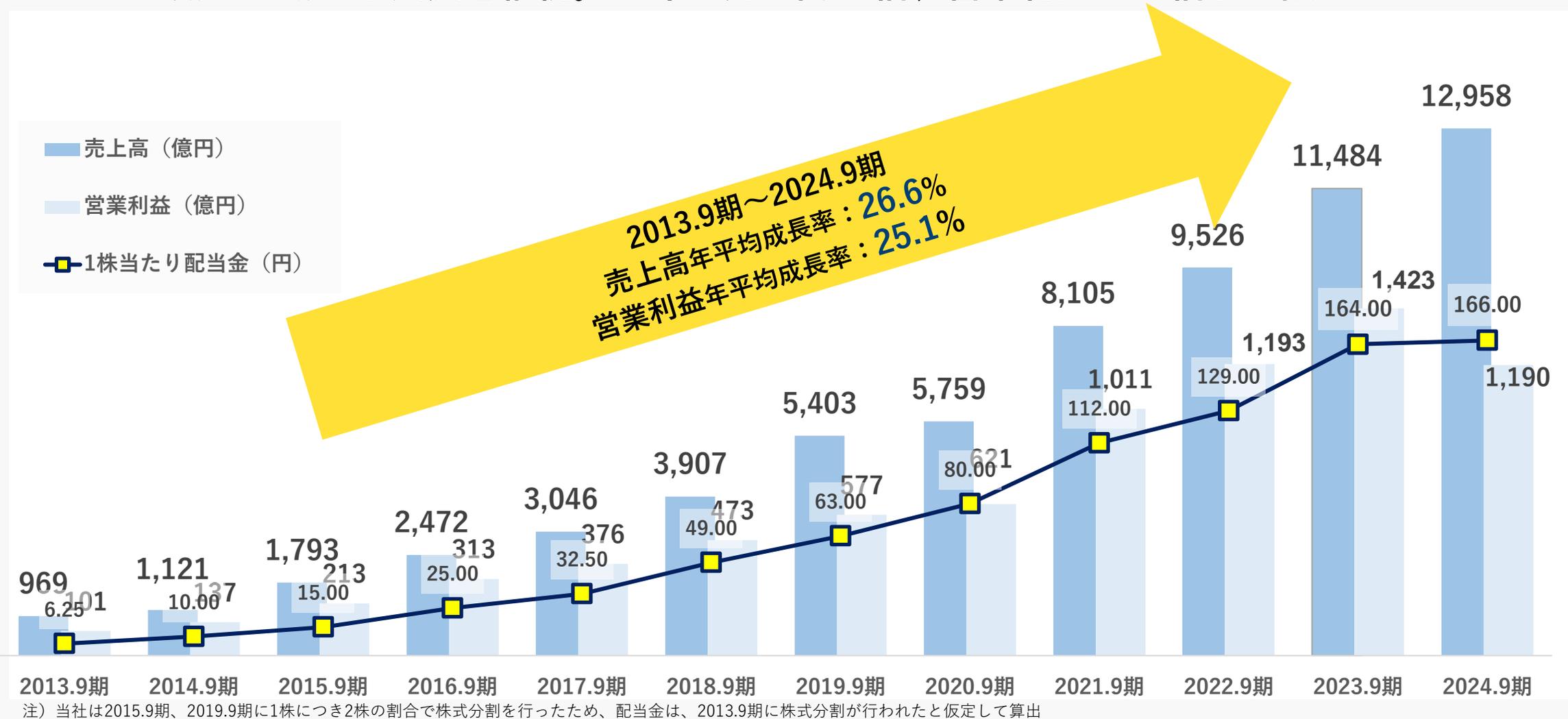
### ■ 安定的な配当と機動的な自己株式の取得を実施

株主還元の状況



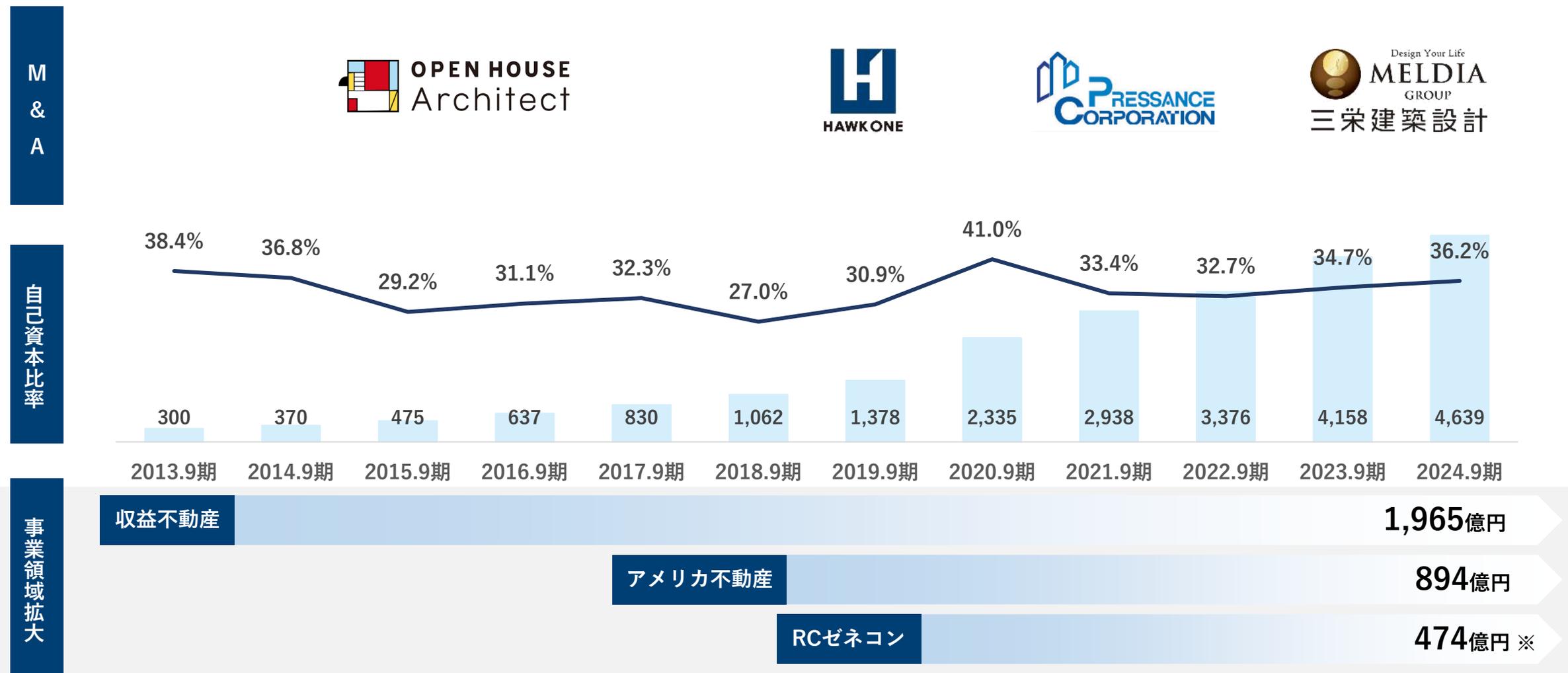
## (4) 資本コストと株価を意識した経営 (トラックレコード)

■ 2013.9期の上場から成長を継続。11年で売上高13倍、営業利益で11倍まで拡大



## (4) 資本コストと株価を意識した経営 (トラックレコード)

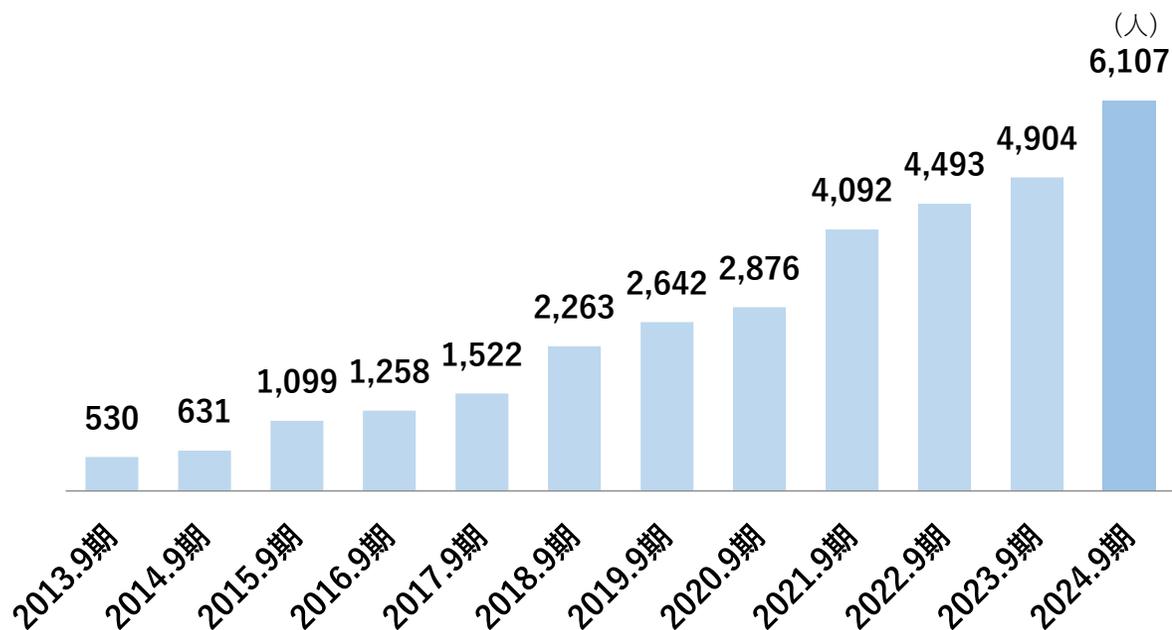
### ■ 健全な財務を維持しながら、事業領域の拡大、M&Aを実施



# 人材採用の強化

- 当社グループの成長の源泉は人材
- 人材採用は経営の最重要課題の一つとして取り組む

## オープンハウスグループ人員数の推移



## ■ 新卒採用数

2024年4月

539名

2025年4月（予定）

750名以上

## ■ 企業理念（価値観）

「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」

## ■ 社長自ら陣頭指揮を執り

- ・ 採用担当には各事業部のトップ営業社員を配置
- ・ 経営幹部の面接により入社への動機付けを強化

## 4. サステナビリティ

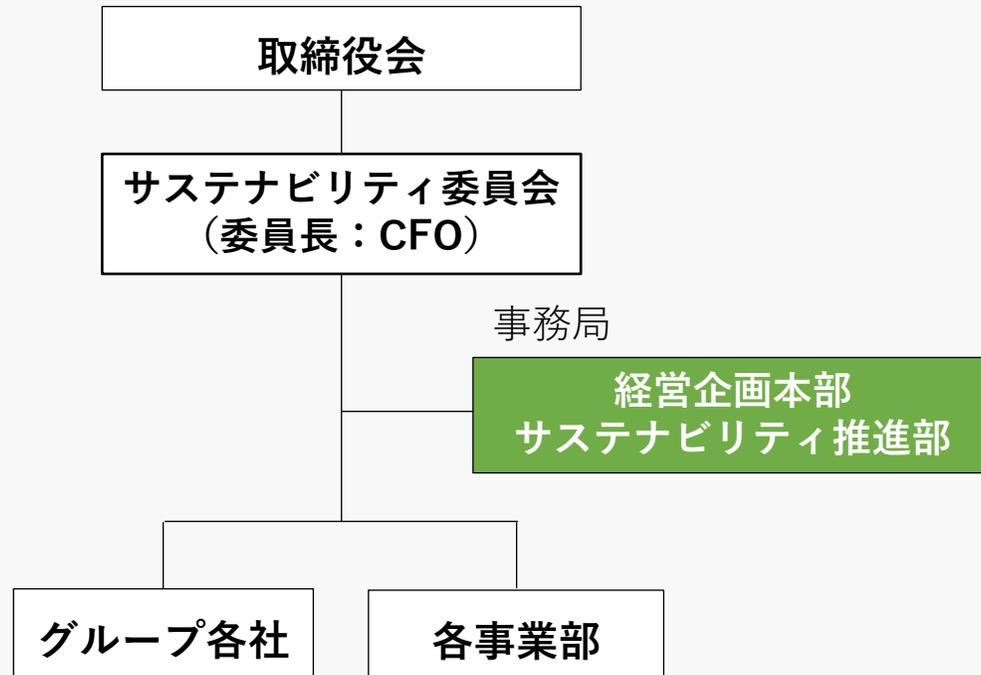


**OPEN HOUSE GROUP**

## サステナビリティ推進体制の強化

- 経営企画本部にサステナビリティ推進部を新設
- サステナビリティ推進の活動を強化し、さらなる企業価値の向上を図る

### < サステナビリティ推進体制 >



### < サステナビリティ推進部の新設 >

- ・グループ全体のサステナビリティ推進の対応を統括（GHG排出量削減の対策、情報開示等）
- ・サステナビリティに関する戦略・方針の提案 等

## 脱炭素社会への貢献（GHG排出量の算定範囲の拡大）

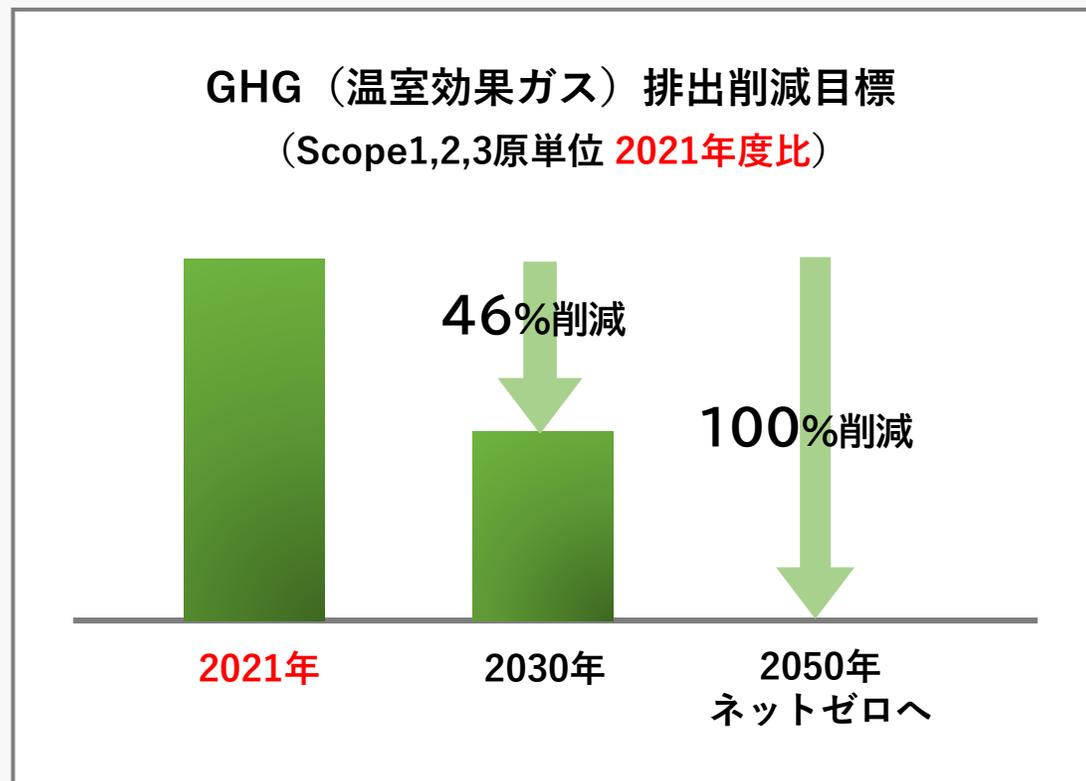
- 算定範囲を連結ベース\*1 に拡大
- 算定範囲の拡大に伴い、GHG排出削減目標の基準年度を2018年度から2021年度に変更

