



<目次>

1. 2025年9月期 連結決算概要	p. 4
2. 2026年9月期 連結業績予想	p.19
3. 業績補足	p.23
4. 3カ年の財務・投資・還元方針、体制	p.26
5. サステナビリティ	p.36
6. <参考資料> 市場動向	p.43

2025年9月期 決算説明資料

[2024/10 – 2025/09]

株式会社オープンハウスグループ
証券コード 3288

2025年9月期 決算トピックス

2025.9期 業績

◆過去最高の売上高、利益を更新、当期純利益が1,000億円の大台を達成

	実績	前期比
売上高	13,364億円	103.1%
営業利益	1,459億円	122.5%
当期純利益	1,006億円	108.3%

2026.9期 業績予想

◆売上高、各利益とも10%以上の成長、過去最高の売上高、利益の更新を目指す

	通期予想	前期比
売上高	14,850億円	111.1%
営業利益	1,700億円	116.5%
当期純利益	1,120億円	111.3%

3カ年 (2024.9～ 2026.9)

◆3カ年累計の当期純利益を当初計画の2,500億円から、3,055億円に上方修正

2025年9月期の業績

戸建関連

第4四半期の販売契約高実績は、前年同期比19.8%増を記録
販売拡大に向け棚卸資産を積み上げ 24.9末：2,678億円→25.9末：3,098億円

マンション

GINZA SIXにINNOVACIA銀座サロンを開設
新ブランド第一号となるINNOVACIA恵比寿を発表

収益不動産

投資用不動産に対する高い需要を受け、売上総利益率が3.4pt改善

アメリカ不動産

同事業の売上高が1,000億円の大台を達成
金利の高止まりでアメリカ国内新築戸建が販売苦戦する中、当社の中古戸建の賃貸需要は堅調

財務状況

自己資本比率 38.1%、ネットD/Eレシオ 0.6倍と健全な状態を維持

株主還元

「配当性向 20%以上」から「総還元性向 40%以上」に株主還元方針を変更
1株当たり年間配当金：178.00円(+12.00円)、自己株式取得：約250億円

1. 2025年9月期 連結決算概要



OPEN HOUSE GROUP

連結損益計算書（概要）

- 戸建関連事業の売上総利益率の改善が牽引
- 負ののれん発生益を除いた実質的な当期純利益の前期比は119.2% ※

(単位:百万円)

	2024.9期 (2023/10-2024/9)		2025.9期 (2024/10-2025/9)		前期比
	実績	売上対比	実績	売上対比	
売上高	1,295,862	-	1,336,468	-	103.1%
営業利益	119,088	9.2%	145,933	10.9%	122.5%
経常利益	120,283	9.3%	139,491	10.4%	116.0%
特別利益 (負ののれん発生益)	12,766	-	5,147	-	-
当期純利益	92,921	7.2%	100,670	7.5%	108.3%
※ 負ののれん発生益を 除く当期純利益	80,155		95,523		119.2%

セグメント情報（売上高・営業利益）

- 戸建関連事業は、営業利益率が2.6pt改善し、営業利益が前期比136.9%
- 収益不動産事業、その他（アメリカ不動産等）の営業利益も大幅に増加

売上高

	2024.9期 (2023/10-2024/9)		2025.9期 (2024/10-2025/9)		前期比
	実績	構成比	実績	構成比	
合計	1,295,862	100.0%	1,336,468	100.0%	103.1%
戸建関連事業	658,511	50.8%	676,371	50.6%	102.7%
マンション事業	89,294	6.9%	73,222	5.5%	82.0%
収益不動産事業	232,873	18.0%	218,630	16.4%	93.9%
その他 (アメリカ不動産等)	121,467	9.4%	151,261	11.3%	124.5%
プレサンス コーポレーション	200,487	15.5%	227,316	17.0%	113.4%
調整額	△6,772	-	△10,334	-	-

営業利益

(単位:百万円)

	2024.9期 (2023/10-2024/9)		2025.9期 (2024/10-2025/9)		前期比
	実績	営業利益率	実績	営業利益率	
合計	119,088	9.2%	145,933	10.9%	122.5%
戸建関連事業	50,777	7.7%	69,507	10.3%	136.9%
マンション事業	10,664	11.9%	8,047	11.0%	75.5%
収益不動産事業	17,654	7.6%	23,196	10.6%	131.4%
その他 (アメリカ不動産等)	11,168	9.2%	15,743	10.4%	141.0%
プレサンス コーポレーション	28,346	14.1%	28,720	12.6%	101.3%
調整額	476	-	719	-	-

注. セグメント区分の変更

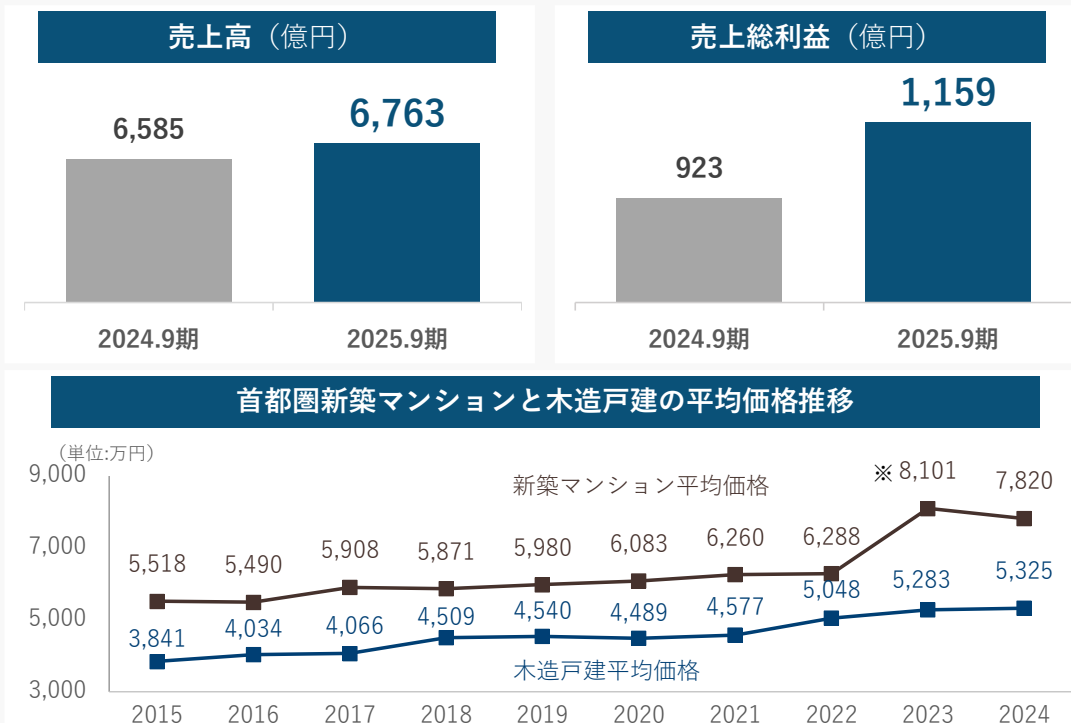
2025年9月期より「メルディア」セグメントを廃止し、「戸建関連」「収益不動産」「その他」の各セグメントに集約。2024年9月期も変更後の区分方法により作成