※GHG排出削減目標（2030年46%削減、2050年ネットゼロ）は変更なし

< 算定範囲変更後 > 戸建関連事業



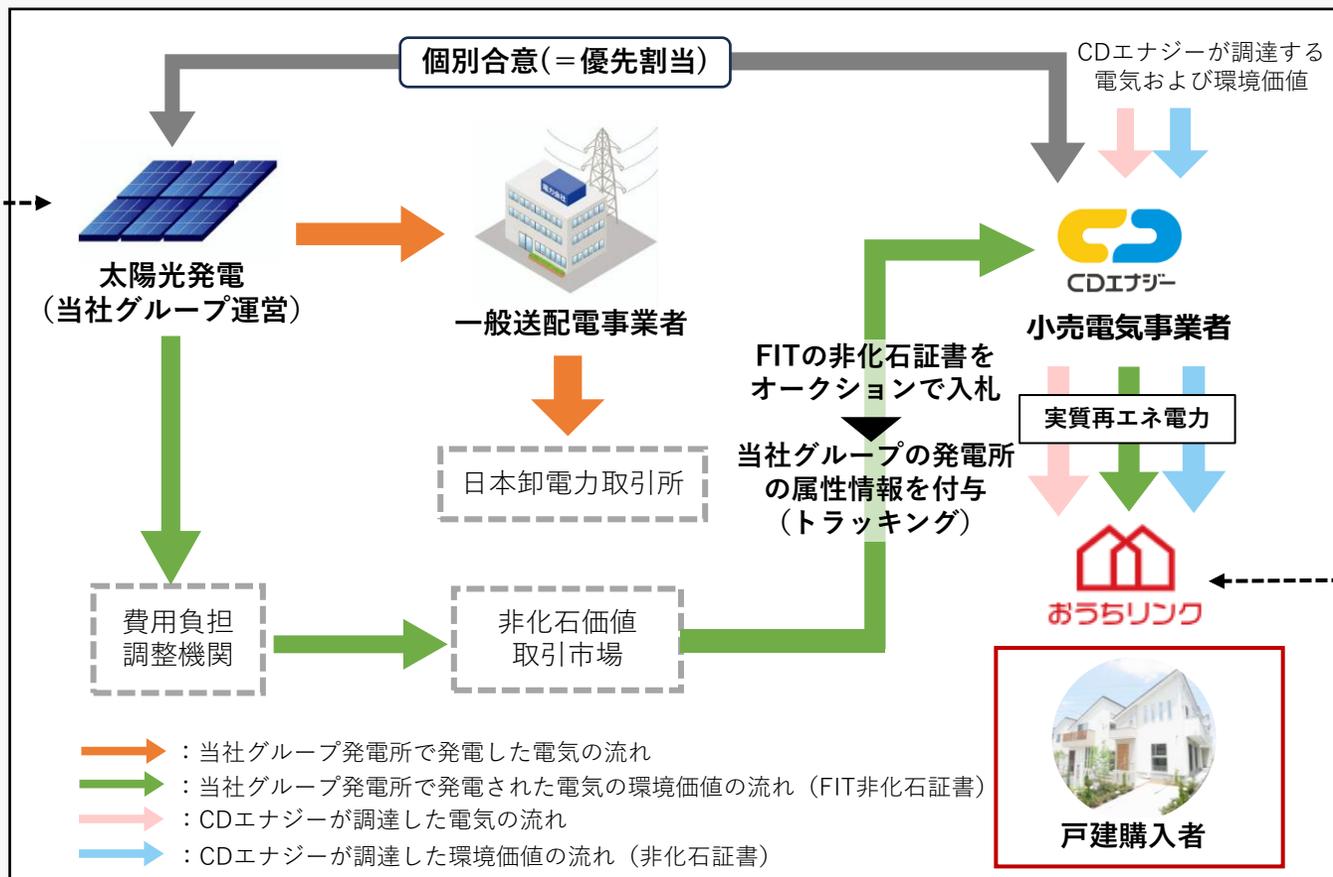
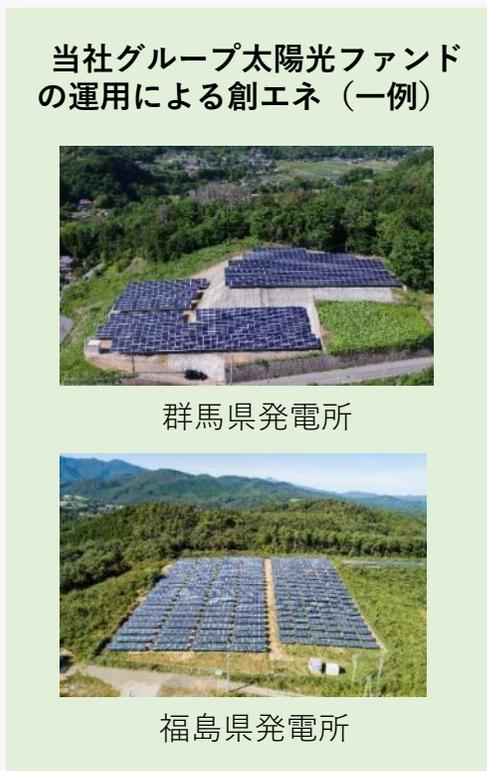
\*1 海外事業等を除く



# 脱炭素社会への貢献（実質再エネの提供）

- 当社グループ運営の太陽光発電所由来の環境価値を活用した実質再生可能エネルギー100%の電力を、おうちリンクでんきご契約者様に提供開始予定（2024年12月）

## < 個別合意に基づく非化石証書（トラッキング付）スキーム >



OPEN HOUSE GROUP

おうちリンク でんき ご利用で  
電力のCO2排出量

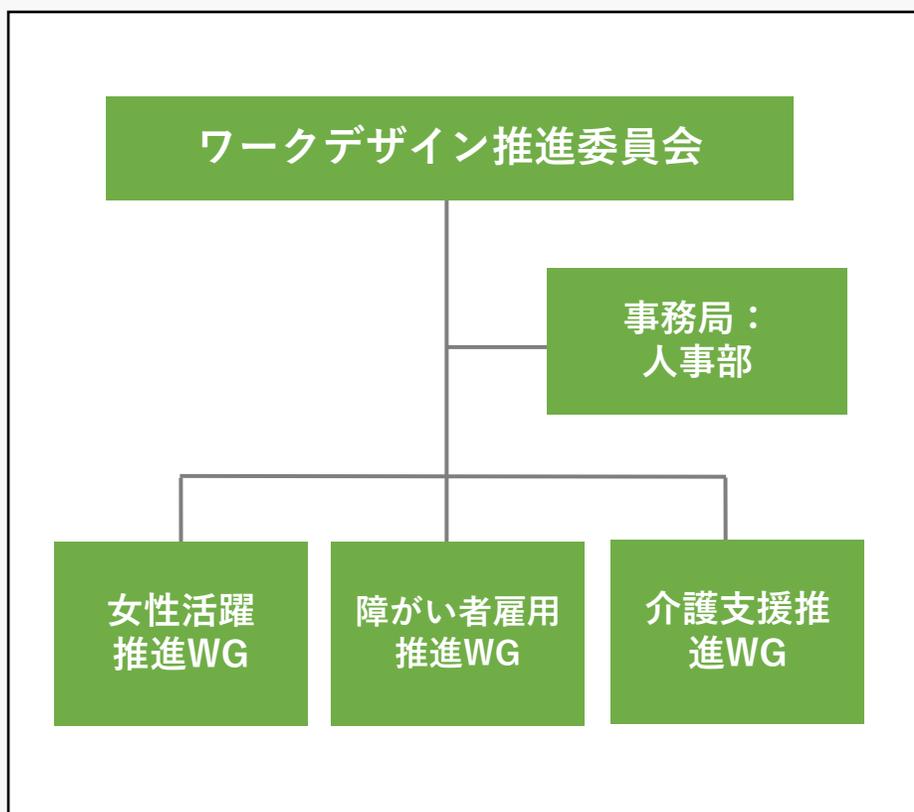
# 実質ゼロ

2024年9月累計契約数  
7,099件

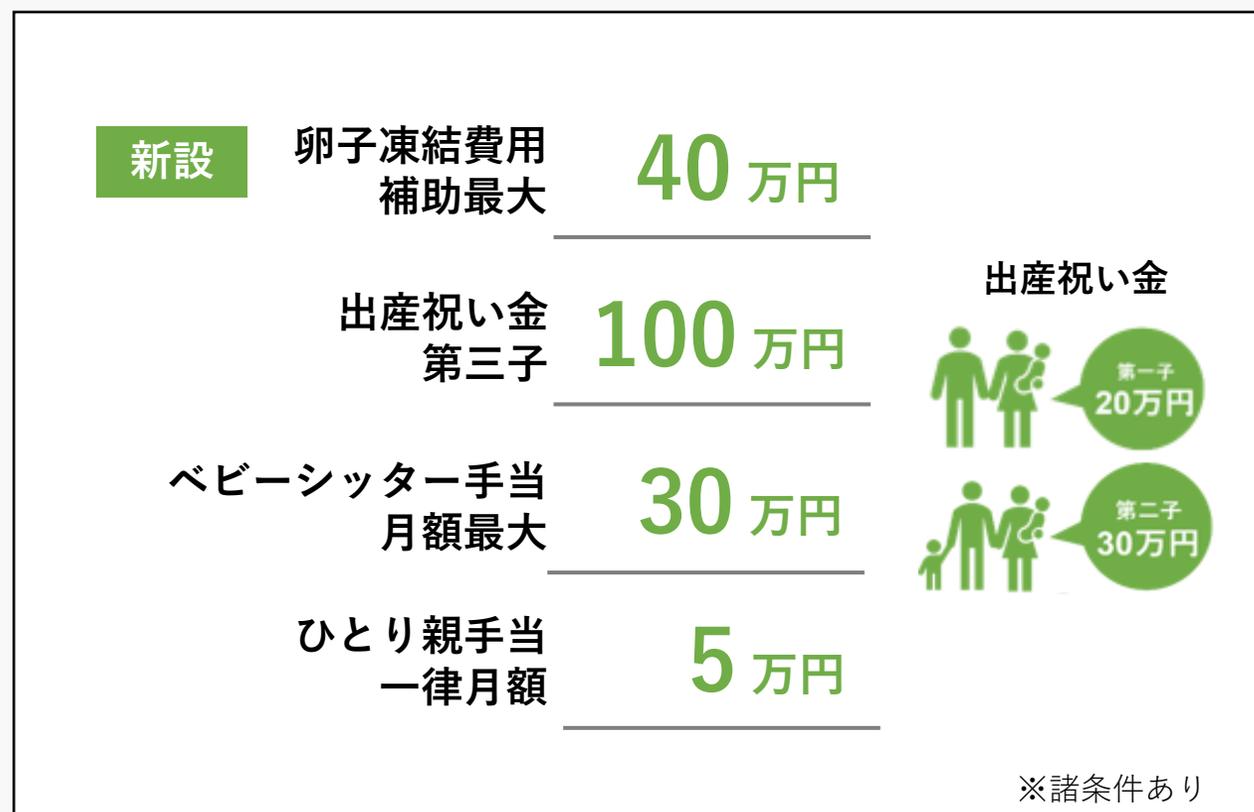
# 人的資本の価値最大化（ダイバーシティの推進）

## ■ 多様な人材が活躍できる環境の構築を推進

### < 推進体制 >



### < 子育て支援・女性活躍推進 >



## 人的資本の価値最大化（障がい者雇用）

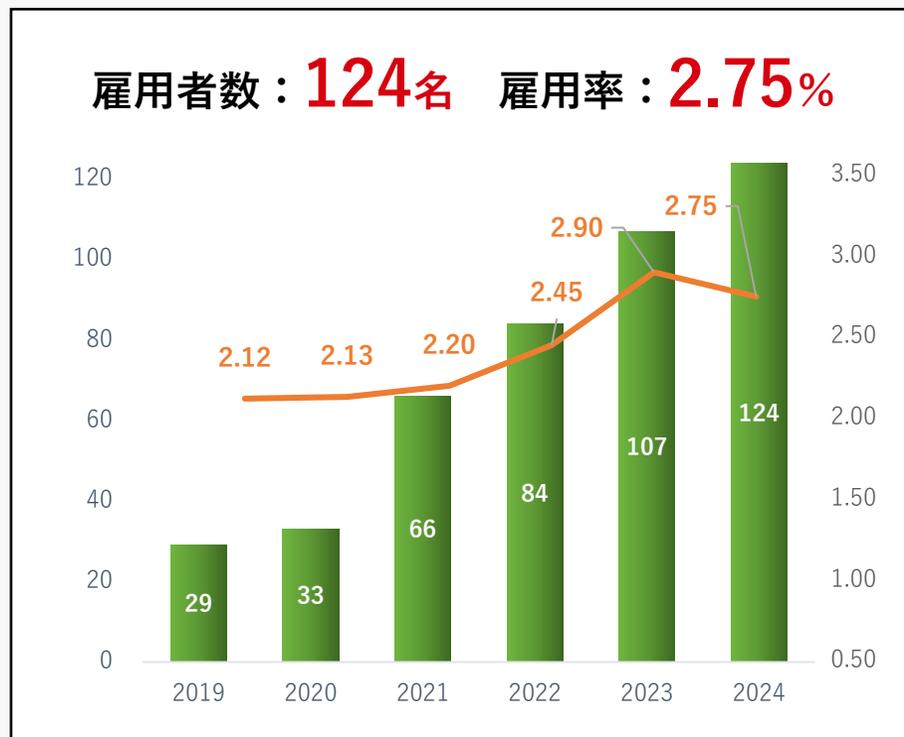
- 東京都より「障害者雇用エクセレントカンパニー賞（都知事賞）」を受賞
- 「株式会社オープンハウス・オペレーションズ」（2024年4月設立）が特例子会社認定申請中

### <エクセレントカンパニー賞>

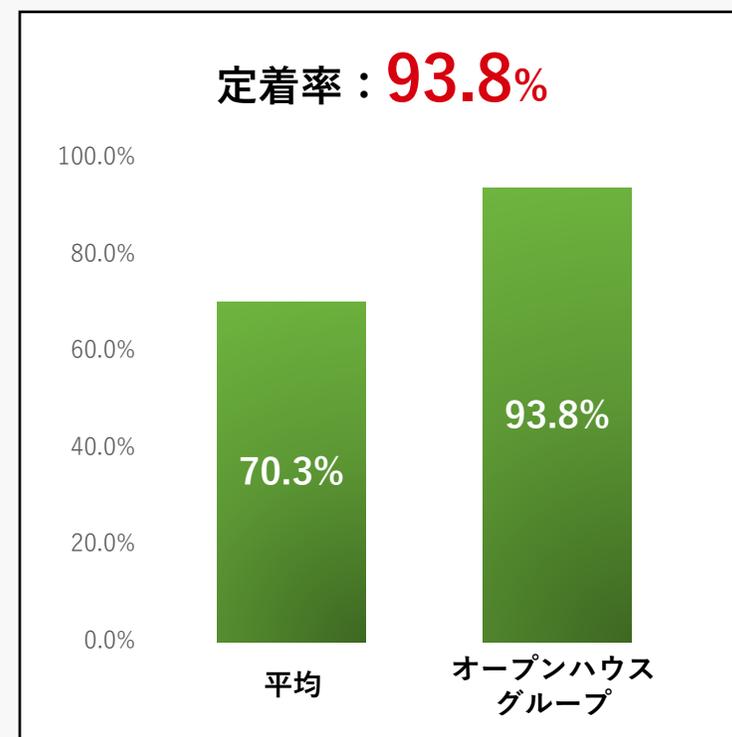


ノーマライゼーションが浸透していると認められる企業として表彰

### <障がい者雇用状況の推移>



### <高水準の定着率>



※1 過去3年間に採用した障がい者の入社後1年間の定着率・2024年6月時点  
 ※2 「障害者の就業状況等に関する調査研究」（2017年、JEED）における調査をもとに厚生労働省が独自に作成、より算出

## 人的資本の価値最大化（介護支援）

- 介護支援制度を拡充し、仕事と介護の両立支援の環境を整備

### 新設 < 当社グループ独自の介護支援制度 >

介護支援手当  
月額最大

5万円

介護支援ハンドブック

介護スタート休暇  
(特別有給休暇)

最大  
20日間

介護相談窓口の設置

介護をしながら働き続ける体制を整えるための特別有給休暇の取得が可能

介護帰省旅費の支給

遠方に住む親族の介護のための帰省交通費を支給

介護ケア休暇  
(特別有給休暇)

年間最大  
10日間

介護サポート勤務制度

要介護状態にある家族を介護する場合、労働時間を短縮して働くことができる制度

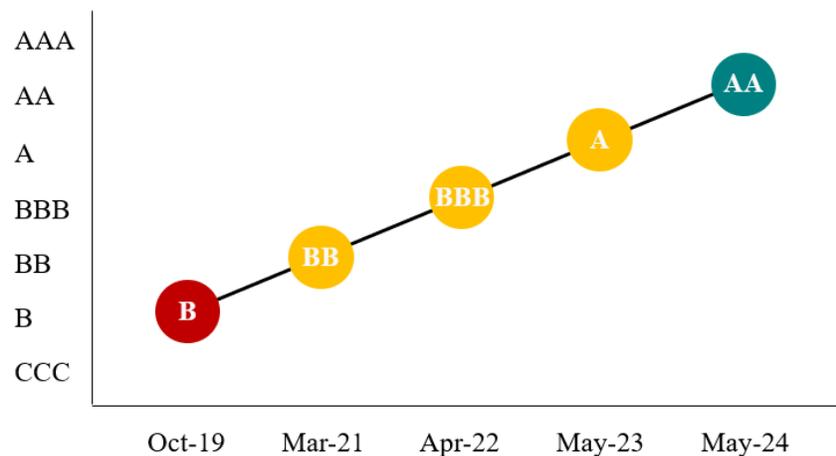
介護をしながら働く上で特別有給休暇の取得が可能

※諸条件あり

## 外部評価

- 評価機関によるESGに関する評価が毎年向上
- ESGインデックスへの新たな組み入れ

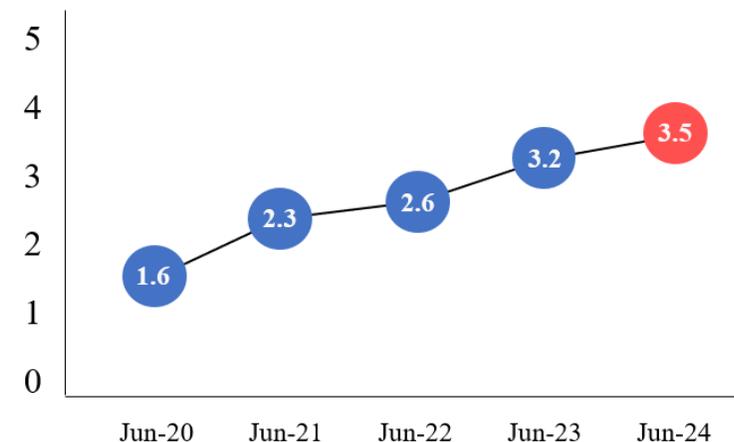
### MSCI ESG 格付け推移



**2024** CONSTITUENT MSCI日本株  
ESGセレクト・リーダーズ指数

**2024** CONSTITUENT MSCI日本株  
女性活躍指数 (WIN)

### FTSE ESG 格付け推移



FTSE4Good



FTSE Blossom  
Japan Index



FTSE Blossom  
Japan Sector  
Relative Index

THE INCLUSION OF OPEN HOUSE GROUP CO., LTD. IN ANY MSCI INDEX, AND THE USE OF MSCI LOGOS, TRADEMARKS, SERVICE MARKS OR INDEX NAMES HEREIN, DO NOT CONSTITUTE A SPONSORSHIP, ENDORSEMENT OR PROMOTION OF OPEN HOUSE GROUP CO., LTD. BY MSCI OR ANY OF ITS AFFILIATES. THE MSCI INDEXES ARE THE EXCLUSIVE PROPERTY OF MSCI. MSCI AND THE MSCI INDEX NAMES AND LOGOS ARE TRADEMARKS OR SERVICE MARKS OF MSCI OR ITS AFFILIATES.

<https://www.lseg.com/en/ftse-russell/indices/ftse4good> <https://www.lseg.com/en/ftse-russell/indices/blossom-japan>

## サステナブルファイナンス

- 各金融機関よりサステナビリティに関するファイナンスを継続、新規実行
- サステナビリティに関する取り組みをKPIとして設定し、第三者評価を取得

継続

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	2022年2月28日

継続

ESG/SDGs評価に基づくシンジケート  
ローン (株式会社三井住友銀行他)

借入金額	205億円
借入期間	10年間
資金使途	事業資金
実行日	2022年9月28日

継続

ポジティブインパクトファイナンス  
(株式会社りそな銀行)

借入金額	50億円
借入期間	10年間
資金使途	事業資金
実行日	2023年3月20日

継続

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

新規

ポジティブインパクトファイナンス・  
シンジケートローン  
(株式会社群馬銀行他)

借入金額	50億円
借入期間	7年間
資金使途	事業資金
実行日	2024年9月30日

新規

ESG/SDGs推進分析融資  
(株式会社三井住友銀行)

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	2024年10月10日

## 地域共創

- 「オープンハウスアリーナ太田」 2024年度グッドデザイン賞を受賞
- 群馬県みなかみ町にて「廃墟再生マルシェ」開催・「NOT A HOTEL」共同開発、竣工前完売



 **GOOD DESIGN AWARD 2024**

「群馬クレインサンダーズ」のホームアリーナ  
「オープンハウスアリーナ太田」（太田市総合体育館）

### < 地域共創型アリーナ >

自治体の財政負担を軽減（建設・運用）

- ・当社グループから太田市へ企業版ふるさと納税による寄附
- ・ネーミングライツスポンサー料の活用
- ・音楽ライブや格闘技、eスポーツなど、興行活動を誘致



群馬県みなかみ町・水上温泉街  
「第3回 廃墟再生マルシェ」の開催

- ・2021年度より産官学金包括連携協定※に基づく地域共創に参画（※群馬銀行、みなかみ町、東京大学大学院工学系研究科との連携）
- ・2024年9月、水上温泉街4か所を会場とし、4,400人が来場



群馬県みなかみ町 ハイエンドな別荘  
「NOT A HOTEL MINAKAMI TOJI」  
完売

- ・中長期にわたる地域の関係人口増
- ・NOT A HOTEL社との共同開発
- ・年10泊単位で最適な口数を所有可能
- ・有名建築家が手がける温泉ヴィラ

## 5. <参考情報>業績補足



OPEN HOUSE GROUP

## 連結業績推移

(単位:百万円)

		2023.9期				2024.9期				2022.9期	2023.9期	2024.9期	2025.9期
		1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	実績	実績	実績	計画
戸建関連事業	売上	141,735	154,042	136,227	158,389	170,186	157,780	147,458	114,744	516,554	590,394	590,170	653,700
	売上総利益	24,925	26,845	22,590	23,981	26,740	22,655	20,566	15,078	93,912	98,343	85,040	103,700
	売上総利益率	17.6%	17.4%	16.6%	15.1%	15.7%	14.4%	13.9%	13.1%	18.2%	16.7%	14.4%	15.9%
	営業利益	16,484	18,692	13,902	14,098	17,959	13,447	11,696	6,564	63,014	63,178	49,668	61,500
	営業利益率	11.6%	12.1%	10.2%	8.9%	10.6%	8.5%	7.9%	5.7%	12.2%	10.7%	8.4%	9.4%
OHD	売上	98,829	105,090	92,299	101,185	120,303	103,786	97,794	64,618	336,502	397,405	386,502	364,700
	売上総利益	17,822	18,923	15,785	15,245	18,759	14,487	13,786	8,328	63,683	67,778	55,360	62,000
	売上総利益率	18.0%	18.0%	17.1%	15.1%	15.6%	14.0%	14.1%	12.9%	18.9%	17.1%	14.3%	17.0%
	棟数	建売	1,184棟	1,267棟	1,145棟	1,333棟	1,642棟	1,483棟	1,399棟	984棟	3,624棟	4,929棟	5,508棟
	土地	833棟	940棟	816棟	844棟	915棟	693棟	842棟	429棟	3,402棟	3,433棟	2,879棟	3,780棟
	請負	544棟	474棟	382棟	402棟	503棟	433棟	463棟	433棟	1,918棟	1,802棟	1,832棟	1,510棟
	単価	建売	44.0	43.6	42.9	42.3	43.1	41.6	40.7	43.1	43.2	41.8	40.5
	土地	45.6	44.3	44.5	44.8	44.6	49.7	38.8	37.4	44.4	44.8	43.0	39.7
ホーク・ワン	売上	28,992	35,637	29,572	41,161	35,999	40,297	35,252	34,588	125,352	135,363	146,138	160,000
	売上総利益	4,702	5,018	4,086	5,297	4,214	4,608	4,102	4,611	21,825	19,105	17,538	21,500
	売上総利益率	16.2%	14.1%	13.8%	12.9%	11.7%	11.4%	11.6%	13.3%	17.4%	14.1%	12.0%	13.4%
	棟数	建売	524棟	647棟	506棟	726棟	671棟	718棟	623棟	569棟	2,283棟	2,403棟	2,581棟
	土地	83棟	112棟	100棟	118棟	83棟	119棟	80棟	111棟	346棟	413棟	393棟	450棟
	請負	32棟	43棟	40棟	42棟	52棟	49棟	50棟	49棟	168棟	157棟	200棟	230棟
	単価	分譲	46.8	46.1	47.6	48.0	46.7	47.1	48.9	46.6	47.1	48.0	50.5
OHA	売上	18,267	19,990	20,662	22,795	18,112	18,834	17,740	18,937	67,495	81,715	73,625	71,700
	売上総利益	1,898	2,471	2,685	3,094	2,777	3,091	2,786	2,422	6,130	10,149	11,078	10,000
	売上総利益率	10.4%	12.4%	13.0%	13.6%	15.3%	16.4%	15.7%	12.8%	9.1%	12.4%	15.0%	14.0%
	棟数	外部向け	679棟	644棟	697棟	744棟	615棟	627棟	661棟	753棟	2,876棟	2,764棟	2,656棟
	内部向け	529棟	686棟	649棟	731棟	540棟	600棟	472棟	454棟	1,881棟	2,595棟	2,066棟	2,150棟
※1	メルディア	売上				37,332	30,353	28,271	44,563			140,519	73,400
	売上総利益					3,828	3,474	4,036	1,684			13,023	10,200
	売上総利益率					10.3%	11.4%	14.3%	※2 3.8%			9.3%	13.9%
	棟数	建売など				344棟	306棟	305棟	438棟			1,393棟	1,700棟
	アパート					49棟	18棟	9棟	34棟			110棟	140棟

※1 メルディアのセグメント変更に伴い、24.9期実績はメルディア全社、25.9期計画は同社の戸建関連に属する部分のみを記載

※2 大型収益物件の処分に伴い売上総利益率が低下したもの

## 連結業績推移

(単位:百万円)

	2023.9期				2024.9期				2022.9期	2023.9期	2024.9期	2025.9期		
	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	実績	実績	実績	計画		
マンション事業	売上	3,347	23,126	13,481	85,029	3,730	1,815	19,232	64,516	62,362	124,984	89,294	76,000	
	売上総利益	804	6,927	3,275	22,675	684	243	3,972	12,956	16,385	33,683	17,857	16,700	
	売上総利益率	24.0%	30.0%	24.3%	26.7%	18.4%	13.4%	20.7%	20.1%	26.3%	26.9%	20.0%	22.0%	
	営業利益	-432	4,561	1,218	19,791	-731	-1,185	2,076	10,504	10,654	25,139	10,664	9,600	
	営業利益率	-	19.7%	9.0%	23.3%	-	-	10.8%	16.3%	17.1%	20.1%	11.9%	12.6%	
	引渡戸数	59戸	399戸	303戸	1,634戸	68戸	35戸	398戸	1,272戸	1,216戸	2,395戸	1,773戸	1,440戸	
	単価	56.6	57.9	44.2	51.9	54.7	50.5	48.0	50.5	51.1	52.0	50.1	52.5	
収益不動産事業	売上	44,533	48,140	35,643	56,701	33,100	43,634	38,962	80,859	155,961	185,018	196,556	222,600	
	売上総利益	7,422	6,892	6,337	7,747	6,063	2,220	6,082	11,522	24,695	28,400	25,890	34,200	
	売上総利益率	16.7%	14.3%	17.8%	13.7%	18.3%	※ 5.1%	15.6%	14.2%	15.8%	15.3%	13.2%	15.4%	
	営業利益	5,429	5,456	4,300	5,036	4,257	337	3,589	9,085	17,669	20,222	17,268	22,700	
	営業利益率	12.2%	11.3%	12.1%	8.9%	12.9%	※ 0.8%	9.2%	11.2%	11.3%	10.9%	8.8%	10.2%	
	引渡件数	80件	115件	99件	140件	90件	109件	82件	143件	328件	434件	424件	580件	
	単価	543	408	347	396	352	390	459	556	458	415	451	384	
その他 (アメリカ不動産事業等)	売上	19,529	22,239	23,005	23,526	22,764	24,723	26,926	31,496	74,471	88,301	105,911	136,800	
	売上総利益	3,992	4,283	5,218	3,183	4,389	5,189	6,086	5,760	14,530	16,679	21,424	24,600	
	売上総利益率	20.4%	19.3%	22.7%	13.5%	19.3%	21.0%	22.6%	18.3%	19.5%	18.9%	20.2%	18.0%	
	営業利益	2,267	2,224	3,194	980	2,096	2,782	3,767	2,807	8,205	8,667	11,452	15,200	
	営業利益率	11.6%	10.0%	13.9%	4.2%	9.2%	11.3%	14.0%	8.9%	11.0%	9.8%	10.8%	11.1%	
引渡棟数	221棟	290棟	303棟	281棟	256棟	258棟	286棟	306棟	1,071棟	1,095棟	1,106棟	1,270棟		
プレサンス コーポレーション	売上	39,199	46,497	35,596	40,183	40,999	41,928	33,162	64,759	145,324	161,476	180,850	218,600	
	売上総利益	10,520	13,023	9,506	9,356	11,632	11,846	8,406	13,690	35,539	42,407	45,576		
	売上総利益率	26.8%	28.0%	26.7%	23.3%	28.4%	28.3%	25.3%	21.1%	24.5%	26.3%	25.2%		
	営業利益	6,827	8,588	5,205	5,169	8,031	7,688	3,422	8,325	20,727	25,791	27,466	21,000	
	営業利益率	17.4%	18.5%	14.6%	12.9%	19.6%	18.3%	10.3%	12.9%	14.3%	16.0%	15.2%	9.6%	
	引渡戸数	ワンルーム	900戸	1,338戸	674戸	637戸	977戸	992戸	904戸	861戸	3,022戸	3,549戸	3,734戸	
	ファミリー	474戸	435戸	443戸	478戸	429戸	342戸	255戸	683戸	1,482戸	1,830戸	1,709戸		
合計	1,374戸	1,773戸	1,117戸	1,115戸	1,406戸	1,334戸	1,159戸	1,544戸	4,504戸	5,379戸	5,443戸			