戸建関連事業（全体）

- 売上総利益率が3.1pt改善し大幅増益（営業利益 前期比:136.9%、営業利益率:10.3%）
- 都市部においては、手の届く価格の戸建に対する需要が回復

（単位:百万円）

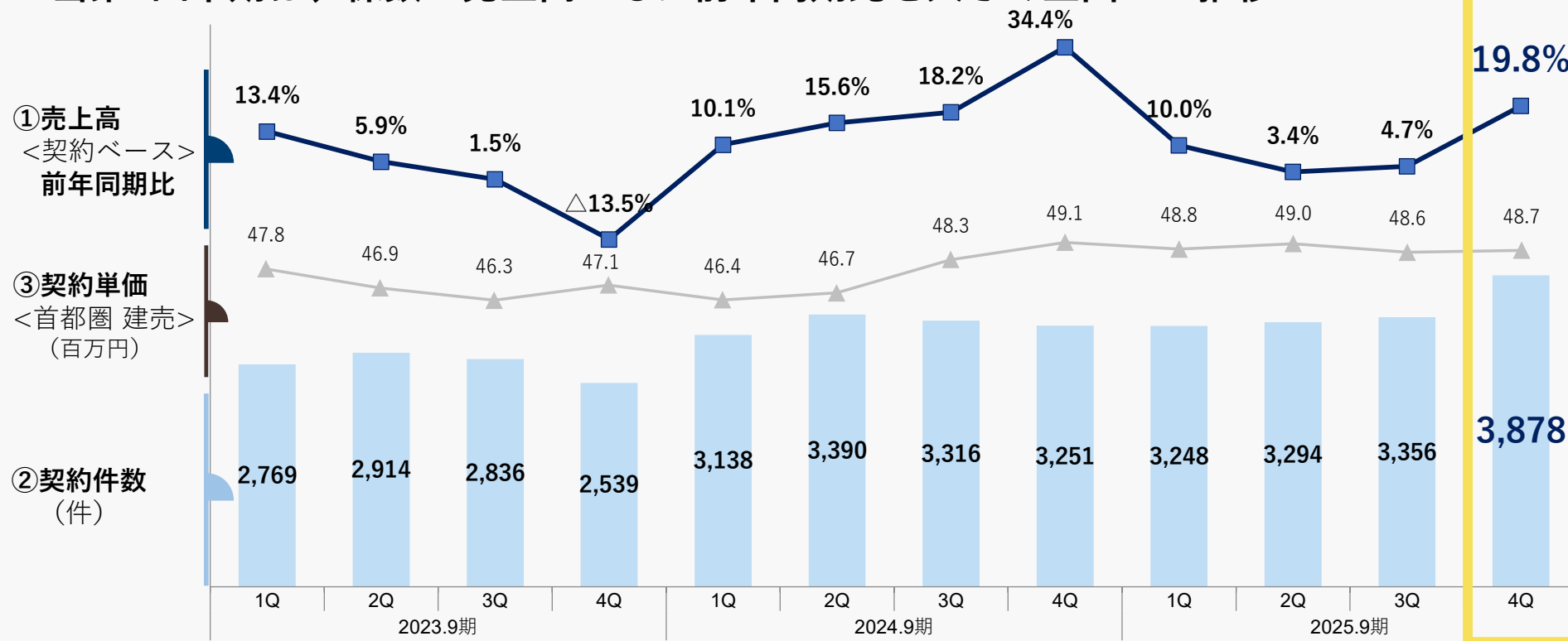
	2024.9期 (2023/10-2024/9)	2025.9期 (2024/10-2025/9)	前期比
売上高	658,511	676,371	102.7%
売上総利益	92,324	115,992	125.6%
売上総利益率	14.0%	17.1%	+3.1pt
営業利益	50,777	69,507	136.9%
営業利益率	7.7%	10.3%	+2.6pt



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」、※2023年平均価格は港区高額物件の影響あり
東京カンテイ「新築(小規模)一戸建て住宅平均価格」、いずれも暦年

戸建関連事業（販売契約の推移）

- 大都市圏の需要の回復を受け、販売契約は好調
- 当第4四半期は、棟数・売上高ともに前年同期比を大きく上回って推移



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（2024年9月期1Qより）、永大（2025年9月期3Qより）

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

1. 2025年9月期 連結決算概要

マンション事業

■ 2025年9月期は前年実績を下回ったものの、2026年9月期は増収増益を見込む

(単位:百万円)

	2024.9期 (2023/10-2024/9)	2025.9期 (2024/10-2025/9)	前期比
売上高	89,294	73,222	82.0%
売上総利益	17,857	15,055	84.3%
売上総利益率	20.0%	20.6%	+0.6pt
営業利益	10,664	8,047	75.5%
営業利益率	11.9%	11.0%	△1.0pt
引渡戸数	1,773戸	1,450戸	△323戸
単価	50.1	50.1	+0.0

売上高 (億円)

892

732

2024.9期

2025.9期

売上総利益 (億円)

178

150

2024.9期

2025.9期

2025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文京西片 (東京)	16	13,000万円台
オープンレジデンス神楽坂プレイス (東京)	64	8,000 //
オープンレジデンス瑞穂ヒルズ (名古屋)	36	4,000 //
オープンレジデンス西新 (福岡)	33	3,000 //

マンション <トピックス>

- GINZA SIXにINNOVACIA銀座サロンを開設、アメリカ不動産の販売サロンに並設
- 同ブランドの第一号となるINNOVACIA恵比寿の発表に多数の反響

<INNOVACIA銀座サロンの内観>



3面LEDパネルのVRモデル



商談ルーム



リビング、ダイニング、キッチンを展示

- ・ INNOVACIA恵比寿のコンセプトムービーを投影
- ・ 実物大レイアウトを用いたバーチャル体験を提供

【公式HP】イノベシア恵比寿 | オープンハウス・ディベロップメント
<https://ms.ohd.openhouse-group.com/bukken/kanto/ivcebisu/>

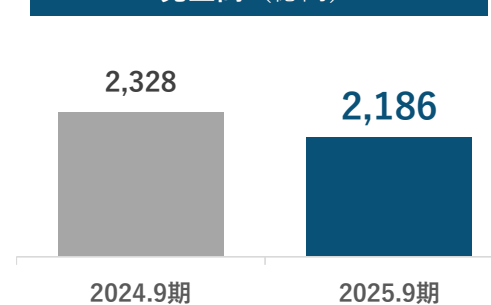
収益不動産事業

- 投資用不動産に対する高い需要を受け売上総利益率が3.4pt改善
- 10億円以下の投資用不動産に対する国内外の需要は引き続き堅調

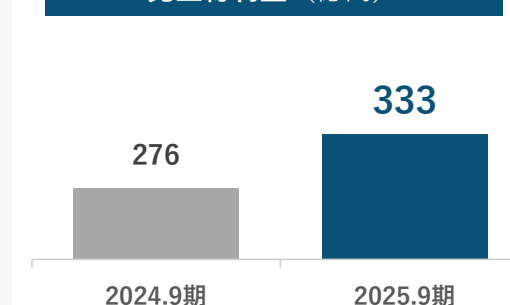
(単位:百万円)

	2024.9期 (2023/10-2024/9)	2025.9期 (2024/10-2025/9)	前期比
売上高	232,873	218,630	93.9%
売上総利益	27,621	33,391	120.9%
売上総利益率	11.9%	15.3%	+3.4pt
営業利益	17,654	23,196	131.4%
営業利益率	7.6%	10.6%	+3.0pt
引渡件数	599件	589件	△10件
単価	384	363	△20

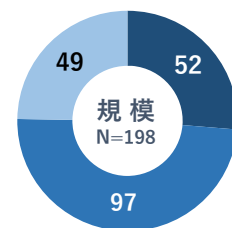
売上高 (億円)



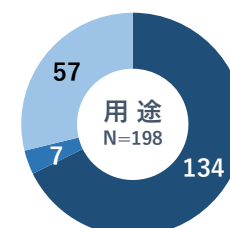
売上総利益 (億円)



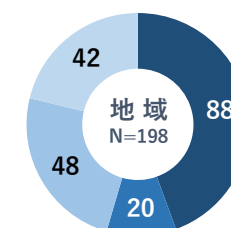
保有物件内訳 (件) (2025年9月末)



■ 簿価1億円以下
■ 簿価1億円超~5億円以下
■ 簿価5億円超



■ マンション
■ オフィスビル
■ 複合等



■ 東京都
■ 神奈川県
■ 関西・中部
■ その他

収益不動産事業<トピックス>

- 2025年11月8日当社グループ初となる自社運営ホテル「KÚON 箱根強羅」オープン
- バリューアップの一手法としてのリノベーションによるホテル開発



お茶と和菓子で五感をひらく、「KÚON 箱根強羅」

<ホテル概要>

所在地	神奈川県足柄下郡箱根町強羅
敷地面積	2,286㎡
客室数	14室
機能	フロント、客室 ダイニングレストラン ティーラウンジ

<会社概要>

会社名	株式会社オープンハウス・ホテルズ&リゾート
本社	東京都千代田区
資本金・ 資本準備金	10百万円
事業内容	ホテル・旅館等の宿泊施設の企画、管理、賃貸、 経営及び運営受託等