※大型案件等への保守的・一時的な引当を含む

## 6. <参考資料> 市場動向

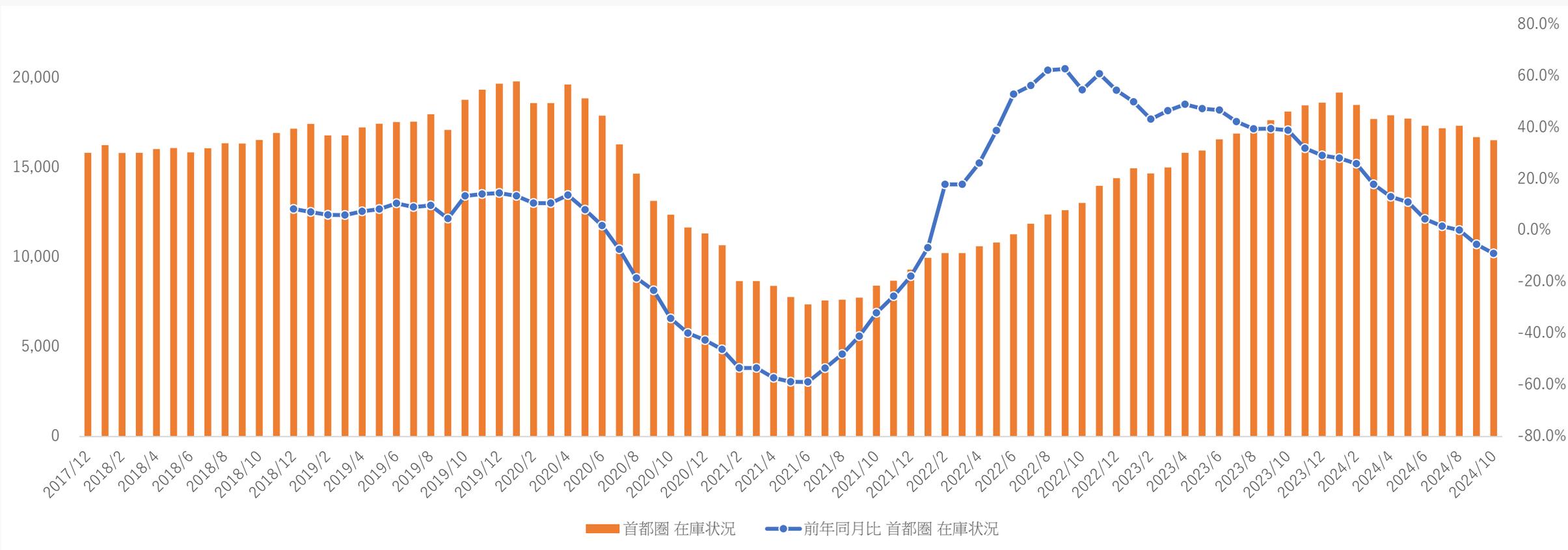


OPEN HOUSE GROUP

# 新築戸建の市中在庫は2021年後半から増加、2024年に入り減少

首都圏 在庫状況・前年同月比

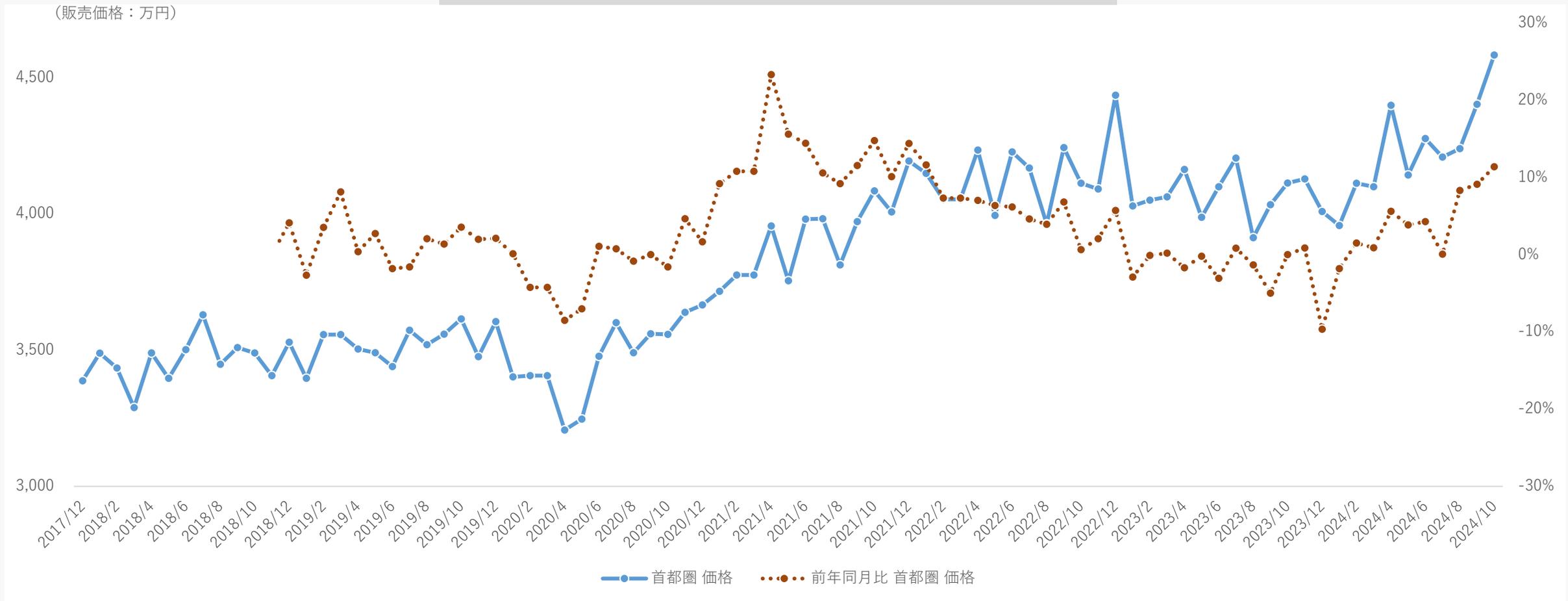
(在庫数：棟)