【公式】KÚON 箱根強羅

<https://ohhr.openhouse-group.com/kuon-gora/>

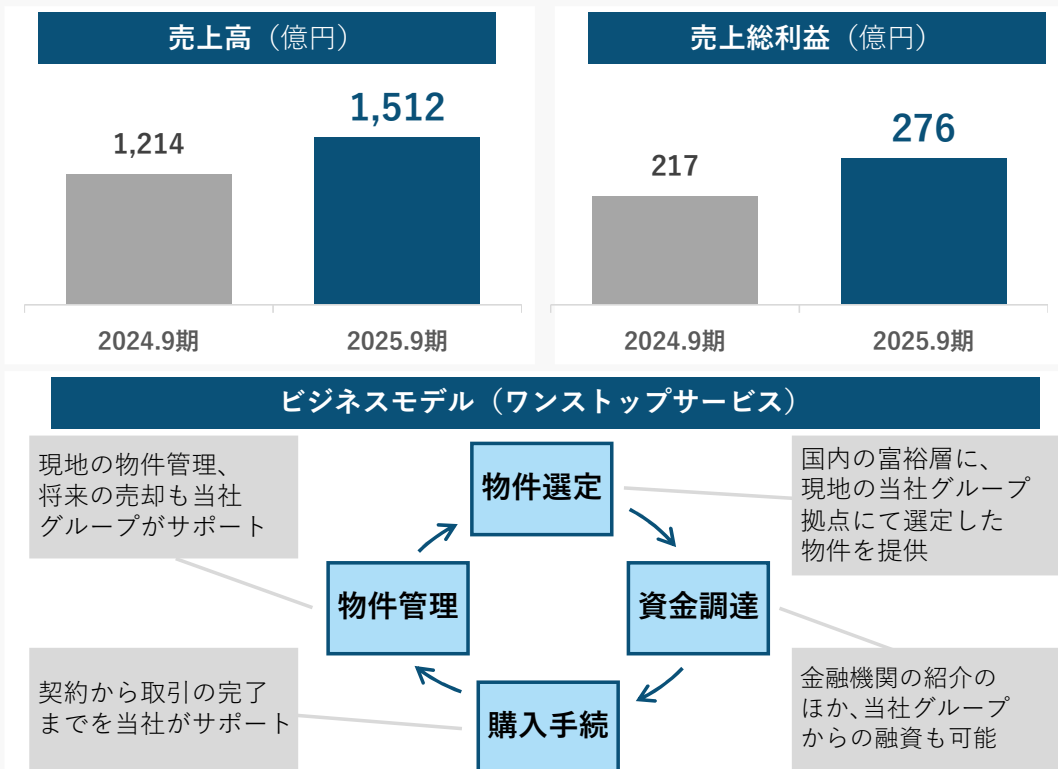
その他（アメリカ不動産事業等）

- 金利の高止まりでアメリカ国内新築戸建の販売苦戦が伝えられる中でも、
当社の手掛ける中古戸建の賃貸需要は堅調

(単位:百万円)

	2024.9期 (2023/10-2024/9)	2025.9期 (2024/10-2025/9)	前期比
売上高	121,467	151,261	124.5%
売上総利益	21,764	27,602	126.8%
売上総利益率	17.9%	18.2%	+0.3pt
営業利益	11,168	15,743	141.0%
営業利益率	9.2%	10.4%	+1.2pt
引渡棟数※	1,106棟	1,411棟	+305棟
管理棟数※	5,234棟	6,081棟	+847棟

※アメリカ不動産事業の物件数



1. 2025年9月期 連結決算概要

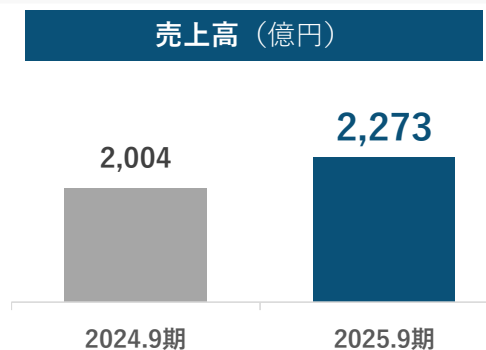
プレサンスコーポレーション

- 公開買付の完了により親子上場を解消し、グループ全体の利益最大化を目指す
- 建設コストの上昇影響を受けながらも、営業利益は前期を上回って着地

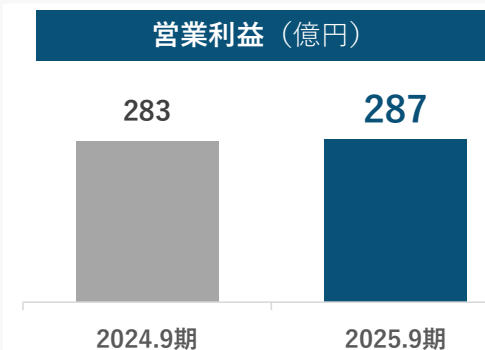
(単位:百万円)

	2024.9期 (2023/10-2024/9)	2025.9期 (2024/10-2025/9)	前期比
売上高	200,487	227,316	113.4%
売上総利益	47,735	50,944	106.7%
売上総利益率	23.8%	22.4%	△1.4pt
営業利益	28,346	28,720	101.3%
営業利益率	14.1%	12.6%	△1.5pt
マンション 引渡戸数	5,443戸	5,869戸	+426戸
ワンルーム マンション	3,734戸	4,244戸	+510戸
ファミリー マンション	1,709戸	1,625戸	△84戸

売上高 (億円)



営業利益 (億円)



全国2024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	野村不動産	3,584	6	三菱地所レジデンス	1,770
2	プレサンス コーポレーション	3,230	7	タカラレーベン	1,669
3	三井不動産レジデンシャル	3,089	8	オープンハウス ・ディベロップメント	1,589
4	住友不動産	2,618	9	阪急阪神不動産	1,473
5	あなぶき興産	1,908	10	エスリード	1,225

出所: 不動産経済研究所 売主・事業主別発売戸数

1. 2025年9月期 連結決算概要

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					
	2024.9期 (2023/10-2024/9)		2025.9期 (2024/10-2025/9)		増減
	実績	売上対比	実績	売上対比	
販売費及び一般管理費	87,828	6.8%	97,233	7.3%	+9,404
人件費	31,555	2.4%	35,604	2.7%	+4,049
販売手数料	8,644	0.7%	9,292	0.7%	+648
事務所維持費	8,394	0.6%	8,631	0.6%	+237
広告宣伝費	5,625	0.4%	8,247	0.6%	+2,622
販売促進費	2,035	0.2%	2,088	0.2%	+53
その他	31,574	2.4%	33,368	2.5%	+1,794

営業外収益・費用					
	2024.9期 (2023/10-2024/9)		2025.9期 (2024/10-2025/9)		増減
	実績	売上対比	実績	売上対比	
営業外収益	9,152	0.7%	4,450	0.3%	△4,702
受取利息	1,309	0.1%	2,100	0.2%	+790
受取配当金	1,594	0.1%	113	0.0%	△1,481
為替差益	283	0.0%	812	0.1%	+529
その他	5,964	0.5%	1,423	0.1%	△4,541
営業外費用	7,957	0.6%	10,892	0.8%	+2,935
支払利息	5,512	0.4%	7,705	0.6%	+2,192
支払手数料	1,109	0.1%	1,579	0.1%	+469
その他	1,335	0.1%	1,607	0.1%	+272

※広告宣伝費の配賦方法の見直しにより、その該当部分を売上原価から販管費での計上に変更したもの

1. 2025年9月期 連結決算概要

連結貸借対照表

- 自己資本比率 は38.1%と健全な財務状況を継続
- ネットD/Eレシオ は0.6倍と安全性を維持

(単位:百万円)

連結貸借対照表

	2024.9期末	2025.9期末	増減
流動資産	1,198,602	1,312,814	+114,212
現金及び預金	409,957	421,898	+11,941
棚卸資産	684,179	769,996	+85,817
その他	104,466	120,919	+16,453
固定資産	83,488	99,186	+15,698
有形固定資産	31,221	30,617	△604
無形固定資産	2,493	2,277	△215
投資その他の資産	49,773	66,291	+16,518
資産合計	1,282,090	1,412,001	+129,910

	2024.9期末	2025.9期末	増減
負債	746,171	873,167	+126,995
流動負債	348,758	412,118	+63,359
固定負債	397,412	461,048	+63,635
純資産	535,919	538,834	+2,915
株主資本	453,243	523,033	+69,790
評価・換算差額等	11,477	15,591	+4,113
非支配株主持分	71,198	209	△70,988
負債純資産合計	1,282,090	1,412,001	+129,910

安全性指標

	2024.9期	2025.9期	増減
※ インタレストカバレッジレシオ	22.0倍	19.2倍	△2.7倍

※ 事業利益÷金融費用 = (営業利益+受取利息+受取配当金) ÷ 支払利息

	2024.9期末	2025.9期末	増減
自己資本比率	36.2%	38.1%	+1.9pt
ネットD/Eレシオ	0.4倍	0.6倍	0.1倍

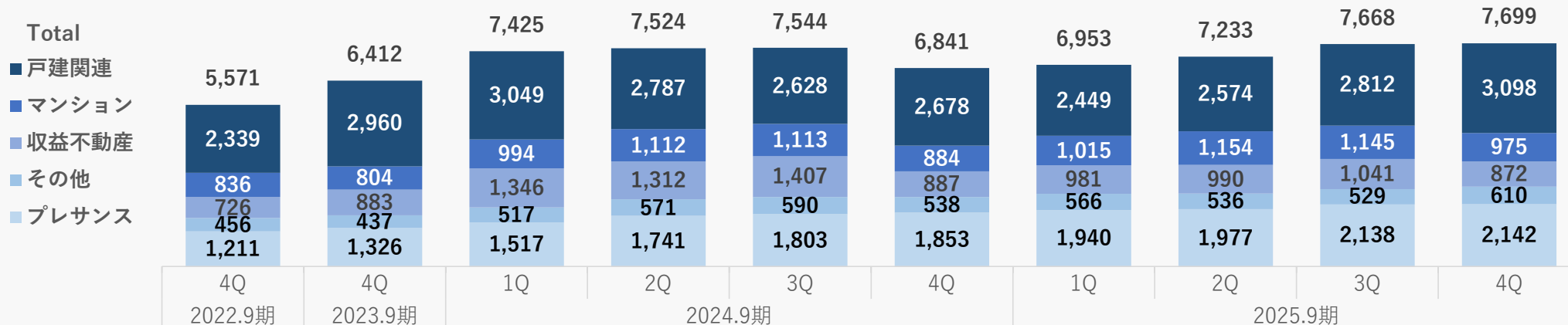
1. 2025年9月期 連結決算概要

棚卸資産の状況

(単位:百万円)

	2022.9期末	2023.9期末	2024.9期末	2025.9期末	(構成比)	前期比
棚卸資産	557,105	641,256	684,179	769,996	100.0%	+85,817
戸建関連	233,979	296,015	267,819	309,847	40.2%	+42,027
マンション	83,632	80,443	88,411	97,587	12.7%	+9,175
収益不動産	72,678	88,326	88,759	87,290	11.3%	△1,469
その他（アメリカ不動産等）	45,639	43,798	53,887	61,019	7.9%	+7,131
プレサンスコーポレーション	121,174	132,672	185,300	214,252	27.8%	+28,951

(単位:億円)



注. セグメント区分の変更

2025年9月期より「メルディア」セグメントを廃止し、「戸建関連」「収益不動産」「その他」の各セグメントに集約。2024年9月期も変更後の区分方法により作成

1. 2025年9月期 連結決算概要

連結キャッシュフロー計算書

(単位:百万円)

	2024.9期 (2023/10-2024/9)	2025.9期 (2024/10-2025/9)	主な要因等
営業活動によるキャッシュフロー	104,764	29,530	・棚卸資産の増加 ・税金等調整前当期純利益 等
投資活動によるキャッシュフロー	△22,584	△11,107	・関係会社出資金 等
財務活動によるキャッシュフロー	△69,253	△2,959	・借入による収入 ・連結の範囲の変更を伴わない 子会社株式の取得による支出 等
現金及び現金同等物に係る換算差額	△744	1,102	
現金及び現金同等物の増減額	12,181	16,565	
現金及び現金同等物の期首残高	378,643	390,924	
連結範囲の変更に伴う 現金及び現金同等物の増減額	100	76	
非連結子会社との合併に伴う現金及 び現金同等物の増加額	-	115	
現金及び現金同等物の期末残高	390,924	407,682	

2. 2026年9月期 連結業績予想



OPEN HOUSE GROUP

連結業績予想

■ 売上高、利益とも前期比10%増、過去最高の更新を目指す

(単位:百万円)

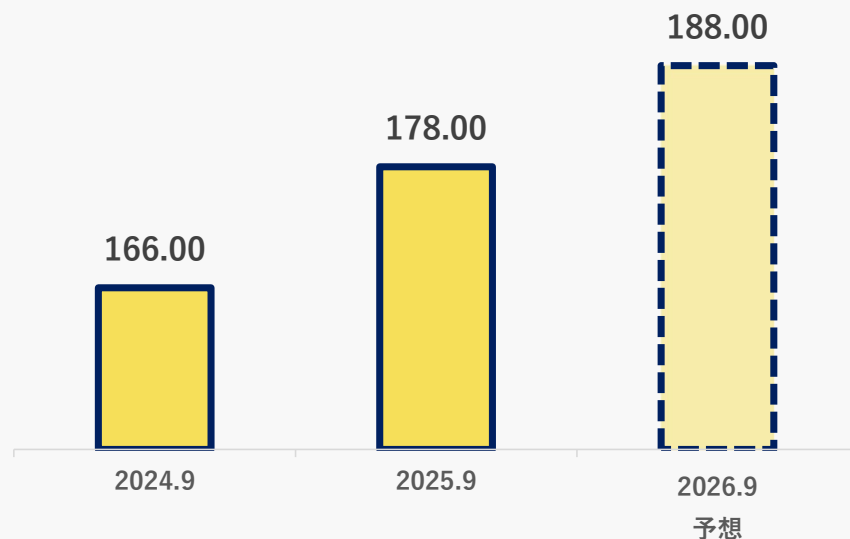
	2025.9期 (2024/10-2025/9)		2026.9期 業績予想 (2025/10-2026/9)	
	実績	前期比	予想	前期比
売上高	1,336,468	103.1%	1,485,000	111.1%
営業利益	145,933	122.5%	170,000	116.5%
経常利益	139,491	116.0%	160,000	114.7%
当期純利益	100,670	108.3%	112,000	111.3%
1株当たり配当金(円)	178.00	12.00	188.00	+10.00
自己株式取得額	24,999	+5,121	25,000	+0

株主還元

- 「配当性向 20%以上」 から「総還元性 40%以上」 に株主還元方針を変更
- 今期も増配を継続し、自己株式の取得及び消却を実施

1株当たり配当金

1株当たり配当金の推移(円)



自己株式の取得

前期実績	総額	株数	割合 ※1
	約 250 億円	4,002千株	3.44%

当期計画	250 億円	5,000千株	4.44%
------	---------------	---------	-------

※1 発行済株式総数に対する割合(自己株式除く)

自己株式の消却

前期実績	株数	割合 ※2
	4,002 千株	3.32%

当期計画	当期取得の自己株式の全株式
------	---------------

※2 発行済株式総数に対する割合

2. 2026年9月期 連結業績予想

連結業績予想（セグメント別）

（単位:百万円）

	2025.9期 (2024/10-2025/9)			2026.9期 予想 (2025/10-2026/9)			
	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	1,336,468	145,933	10.9%	1,485,000	111.1%	170,000	11.4%
戸建関連事業	676,371	69,507	10.3%	741,900	109.7%	74,000	10.0%
マンション事業	73,222	8,047	11.0%	100,000	136.6%	24,600	24.6%
収益不動産事業	218,630	23,196	10.6%	235,300	107.6%	23,500	10.0%
その他 (アメリカ不動産等)	151,261	15,743	10.4%	165,700	109.5%	17,700	10.7%
プレサンス コーポレーション	227,316	28,720	12.6%	245,300	107.9%	29,500	12.0%
調整額	△10,334	719	-	△3,200	-	700	-

3. 業績補足



OPEN HOUSE GROUP

3. 業績補足

連結業績推移

※ 広告宣伝費の配賦方法の見直しにより、その該当部分を仲介(株式会社オープンハウス(下表は記載なし))の売上原価から、OHD等の販管費への計上に変更。その結果、戸建関連事業の売上総利益及び販管費の上昇となるものの、2025年9月期の営業利益率は10.3%にて着地

		※								(単位:百万円)		
		2024.9期				2025.9期				2024.9期	2025.9期	2026.9期
		1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	実績	実績	計画
戸建関連事業	売上	186,853	172,794	161,808	137,054	203,816	159,212	157,816	155,526	658,511	676,371	741,900
	売上総利益	27,989	24,345	22,371	17,618	34,663	27,809	26,926	26,592	92,324	115,992	126,300
	売上総利益率	15.0%	14.1%	13.8%	12.9%	17.0%	17.5%	17.1%	17.1%	14.0%	17.1%	17.0%
	営業利益	17,677	13,665	12,104	7,330	23,201	17,758	15,024	13,522	50,777	69,507	74,000
	営業利益率	9.5%	7.9%	7.5%	5.3%	11.4%	11.2%	9.5%	8.7%	7.7%	10.3%	10.0%
OHD	売上	120,303	103,786	97,794	64,618	112,793	84,903	84,993	84,867	386,502	367,558	405,000
	売上総利益	18,759	14,487	13,786	8,328	19,033	15,670	14,823	12,867	55,360	62,395	68,600
	売上総利益率	15.6%	14.0%	14.1%	12.9%	16.9%	18.5%	17.4%	15.2%	14.3%	17.0%	16.9%
	棟数	1,642棟	1,483棟	1,399棟	984棟	1,637棟	849棟	876棟	1,054棟	5,508棟	4,416棟	5,019棟
	※1 土地	1,014棟	887棟	842棟	429棟	1,170棟	970棟	988棟	754棟	3,172棟	3,882棟	4,167棟
	請負	503棟	433棟	463棟	433棟	304棟	335棟	307棟	324棟	1,832棟	1,270棟	1,382棟
	単価	43.1	41.6	40.7	41.4	39.5	41.7	42.8	43.7	41.8	41.6	41.7
ホーク・ワン	※1 土地	40.2	38.8	38.8	37.4	40.0	40.1	42.0	43.0	39.1	41.1	40.9
	売上	35,999	40,297	35,252	34,588	52,171	41,472	36,988	33,350	146,138	163,982	167,000
	売上総利益	4,214	4,608	4,102	4,611	7,948	6,396	6,246	5,432	17,538	26,024	26,400
	売上総利益率	11.7%	11.4%	11.6%	13.3%	15.2%	15.4%	16.9%	16.3%	12.0%	15.9%	15.8%
	棟数	671棟	718棟	623棟	569棟	796棟	617棟	503棟	477棟	2,581棟	2,393棟	2,244棟
※2 メルディア	土地	83棟	119棟	80棟	111棟	179棟	187棟	232棟	175棟	393棟	773棟	939棟
	請負	52棟	49棟	50棟	49棟	27棟	88棟	53棟	71棟	200棟	239棟	327棟
	単価	46.7	47.1	48.9	49.6	52.4	50.3	49.0	49.3	48.0	50.4	52.3
	分譲											
	売上	17,296	15,050	14,798	22,558	25,214	18,866	22,500	20,996	69,702	87,577	106,100
OHA	売上総利益	1,599	1,918	2,011	2,705	3,666	3,224	3,751	3,178	8,233	13,821	16,500
	売上総利益率	9.2%	12.7%	13.6%	12.0%	14.5%	17.1%	16.7%	15.1%	11.8%	15.8%	15.6%
	棟数	344棟	306棟	305棟	438棟	505棟	378棟	393棟	405棟	1,393棟	1,681棟	2,188棟
	建売等											
	売上	18,112	18,834	17,740	18,937	16,141	16,136	15,152	21,192	73,625	68,623	81,000
	売上総利益	2,777	3,091	2,786	2,422	2,327	2,292	2,116	2,809	11,078	9,545	10,900
	売上総利益率	15.3%	16.4%	15.7%	12.8%	14.4%	14.2%	14.0%	13.3%	15.0%	13.9%	13.5%
	棟数	615棟	627棟	661棟	753棟	524棟	604棟	551棟	694棟	2,656棟	2,373棟	2,610棟
		外部向け										
		内部向け										
		540棟	600棟	472棟	454棟	488棟	408棟	377棟	1,211棟	2,066棟	2,484棟	2,400棟