出所：公益社団法人東日本不動産流通機構（レインズ）  
「月例マーケットウォッチ」新築戸建住宅レポート 在庫状況

# 新築戸建は、新型コロナ後の価格調整から上昇へ

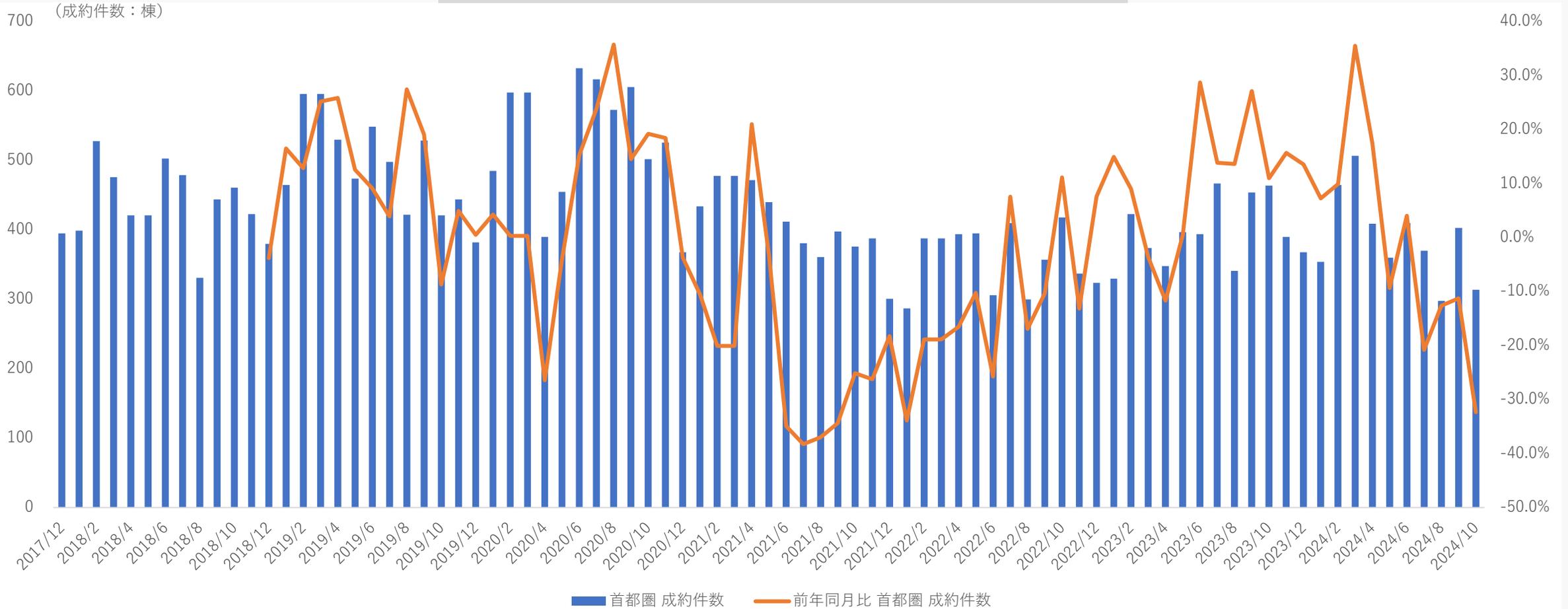
首都圏 販売価格・前年同月比



出所：公益社団法人東日本不動産流通機構（レインズ）  
「月例マーケットウォッチ」新築戸建住宅レポート 販売価格

# 足元の新築戸建の需要は底堅いものの、成約件数は横這い

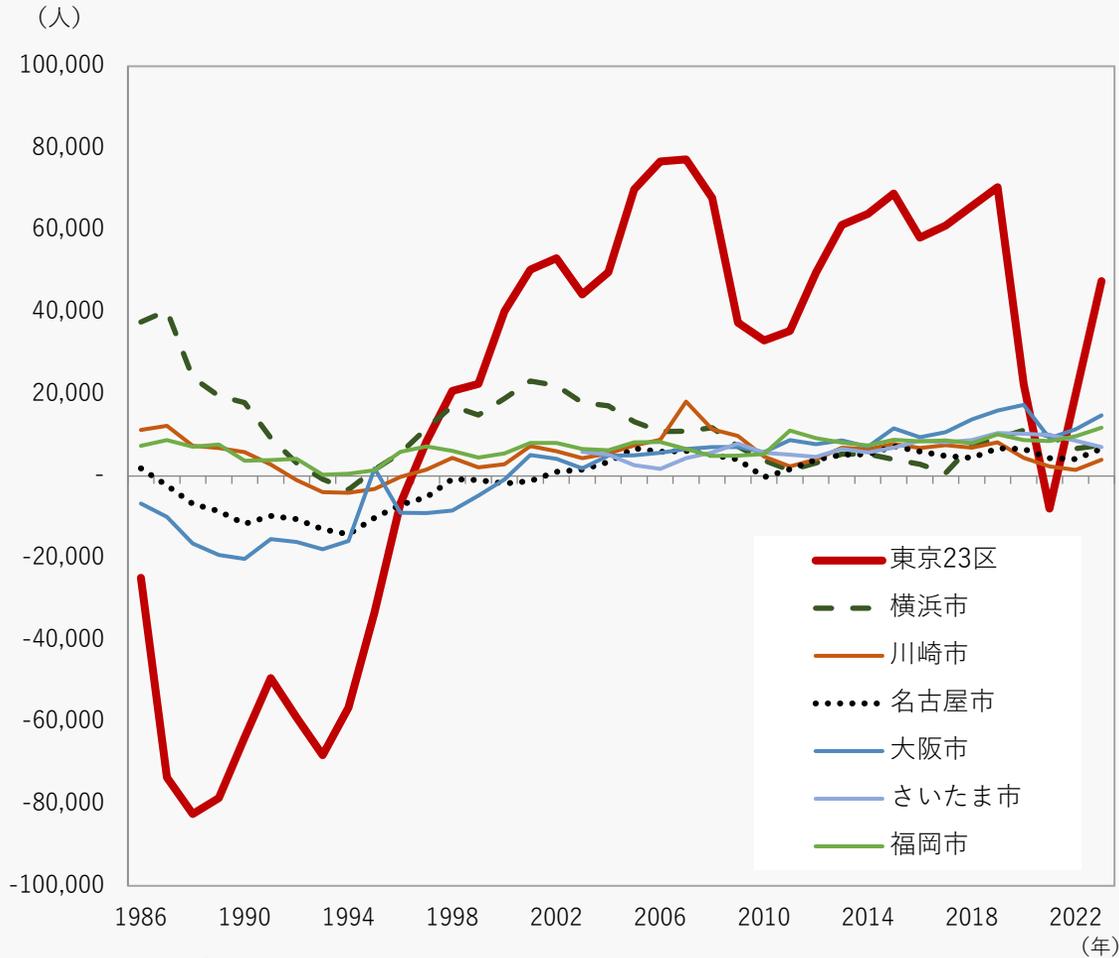
首都圏 成約件数・前年同月比



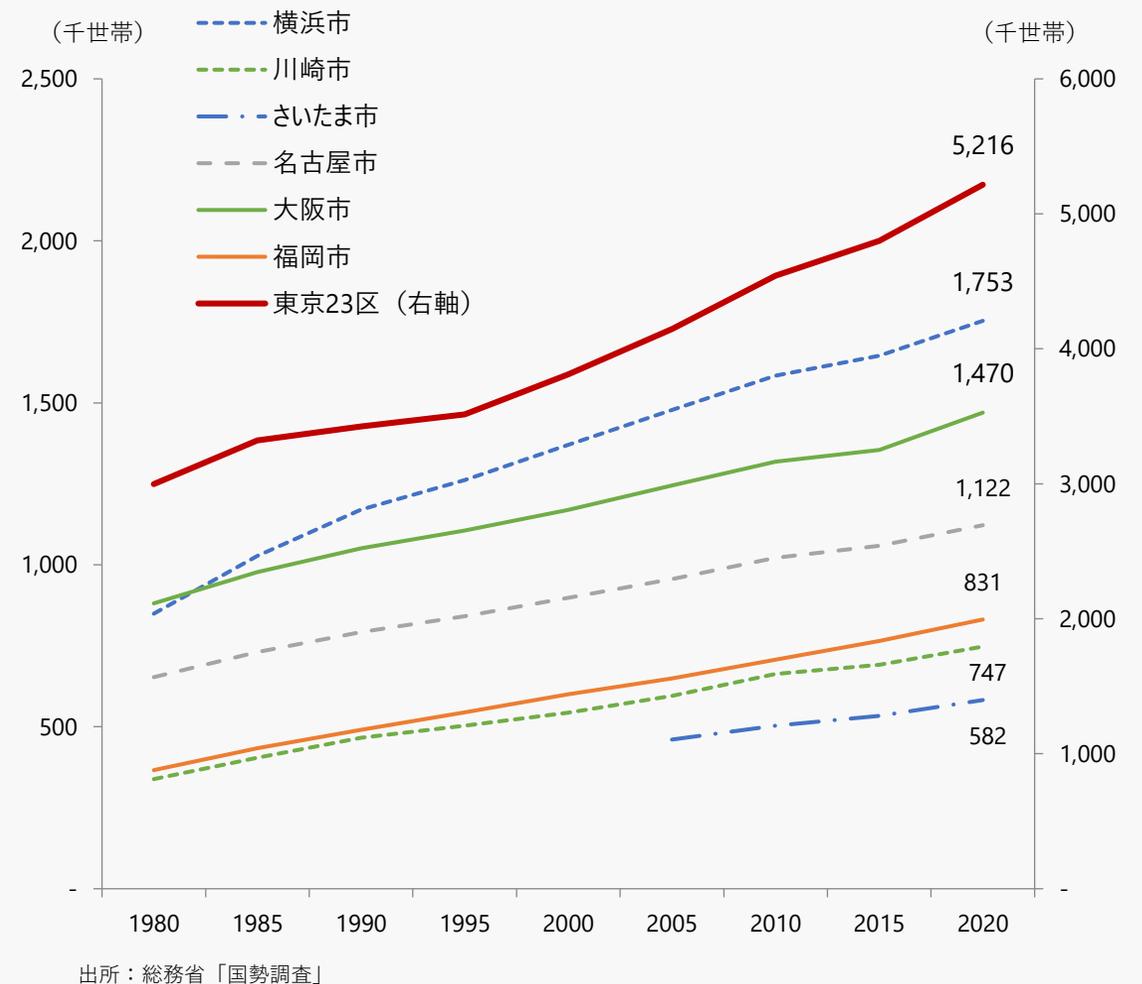
出所：公益社団法人東日本不動産流通機構（レインズ）  
「月例マーケットウォッチ」新築戸建住宅レポート 成約状況

# 都市部に人が集中し、世帯数が増加

大都市における転入超過数

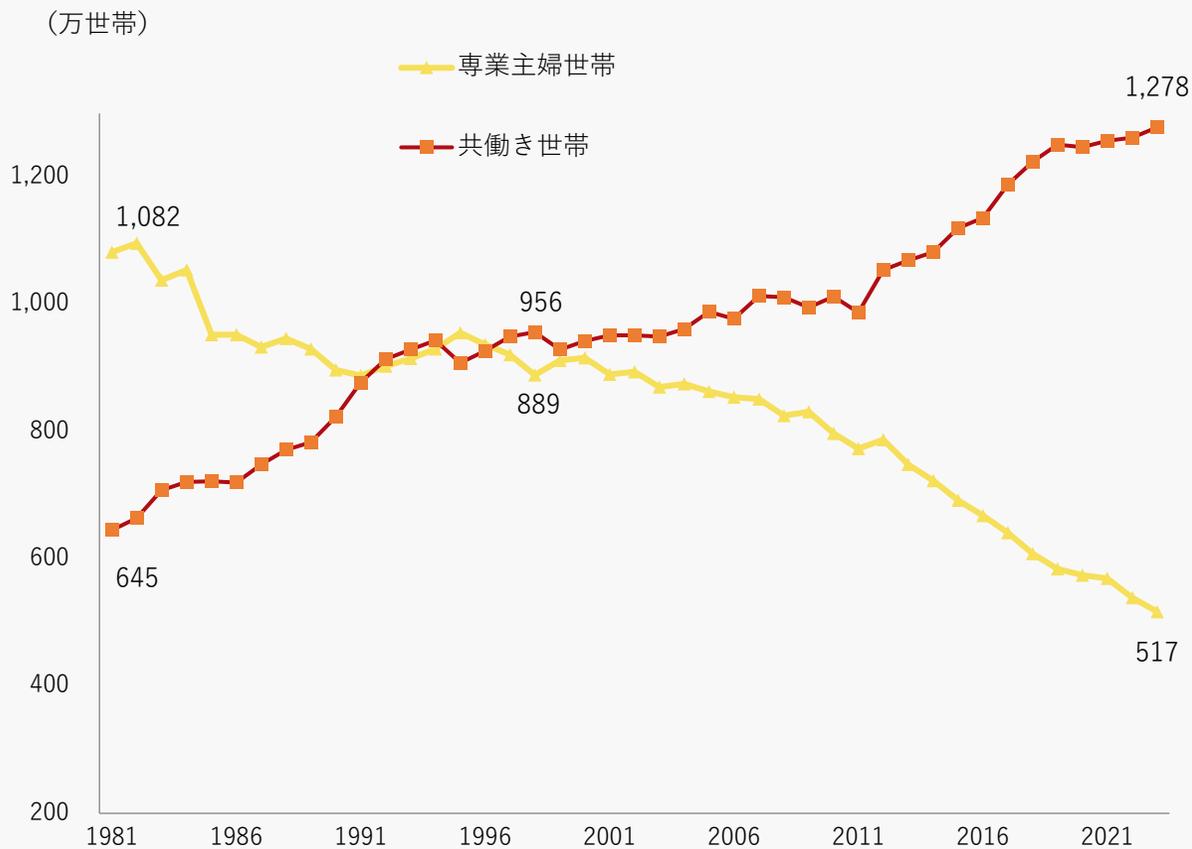


大都市における世帯数



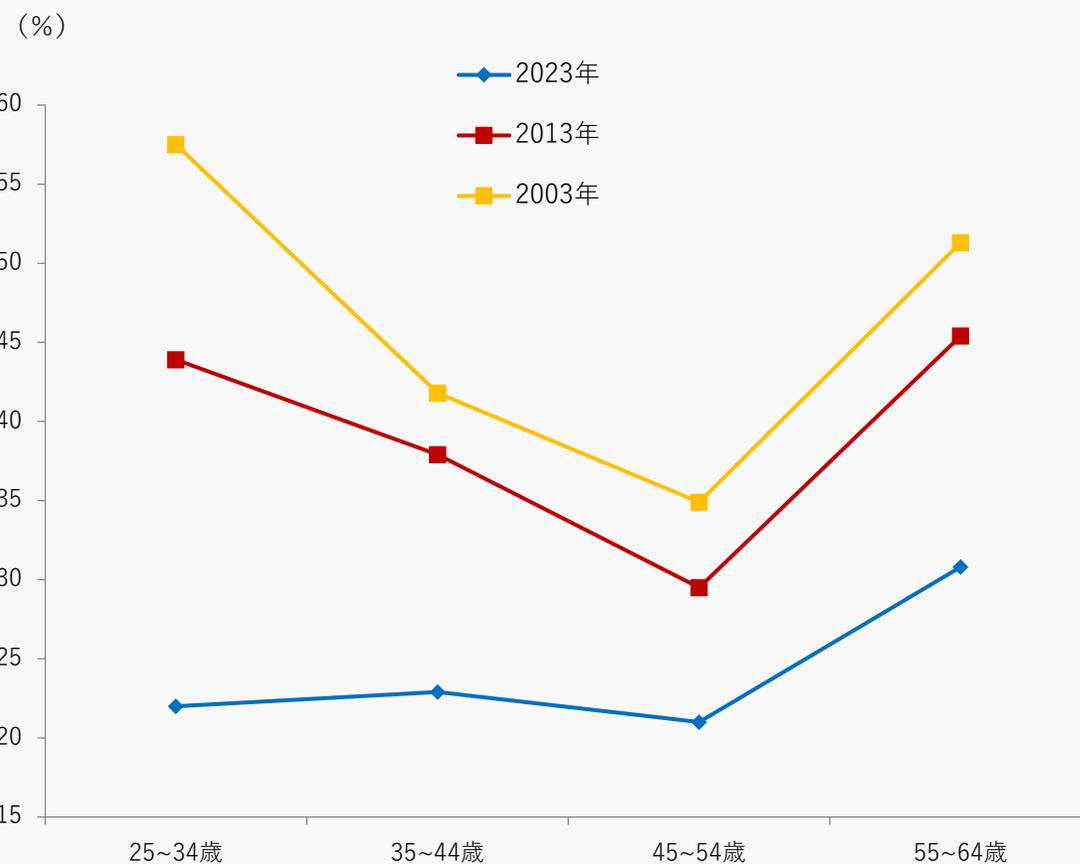
# 共働き・子育て世帯は、通勤時間を短縮できる都市部を志向

共働き・専業主婦世帯（全国）



出所：内閣府「男女共同参画白書 令和5年版」  
総務省「労働力調査 詳細集計」

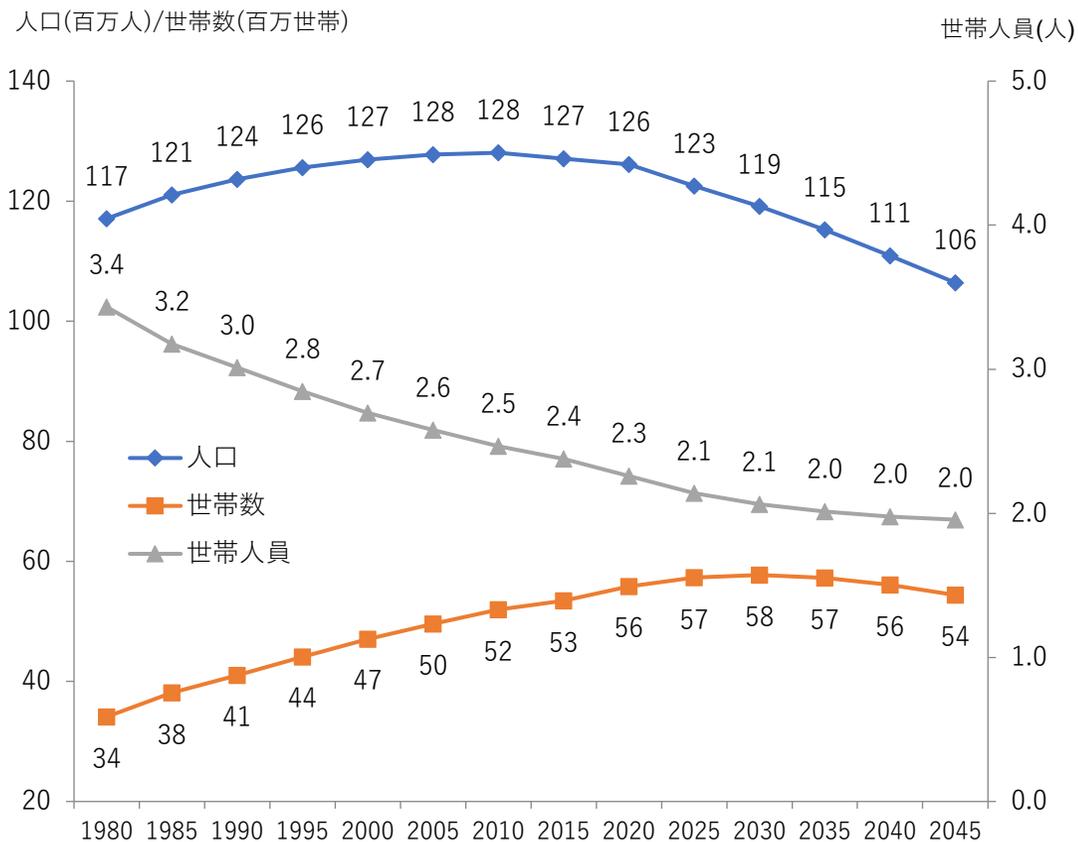
専業主婦割合の推移（妻の年代別）



出所：総務省「労働力調査 基本集計」

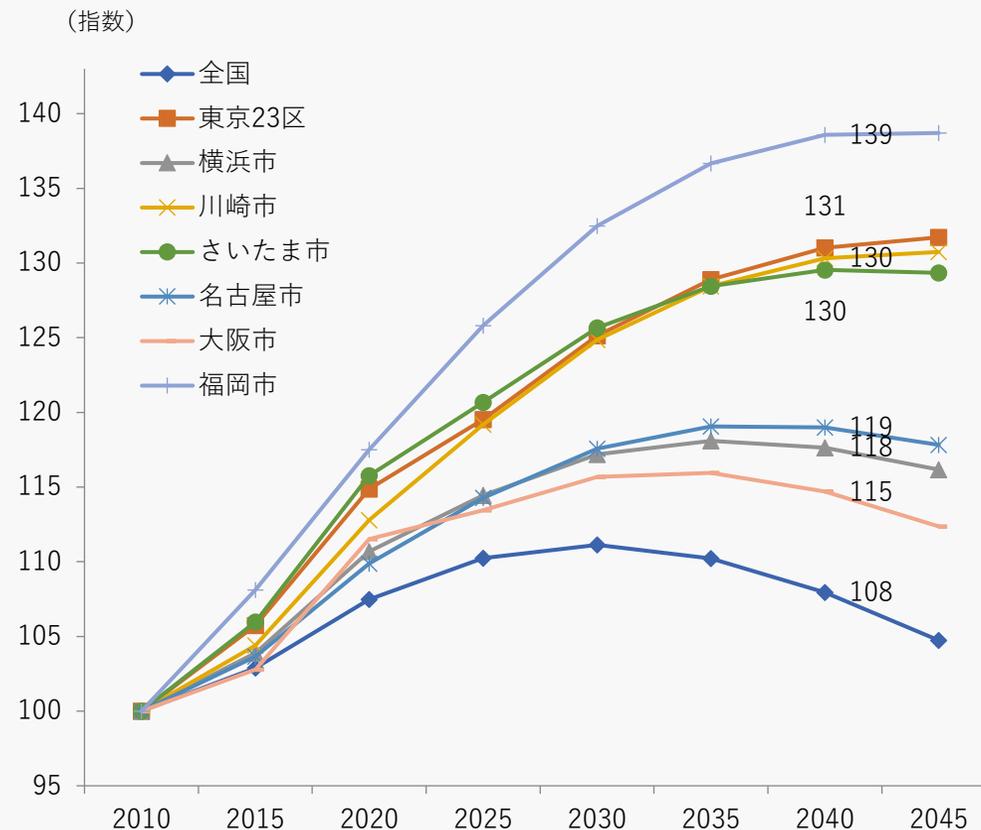
# 日本の人口が減少する中、都市部の世帯数は今後とも増加が見込まれる

日本の人口・世帯数の将来推計



出所：1980-2020年：総務省統計局「令和2年国勢調査 人口等基本集計」  
 2020-2040年：国立社会保障・人口問題研究所  
 「日本の将来推計人口」、「日本の世帯数の将来推計（全国推計）」（各2018年推計）  
 世帯人員は、人口÷世帯数にて算出