3. 業績補足

連結業績推移

(単位:百万円)

		2024.9期				2025.9期				2024.9期	2025.9期	2026.9期
		1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	実績	実績	計画
マンション事業	売上	3,730	1,815	19,232	64,516	3,615	2,446	12,958	54,202	89,294	73,222	100,000
	売上総利益	684	243	3,972	12,956	376	598	3,478	10,601	17,857	15,055	31,700
	売上総利益率	18.4%	13.4%	20.7%	20.1%	10.4%	24.5%	26.8%	19.6%	20.0%	20.6%	31.7%
	営業利益	△731	△1,185	2,076	10,504	△965	△842	1,527	8,328	10,664	8,047	24,600
	営業利益率	-	-	10.8%	16.3%	-	-	11.8%	15.4%	11.9%	11.0%	24.6%
	引渡戸数	68戸	35戸	398戸	1,272戸	66戸	68戸	249戸	1,067戸	1,773戸	1,450戸	1,435戸
	単価	54.7	50.5	48.0	50.5	53.6	34.7	51.6	50.6	50.1	50.1	69.1
収益不動産事業 ※3	売上	43,318	44,980	42,474	102,100	30,839	65,145	46,010	76,634	232,873	218,630	235,300
	売上総利益	6,806	2,451	6,762	11,600	5,924	10,197	6,240	11,028	27,621	33,391	35,000
	売上総利益率	15.7%	5.4%※4	15.9%	11.4%	19.2%	15.7%	13.6%	14.4%	11.9%	15.3%	14.9%
	営業利益	4,429	297	3,996	8,930	3,557	7,388	3,652	8,596	17,654	23,196	23,500
	営業利益率	10.2%	0.7%	9.4%	8.7%	11.5%	11.3%	7.9%	11.2%	7.6%	10.6%	10.0%
	引渡件数	152件	123件	106件	218件	117件	134件	136件	202件	599件	589件	597件
	単価	281	358	388	468	259	474	331	371	384	363	386
アメリカ不動産事業 注. 「その他」セグメントから アメリカ不動産事業 単独での記載に変更	売上	18,766	20,540	22,669	25,263	27,819	23,413	26,361	27,803	87,240	105,398	115,900
	売上総利益	3,413	4,153	4,671	4,818	5,662	5,188	5,669	4,193	17,057	20,713	23,300
	売上総利益率	18.2%	20.2%	20.6%	19.1%	20.4%	22.2%	21.5%	15.1%	19.6%	19.7%	20.1%
	営業利益	1,837	2,331	2,885	2,750	3,338	2,727	3,416	1,755	9,804	11,237	12,300
	営業利益率	9.8%	11.3%	12.7%	10.9%	12.0%	11.6%	13.0%	6.3%	11.2%	10.7%	10.6%
	引渡棟数	256棟	258棟	286棟	306棟	346棟	309棟	362棟	394棟	1,106棟	1,411棟	1,565棟
プレサンス コーポレーション	売上	46,820	49,270	39,278	65,117	42,989	64,237	43,272	76,816	200,487	227,316	245,300
	売上総利益	12,411	12,677	8,823	13,824	8,930	15,367	9,955	16,690	47,735	50,944	54,800
	売上総利益率	26.5%	25.7%	22.5%	21.2%	20.8%	23.9%	23.0%	21.7%	23.8%	22.4%	22.3%
	営業利益	8,479	8,131	3,148	8,587	4,155	10,023	4,069	10,471	28,346	28,720	29,500
	営業利益率	18.1%	16.5%	8.0%	13.2%	9.7%	15.6%	9.4%	13.6%	14.1%	12.6%	12.0%
	引渡戸数	ワンルーム 977戸	992戸	904戸	861戸	786戸	918戸	845戸	1,695戸	3,734戸	4,244戸	4,400戸
	ファミリー 429戸	342戸	255戸	683戸	162戸	678戸	244戸	541戸	1,709戸	1,625戸	1,649戸	1,649戸
	合計	1,406戸	1,334戸	1,159戸	1,544戸	948戸	1,596戸	1,089戸	2,236戸	5,443戸	5,869戸	6,049戸

※3 2025年9月期「メルディア」セグメント廃止に伴い、投資用不動産は「収益不動産」セグメントに集約。2024年9月期も変更後の区分方法により作成

※4 大型収益物件の処分に伴う一過性の評価損引当計上により売上総利益率が低下したもの（2024.9期中に引渡済）

4. 3力年の財務・投資・還元方針、体制 (2024.9~2026.9)



OPEN HOUSE GROUP

新経営体制の始動

- 当社グループの持続的成長を目指す体制
- 2025年10月より新経営体制が始動

代表取締役の異動内容

氏名 \ 役職名	2025年3月末	4月1日付	10月1日付
福岡 良介	取締役 専務執行役員	代表取締役 専務執行役員	代表取締役 社長
鎌田 和彦	取締役 副社長	代表取締役 副社長	
荒井 正昭	代表取締役 社長		取締役 ファウンダー

詳細は2025年3月31日発表のリリースをご参照ください

https://openhouse-group.co.jp/ir/upload_file/m000-/20250331_representativedirectors_executiveofficers_j.pdf

3カ年（2024.9~2026.9）の利益前提及び方針

利益前提

当期純利益(3カ年累計)

当初 2,500億円から

**3,055億円に
上方修正**

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カ年累計) **5,000億円**
2025年9月末までの実績 2,321億円

(3)
株主還元方針

総還元性向40%以上※
株主還元額(3カ年累計)
当初 1,000億円から
1,300億円に上方修正

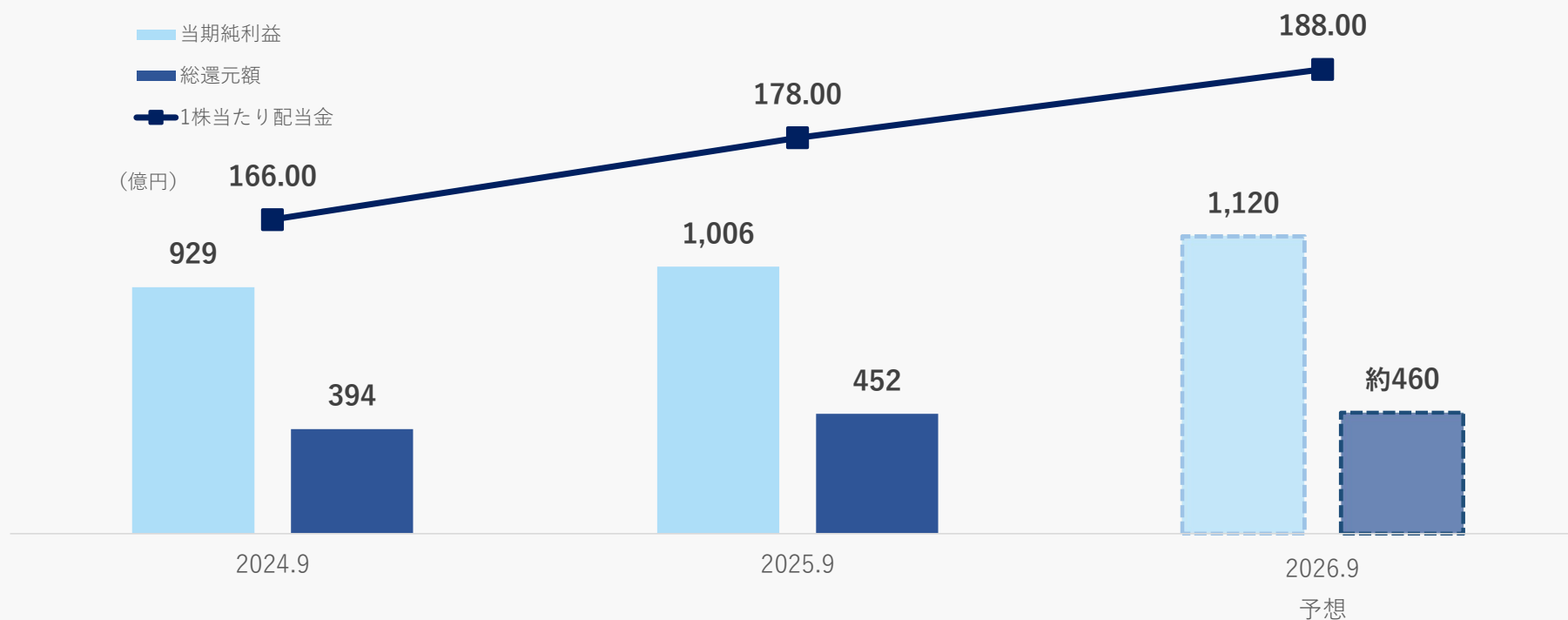
※ 詳細は2025年3月31日発表のリリースをご参照ください

https://openhouse-group.co.jp/ir/upload_file/m000-/20250331_returnpolicy_dividend_treasuryshare_j.pdf

資本コストと株価を意識した経営（株主還元）

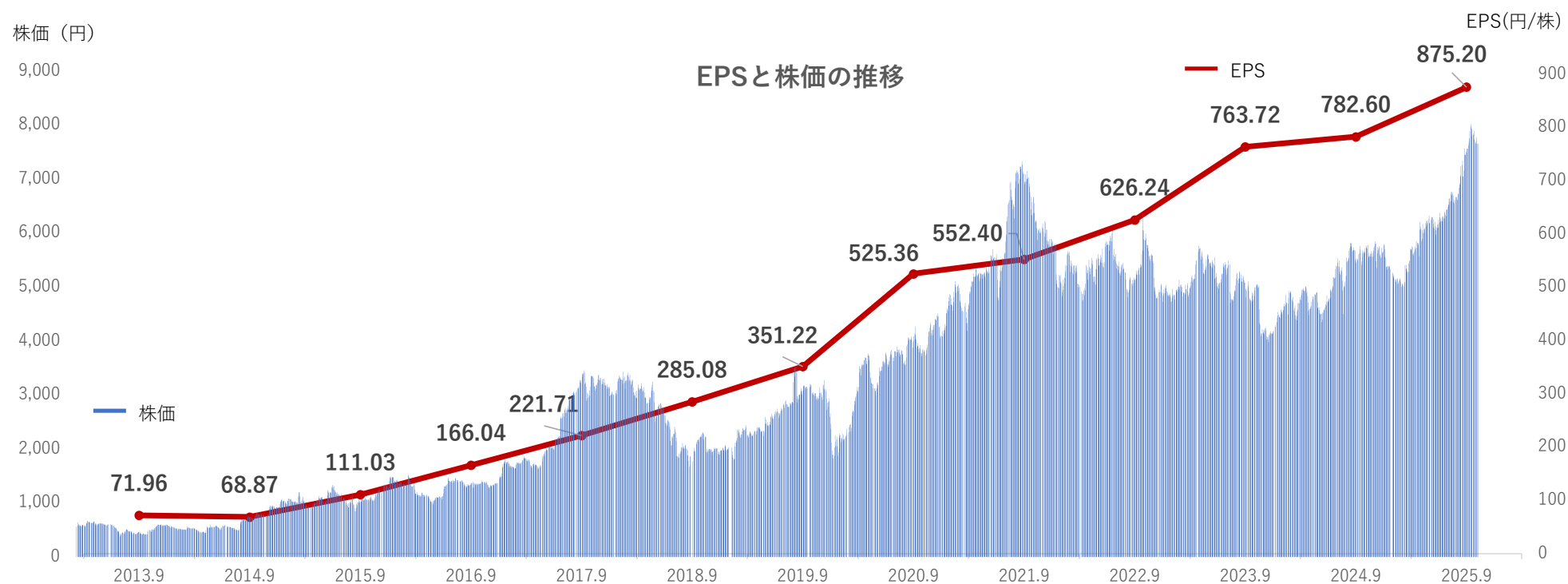
- 当期純利益は着実に成長
- 「総還元性向40%以上」の方針のもと、増配及び自己株式取得を実施

当期純利益と総還元額の推移



資本コストと株価を意識した経営（持続的なEPS成長）

- 当社のPERが依然として8倍程度に留まるのは、資本コストが高いことが要因の一つと分析
- 利益成長と自己株式取得によりEPSを着実に引き上げるとともに、資本コストの低減を図る



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

資本コストと株価を意識した経営（事業の安定性）

- フローを中心とする不動産事業は、一般的にボラティリティが高く、投資家は高い資本コストを要求
- 当社は事業期間を短く、早期の軌道修正を可能とし、全セグメントが継続して10%超の営業利益率を見込む

	2025.9期 (2024/10-2025/9)			2026.9期 予想 (2025/10-2026/9)				(単位:百万円)
	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	1,336,468	145,933	10.9%	1,485,000	111.1%	170,000	11.4%	
戸建関連事業	676,371	69,507	10.3%	741,900	109.7%	74,000	10.0%	
マンション事業	73,222	8,047	11.0%	100,000	136.6%	24,600	24.6%	
収益不動産事業	218,630	23,196	10.6%	235,300	107.6%	23,500	10.0%	
その他 (アメリカ不動産等)	151,261	15,743	10.4%	165,700	109.5%	17,700	10.7%	
プレサンス コーポレーション	227,316	28,720	12.6%	245,300	107.9%	29,500	12.0%	
調整額	△10,334	719	-	△3,200	-	700	-	

資本コストと株価を意識した経営（当社の競争優位性）

- 仕入、建設、販売を自社で一貫して行う「製販一体のビジネスモデル」で都心部主体で行う当社は、都心部での需要回復を受け、他社に先駆け利益率が回復

当社グループ

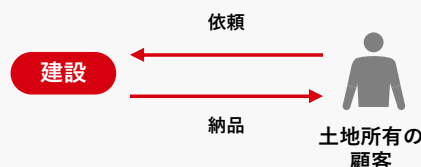
高価な土地仕入でも製販一体モデルによりリスクを抑えられるため、都心部で競争力がある。