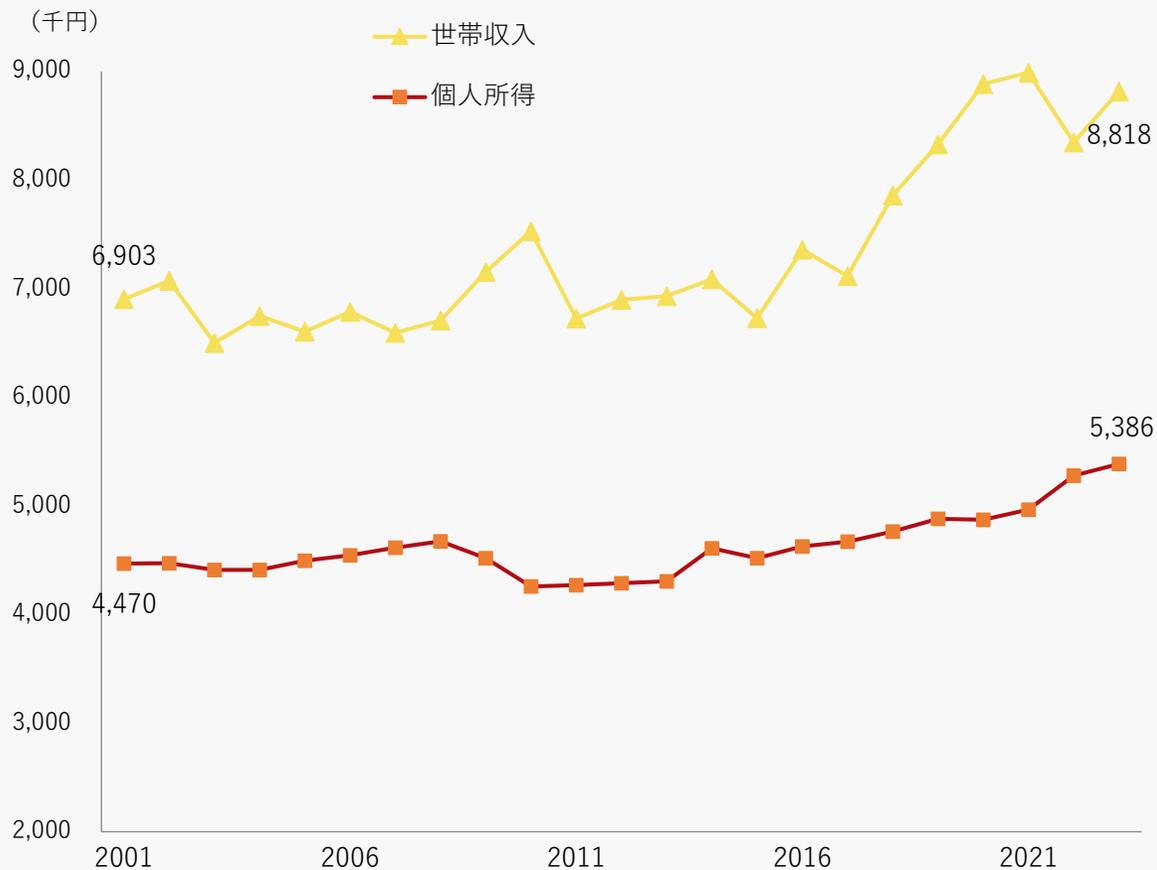
都市部における世帯数の将来推計（指数）



出所：国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」（2018年推計）  
 及び左記推計より、各都市別の世帯数を推計し、2010年の実績を100として指数化  
 2020年まで実績含む

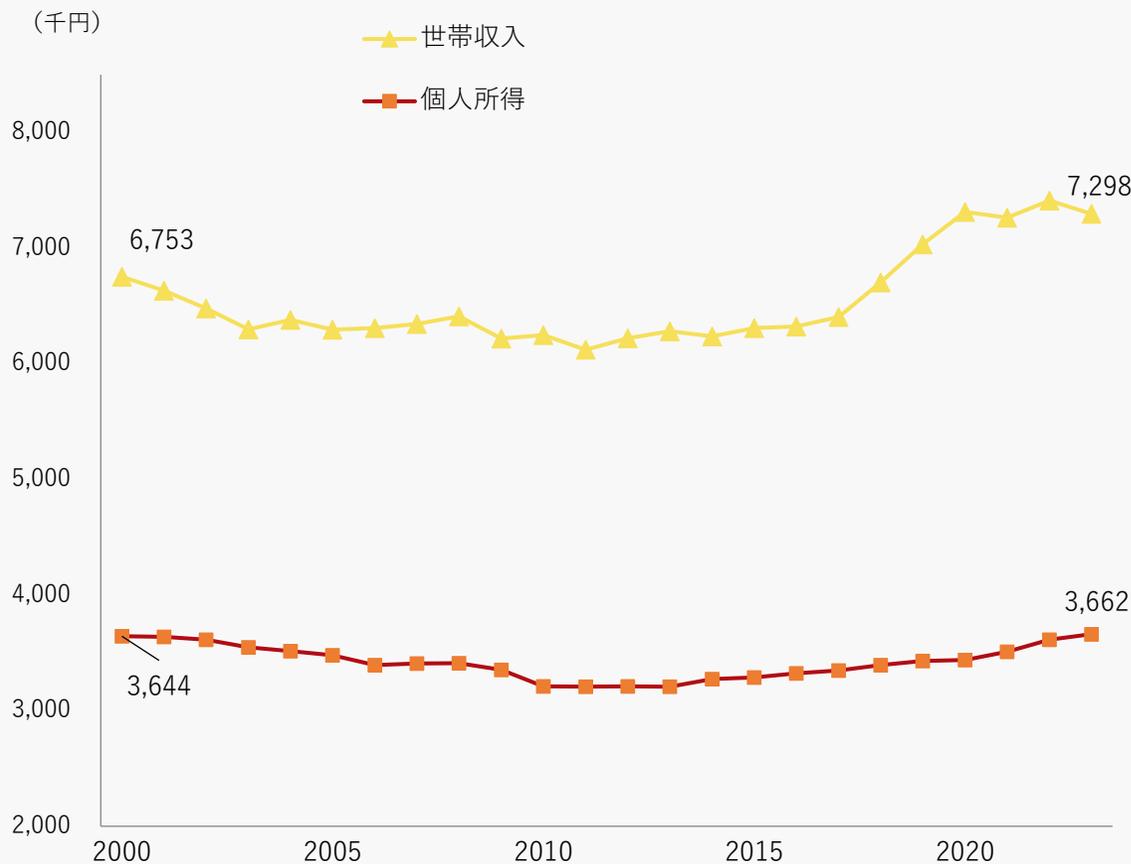
# 都市部の方が所得の上昇が早く、住宅の購買力に期待ができる

東京23区 世帯収入と個人所得



出所：世帯収入 総務省「家計調査」二人以上の世帯（勤労者世帯）  
 1か月間の実収入より年間換算  
 個人所得 総務省「市町村税課税状況等の調」より  
 課税対象所得÷納税義務者数より算出

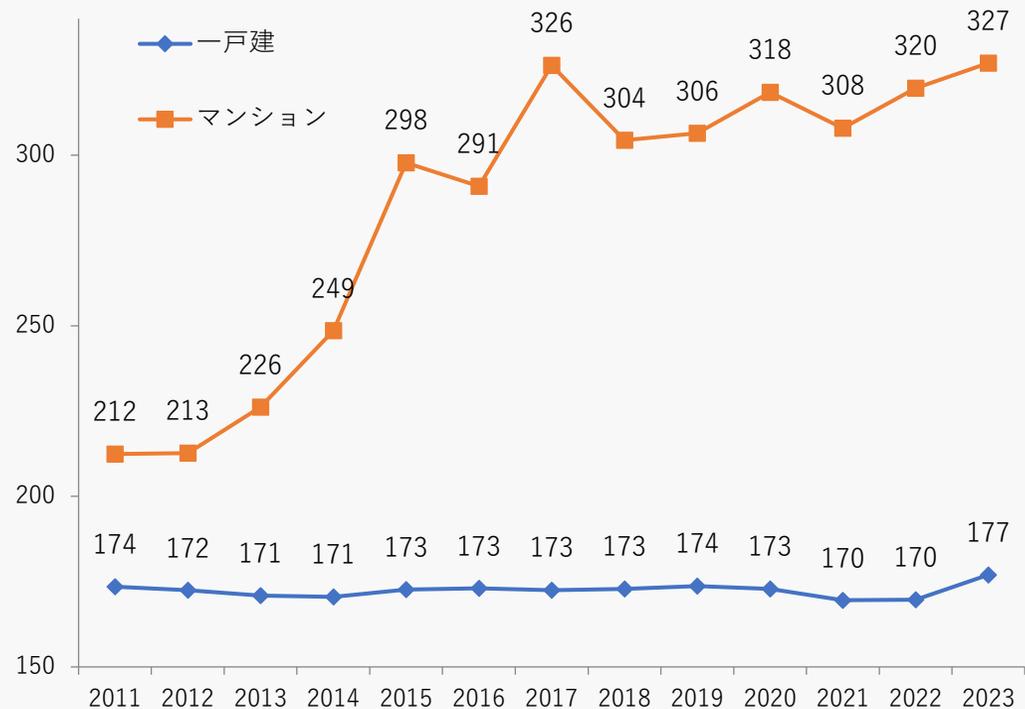
全国 世帯収入と個人所得



# マンションと戸建の価格差は、工事費と用地費の差に起因

1㎡当たり工事費（東京都）

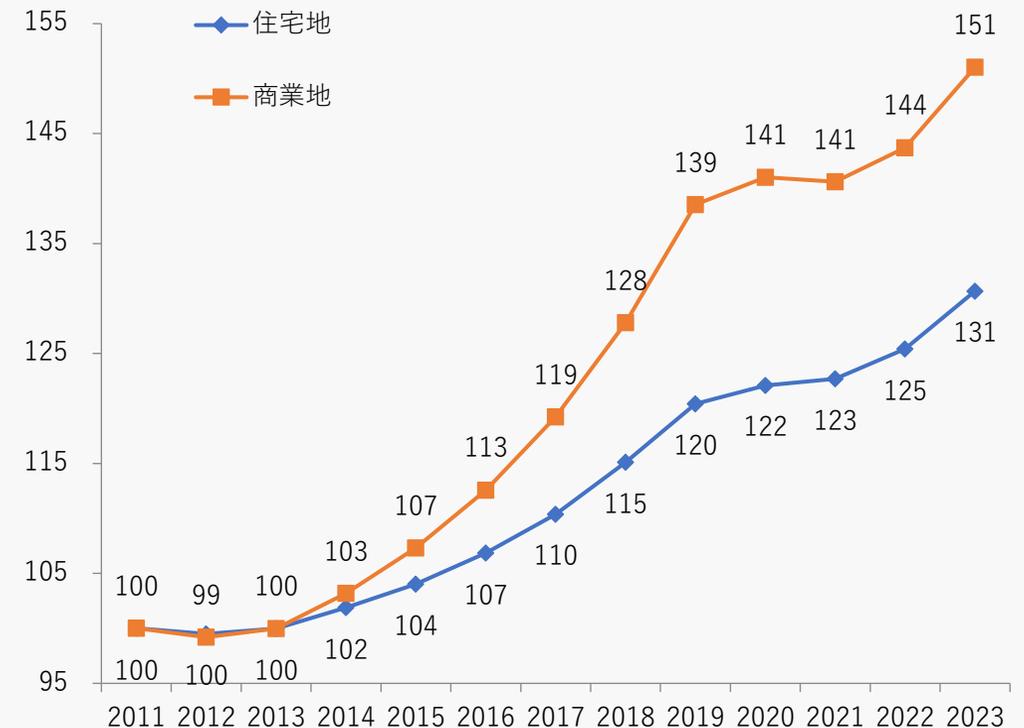
(千円/㎡)



出所：国土交通省「建築着工統計調査 住宅着工統計」  
 工事費予定額/床面積の合計により1㎡当たりの平均工事費を算出  
 一戸建は木造一戸建、マンションはRCとSRCの共同住宅が対象

用途別土地価格（東京23区）

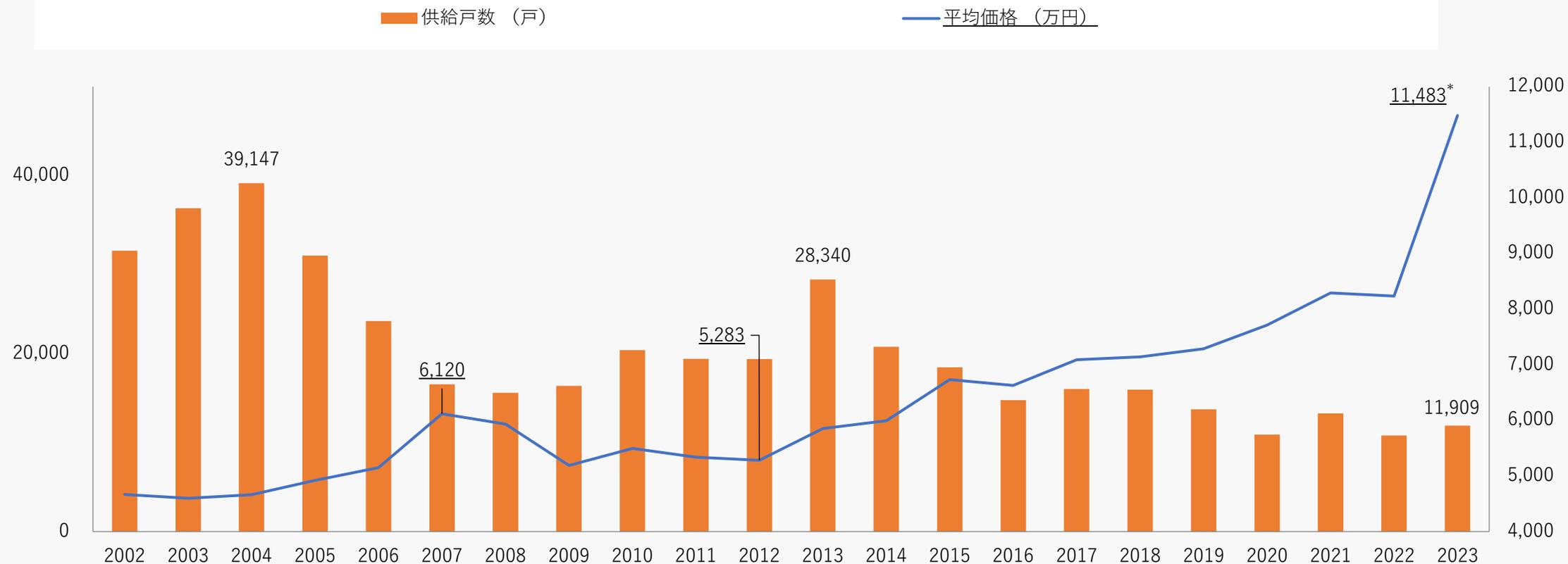
(指数)