都心部得意



ハウスメーカー

都心部不得意

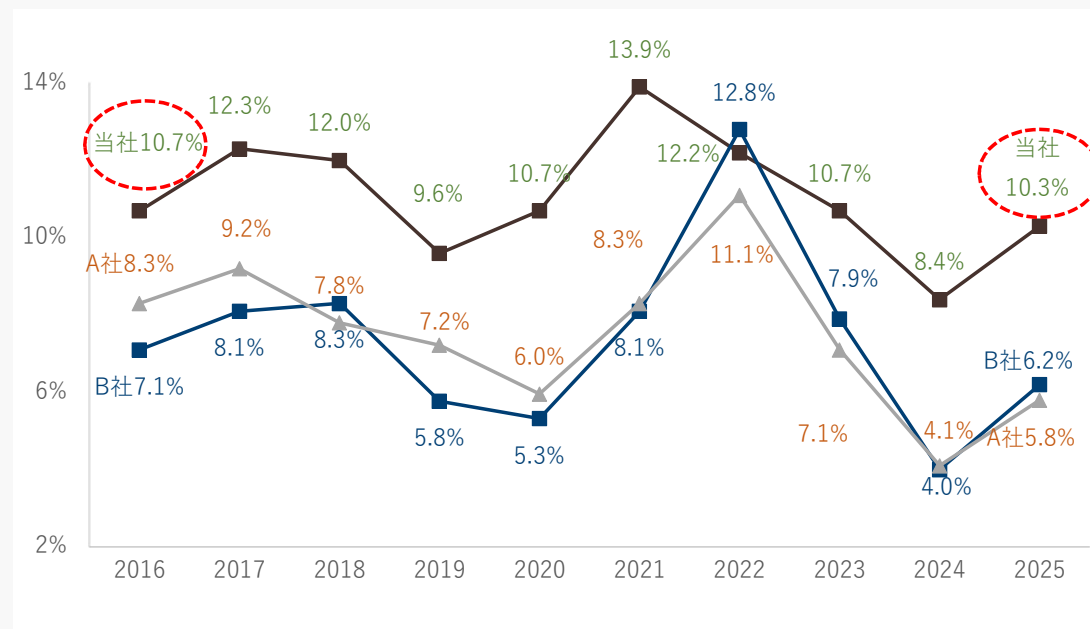


パワービルダー

都心部不得意



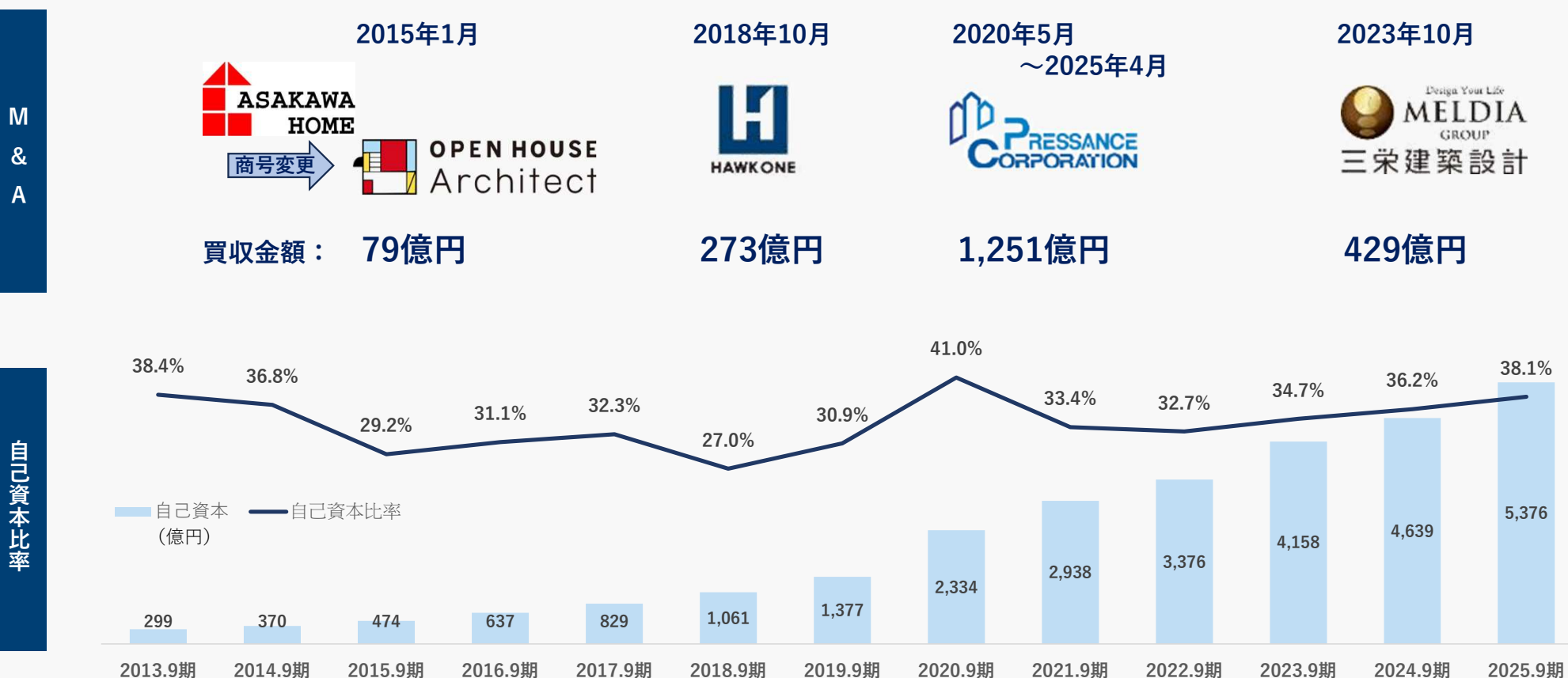
都心部主体の当社と地方主体の他社の営業利益率推移



出所：A社・B社 開示資料

資本コストと株価を意識した経営（M&Aと財務安全性の両立）

■ 大型のM&Aを実施しながらも、健全な財務を維持

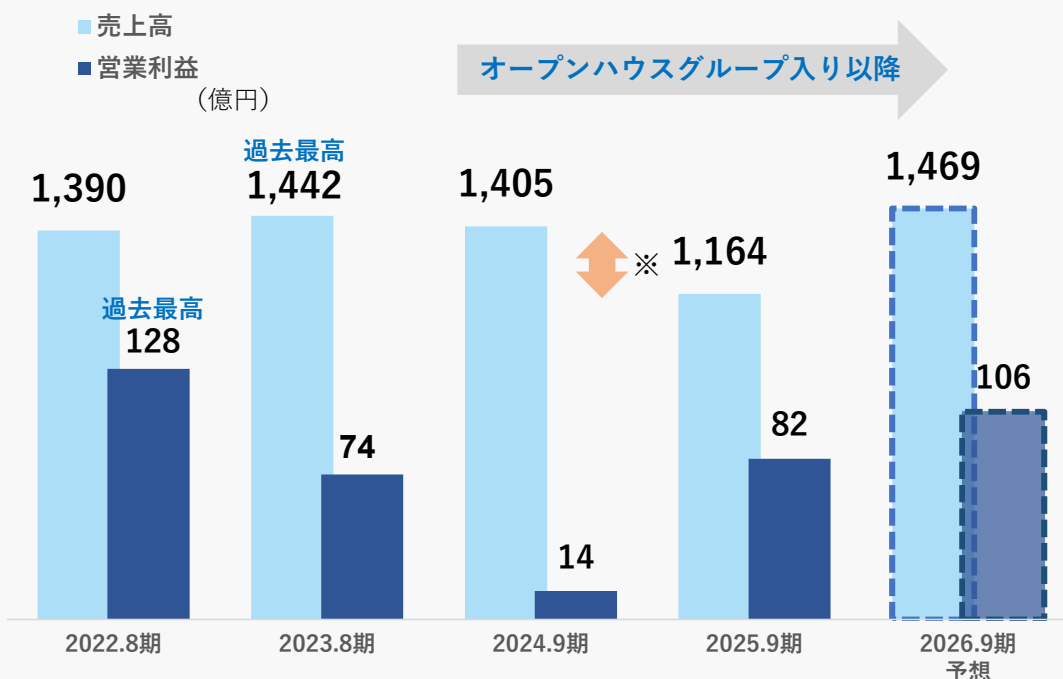


資本コストと株価を意識した経営（M&A後のPMI）

- メルディアのPMIは着実に進行し、今期は過去最高売上高の更新を目指す
- 信用回復、利益率・回転率の改善、組織活性化、コンプライアンスの強化を推進



売上高と営業利益の推移



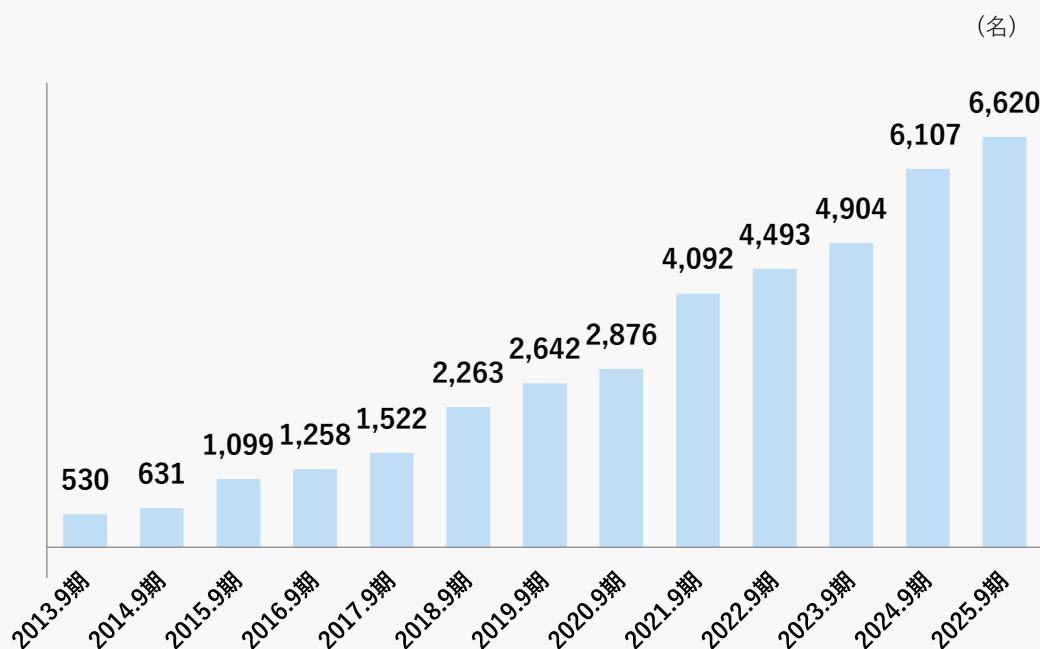
主な取組内容

2023年10月	オープンハウスグループ入り
11月	法務部を新設し、コンプライアンスを強化
12月	戸建販売のクロスセルを開始
2024年1月	人材開発部を新設し、採用を強化
3月	三栄建築設計からメルディアに社名変更
※ 5月	メルディアDC株式を売却 (プレサンスコーポレーションの子会社に)
5月	建物に加え、立地も重視する仕入方針を導入
10月	基幹システムの入替え
2025年4月	株式会社永大ホールディングスを子会社化
4月	池袋に出店し、戸建事業の都心への集中を加速