出所：国土交通省「都道府県地価調査」  
 都道府県知事により、毎年7月1日における標準価格を判定  
 2011年の用途別の地価を100とし、各年の変動率より土地価格指数を算出

# マンションの価格上昇、供給戸数減少により、選択肢が減っている

東京23区の新築マンション供給戸数と平均価格



出所：株式会社不動産経済研究所 「全国新築分譲マンション市場動向年間まとめ」  
 年度：暦年（1-12月）

\* 「三田ガーデンヒルズ」等の高価格帯のマンションの影響によって平均価格が上昇

# マンションは大手の寡占により、急激な価格下落は起こりづらい

首都圏新築分譲マンションにおけるメジャーセブンの市場シェアの推移

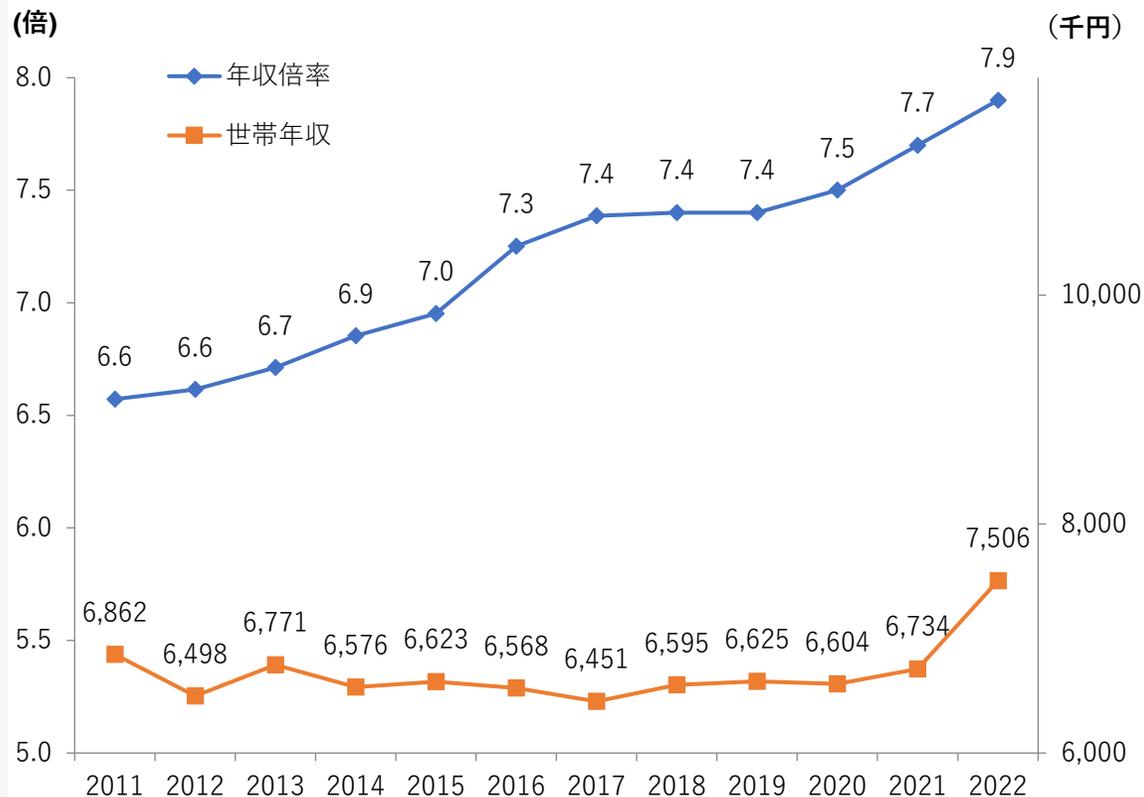


出所：不動産経済研究所 「マンション市場動向」首都圏の販売戸数によるシェア

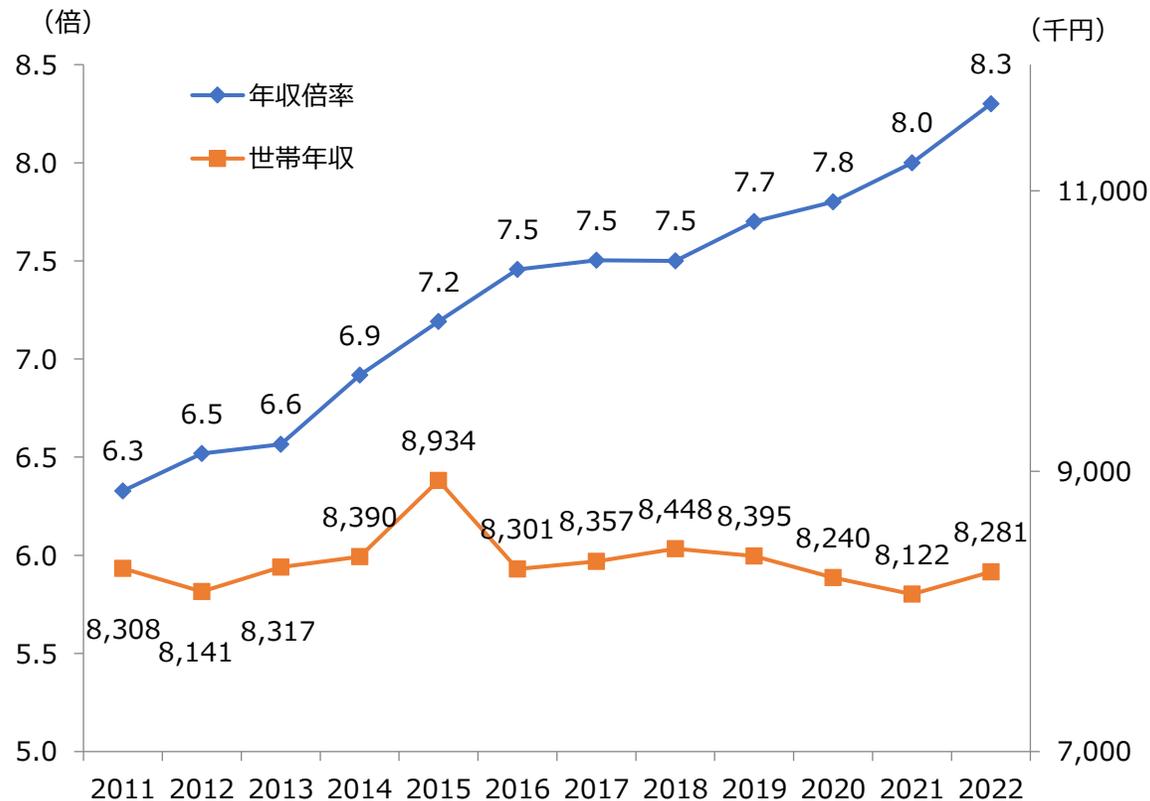
\*メジャーセブン（住友不動産株式会社、株式会社大京、東急不動産株式会社、東京建物株式会社、野村不動産ホールディングス株式会社、三井不動産株式会社、三菱地所株式会社）

# 年収倍率が上昇、世帯年収に大きな隔たり

戸建購入者の年収倍率と世帯年収（東京都）



マンション購入者の年収倍率と世帯年収（東京都）

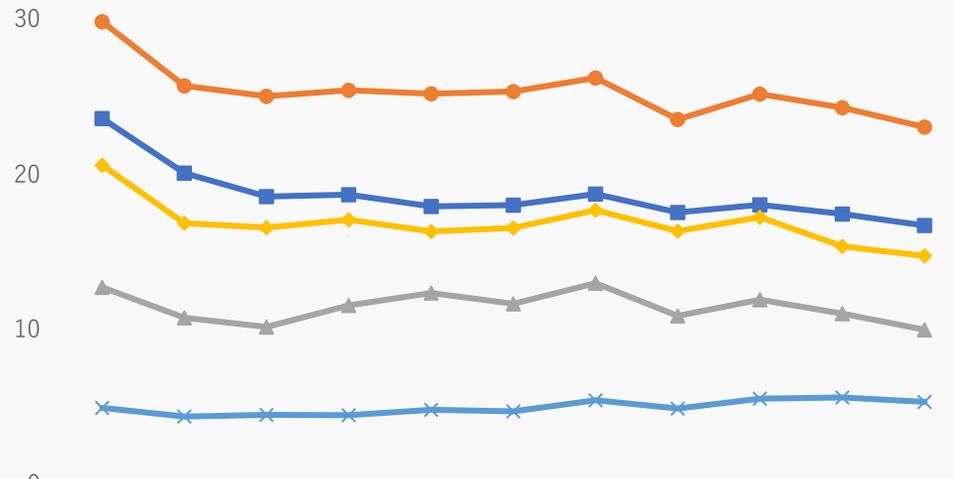


出所：独立行政法人 住宅金融支援機構「フラット35利用者調査」  
 各年4月より翌年3月までに融資の承認を行ったものより集計  
 戸建：新築購入資金（戸建等）、マンション：新築購入資金（共同建）  
 世帯年収は申込本人と収入合算者の収入合計  
 年収倍率は、手持資金を含む所要資金総額より算出

# 当社戸建は、都市部でドミナント戦略を展開し、着実にシェアを高めている

当社展開エリアの新設住宅一戸建着工戸数

(千戸)

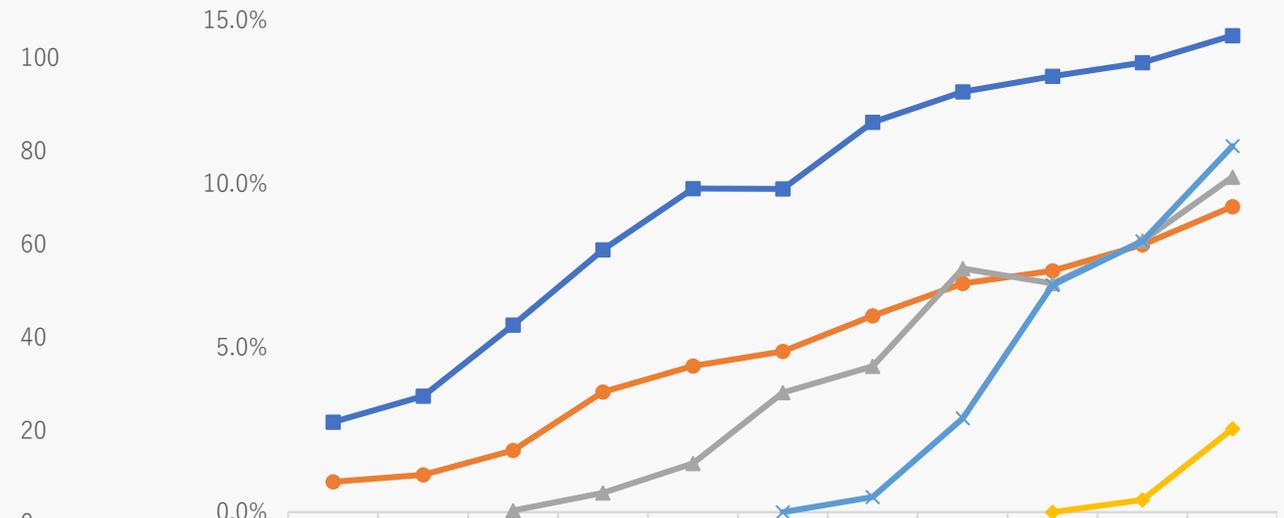


特別区部	23.6	20.1	18.6	18.7	18.0	18.1	18.8	17.6	18.1	17.5	16.7
関西	20.6	16.9	16.6	17.1	16.4	16.6	17.7	16.4	17.3	15.4	14.8
愛知県	12.7	10.8	10.2	11.6	12.4	11.7	13.0	10.9	12.0	11.0	10.0
福岡県	5.0	4.4	4.5	4.5	4.8	4.7	5.5	4.9	5.6	5.6	5.4
首都圏(右軸)	99.6	85.8	83.6	84.8	84.1	84.6	87.5	78.6	84.1	81.2	77.0

出所：国土交通省「建築着工統計 住宅着工統計」  
 新設住宅 戸数(戸)  
 利用関係：持家及び分譲住宅、建て方：一戸建

エリア別の当社グループシェア

(シェア)

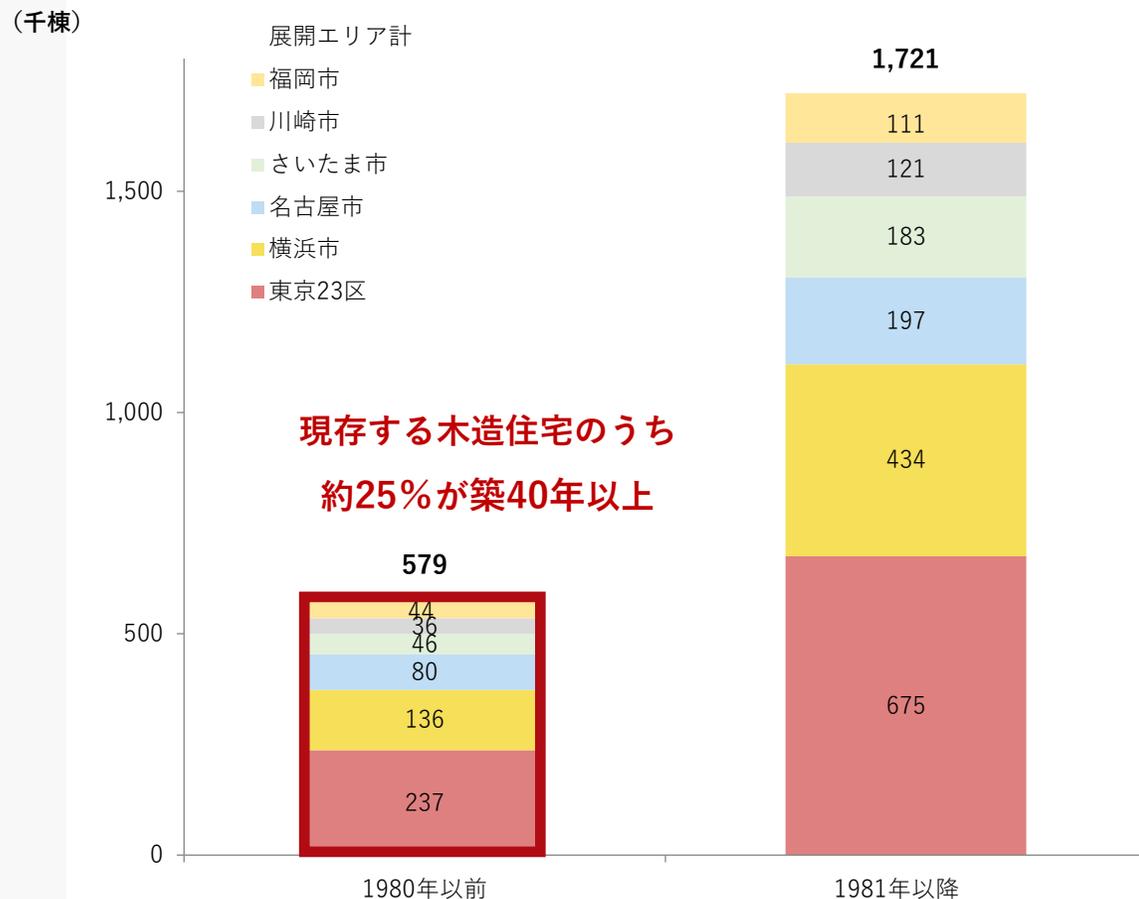


特別区部	2.8%	3.5%	5.7%	8.0%	9.9%	9.9%	11.9%	12.8%	13.3%	13.7%	14.6%
首都圏	0.9%	1.1%	1.9%	3.7%	4.5%	4.9%	6.0%	7.0%	7.4%	8.2%	9.3%
愛知県			0.0%	0.6%	1.5%	3.7%	4.5%	7.4%	7.0%	8.3%	10.2%
福岡県						0.0%	0.5%	2.9%	6.9%	8.3%	11.2%
関西									0.0%	0.4%	2.5%

当社グループの各期の引渡棟数(建売+請負)を、各年のエリア別着工戸数(特別区部は全区、それ以外は当社グループが展開する市単位)で除して算出(例、2023.9期の実績÷2023年暦年の統計数値により算出)  
 2018.9期まで オープンハウス・ディベロップメントのみ対象、2019.9期より ホーク・ワンを合算

# 開発用地となる高年代住宅ストックは潤沢

## 木造一戸建の建築年代別ストック



出所：総務省「住宅・土地統計調査」(2018年度)  
木造一戸建て、建築の時期

## 日本の住宅事情等

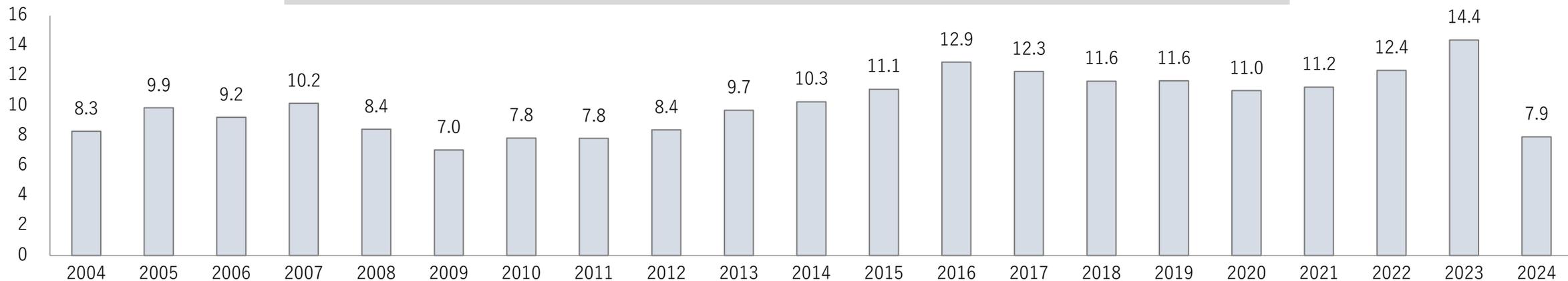
- ・日本の戸建住宅が建て替えられる平均築年数は、**37.0年** \*1
- ・1988年当時の東京23区における戸建1区画当たりの平均敷地面積は、**40.3坪** (1,431.6 sq.ft) \*2
- ・当社が開発する戸建の平均敷地面積は、**17~18坪**  
1区画当たり、2棟建設することが可能

出所：\*1 一般社団法人住宅生産団体連合会  
「2017年度戸建注文住宅の顧客実態調査」  
\*2 総務省「住宅・土地統計調査」(1988年度)

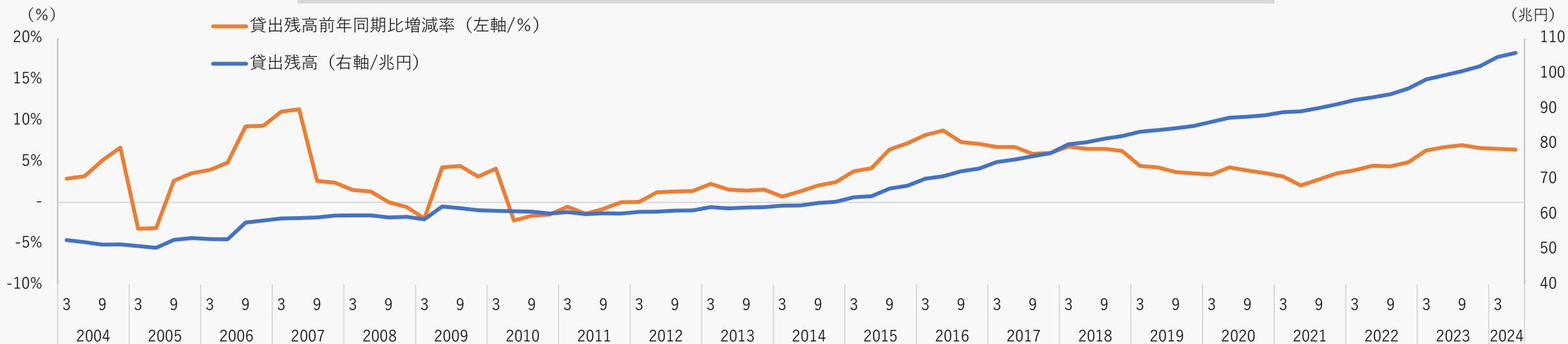
# 不動産業向け新規貸出は減少するも、貸出残高は増加

(兆円)

不動産業向け新規貸出額



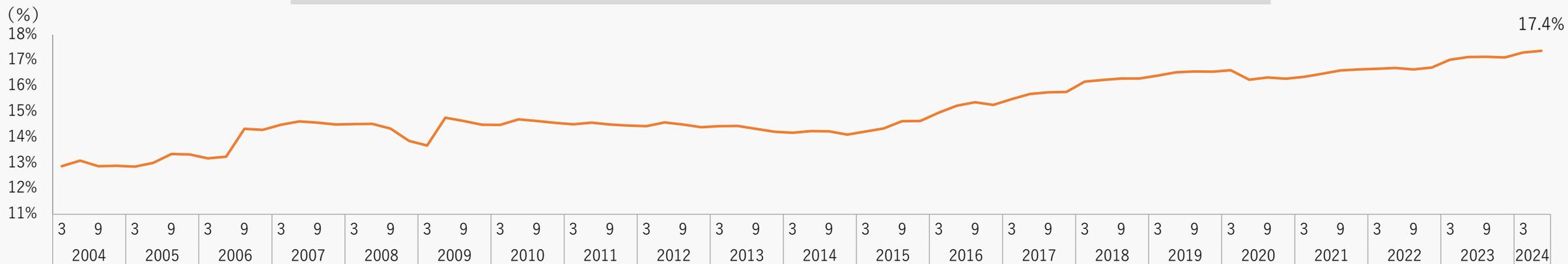
不動産業向け貸出残高前年同期増減率と貸出残高



出所：日本銀行「貸出先別貸出金」

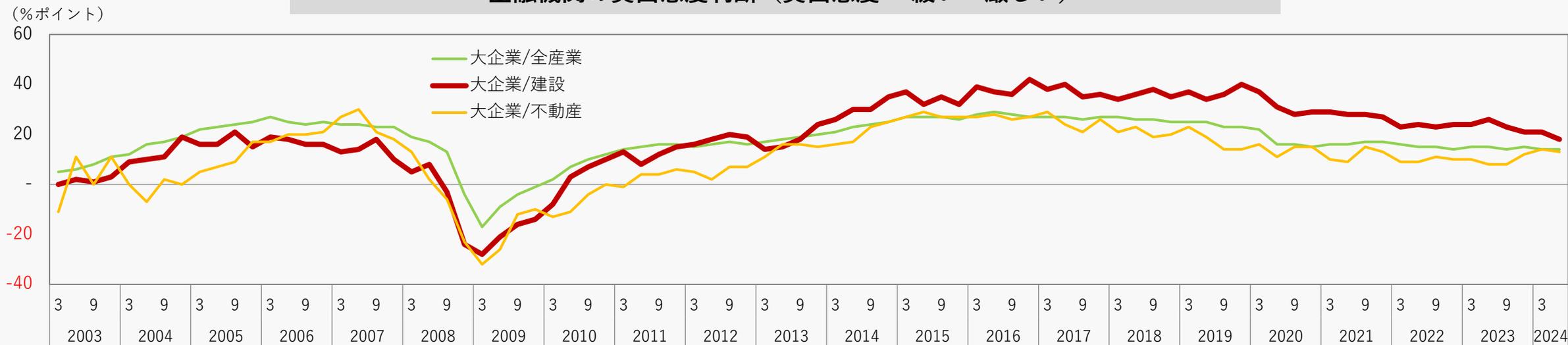
# 不動産業向け貸出残高の総貸出残高に占める割合は増加

不動産業向け貸出残高の総貸出残高に占める割合



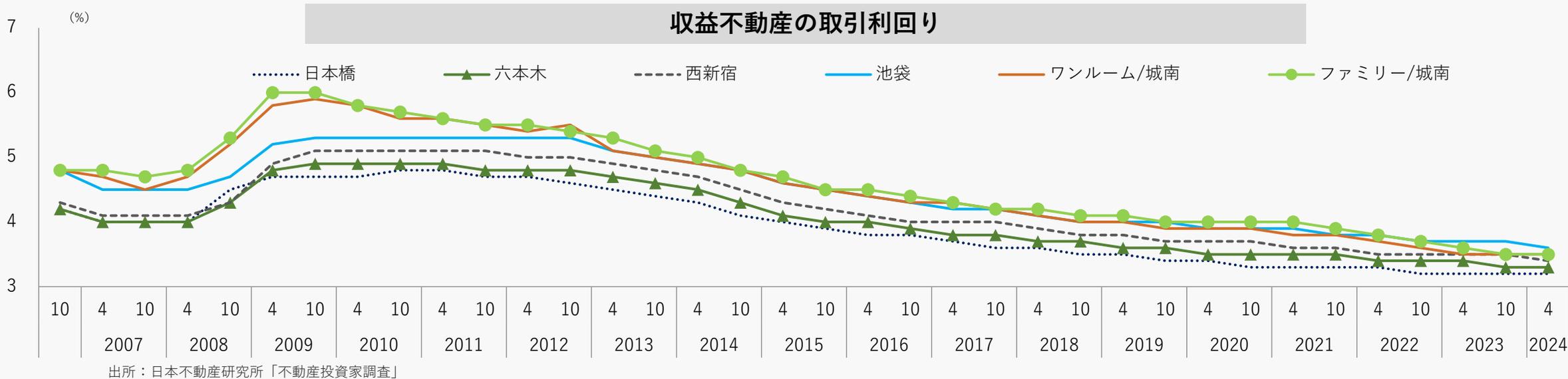
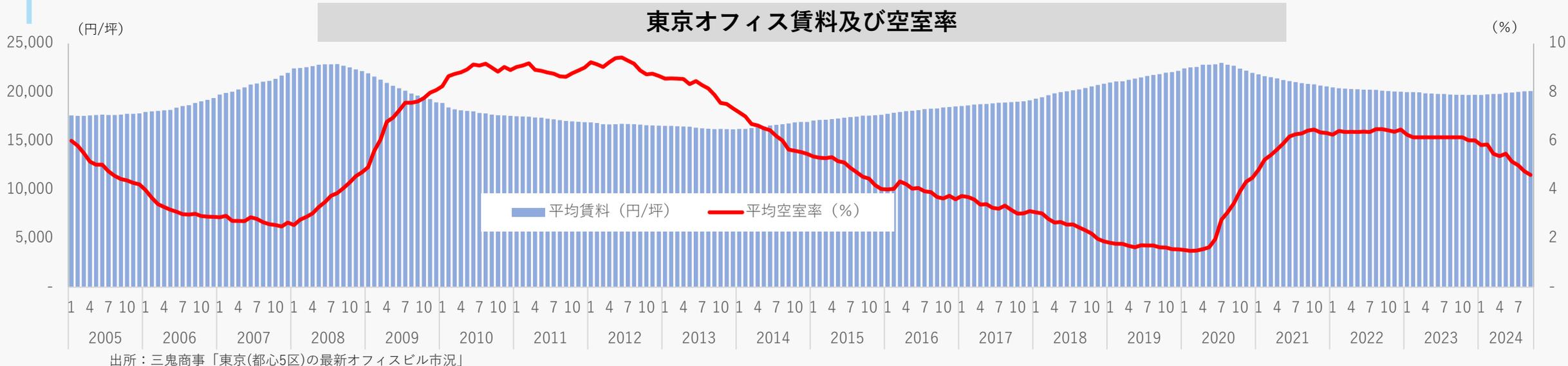
出所：日本銀行「貸出先別貸出金」

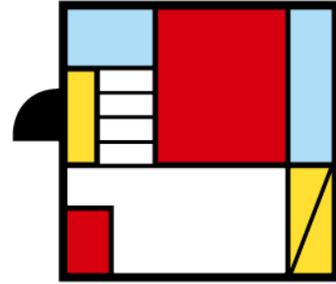
金融機関の貸出態度判断（貸出態度 緩い－厳しい）



出所：日銀銀行「全国企業短期経済観測調査」

# 賃料上昇、利回り低下等、収益不動産に対する需要は強い





**OPEN  
HOUSE  
GROUP**

当社のIR情報は、当社HPでご覧いただけます。  
<https://openhouse-group.co.jp/ir/>

— 免責事項 —

本資料には、将来の業績に関する記述が含まれています。こうした記述は、発表時点における情報に基づく当社の予想を含み、さらに潜在的なリスクや不確実性を内包するものであり、将来の業績を保証するものではありません。また、本資料で提供している情報に関しては、その情報の正確性及び安全性を保証するものではなく、予告なしに変更されることがございます。

なお、本資料は情報提供を目的としており、投資勧誘を目的としたものではありません。