資本コストと株価を意識した経営（人的資本の活用）

- 労働集約型の当社グループの事業にとって、人材採用は最優先の経営課題
- 採用体制の強化、初任給の引き上げ、労働環境の改善等により人材を確保

従業員数の推移



新卒採用者数の推移



■ 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」

5. サステナビリティ



OPEN HOUSE GROUP

脱炭素社会への貢献

- 再エネ電力提供「おうちリンクでんき」累計契約件数8,751件
- 「オープンハウスの森」にて第5回森林保全研修を実施し、環境保全への理解を促進

おうちリンクでんき



首都圏の戸建て住宅・マンションをご購入いただいたお客様に対して、CO2排出実質ゼロの電力を提供。好評いただき累計契約数8,700件を突破（2025年9月時点）。

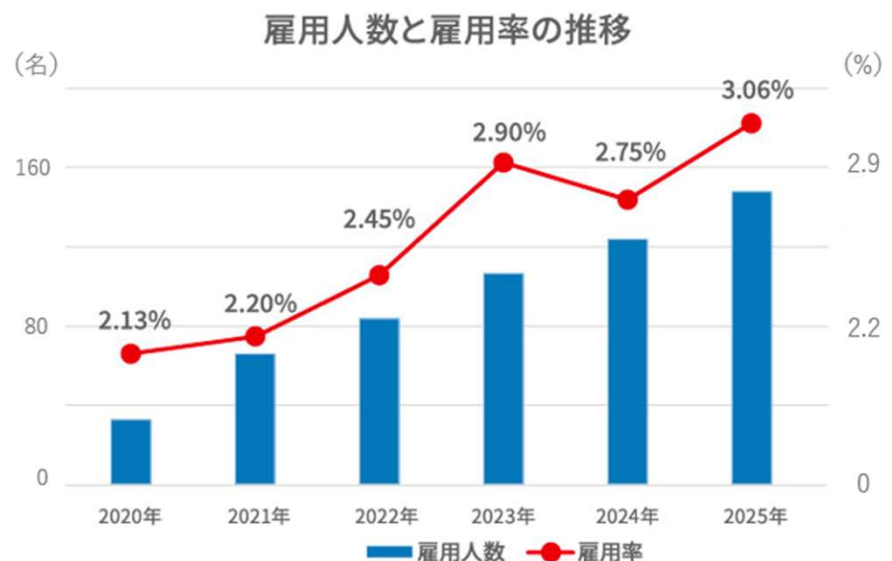
森林保全活動



2025年11月、群馬県内の「オープンハウスの森」にて森林保全研修を実施。2021年から毎年実施しており、森林サイクルの保全に携わるとともに、従業員の環境問題に対する理解を深めている。

人的資本（ダイバーシティ推進）

- 障がい者雇用率3.06%を達成（法定雇用率2.5%）、安定的な雇用を実現
- 「障害者雇用優良事業所 機構理事長努力賞」を受賞、「障害者雇用相談援助事業者」に認定



株式会社オープンハウス・オペレーションズ WEBサイト
<https://ohop.openhouse-group.com/>

● 障害者雇用優良事業所等 表彰式（2025年11月）



● 障害者雇用相談援助事業者認定（2025年7月） 東京都で20法人のみの認定

これまで培ったノウハウを活かして障がい者雇用の課題を抱える企業を支援し、誰もが仕事を本気で楽しめる社会の実現に貢献

人的資本（パラスポーツ支援）

- 小須田潤太選手、ミラノ・コルティナパラリンピック日本代表内定、パラスノーボード2冠へ
- 文部科学省より「令和7年度スポーツ功労者」として功績を表彰



世界選手権表彰式（2025年3月）



スポーツ功労者表彰式（2025年8月）



東京パラリンピック銀メダリスト・車椅子バスケット日本代表
鳥海連志選手(アシックス)との対談会（2025年9月）

当社従業員の小須田選手は、2025年3月カナダで開催されたパラスノーボード世界選手権に日本代表として参加し、バンクドスラロームの男子下肢障害LL1のクラスで金メダルを獲得。2026年3月に開かれるミラノ・コルティナパラリンピック2026冬季競技大会で、スノーボードの2種目（スノーボードクロス、バンクドスラローム）の代表に内定。冬季パラリンピックでは2大会連続の選出。2025年8月には、文部科学省「令和7年度スポーツ功労者」として表彰。 ※小須田選手紹介サイト：<https://openhouse-group.co.jp/kosuda-junta/>

人的資本（女性活躍推進）

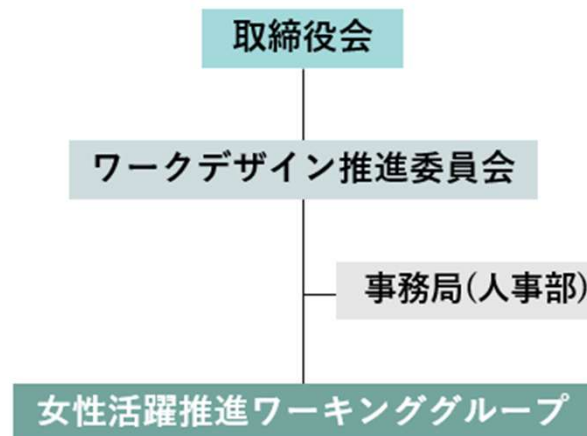
- 東京都の「東京女性リーダーズ応援ネットワーク」共同宣言に参加
- 女性従業員のキャリア形成を全面支援、女性活躍推進の取り組みを一層強化

東京女性未来フォーラム共同宣言 (2025年8月)



変えていこう、東京から。動かそう、日本を。

【当社グループ女性活躍推進体制】



【子育て・女性活躍支援制度】

卵子凍結費用
補助最大 **40万円**

出産祝い金
第三子 **100万円**

ベビーシッター手当
月額最大 **30万円**

ひとり親手当
一律月額 **5万円**

※諸条件あり

地域共創

- 群馬県みなかみ町「廃墟再生プロジェクト」がSDレビュー2025に入選
- 地域を繋ぐ「ミナカミ・ミライ・マルシェ」開催

「廃墟再生プロジェクト」SDレビュー2025入選



本プロジェクト全景模型



水上温泉街 旅館「一葉亭」跡地

SDレビューは1982年に建築家の横文彦氏が発案し、開催初期には安藤忠雄氏、隈研吾氏、妹島和世氏などが入選しており、若手建築家の登竜門としても知られている。
本プロジェクトでは、オープンハウスグループ・みなかみ町・群馬銀行・東京大学大学院工学系研究科が産官学金包括連携協定を締結し、水上温泉街全体の再生と活性化を目指す。
SDレビュー入選作品 株式会社再生建築研究所「廃墟の上棟」

2025年10月開催 ミナカミ・ミライ・マルシェ

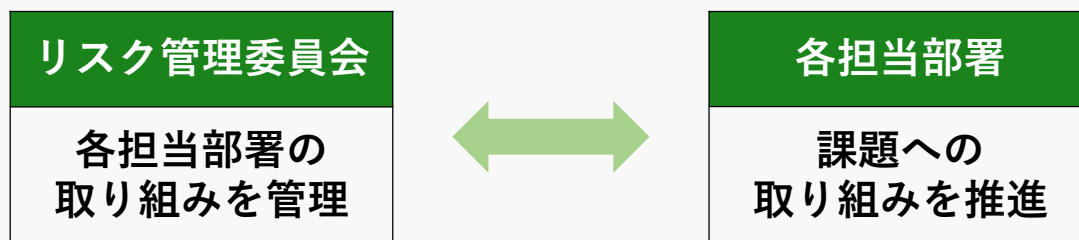


4回目となる同イベントは、みなかみ町内外から50店舗以上が出店。温泉街の多様な表情の空間を様々なめぐり方で楽しむことができる。

ガバナンス・コンプライアンスの改革

- 全社でガバナンス意識を向上させ、強固なコーポレート・ガバナンスを確立
- コンプライアンス意識を高めるための研修を実施し、内部監査体制を強化

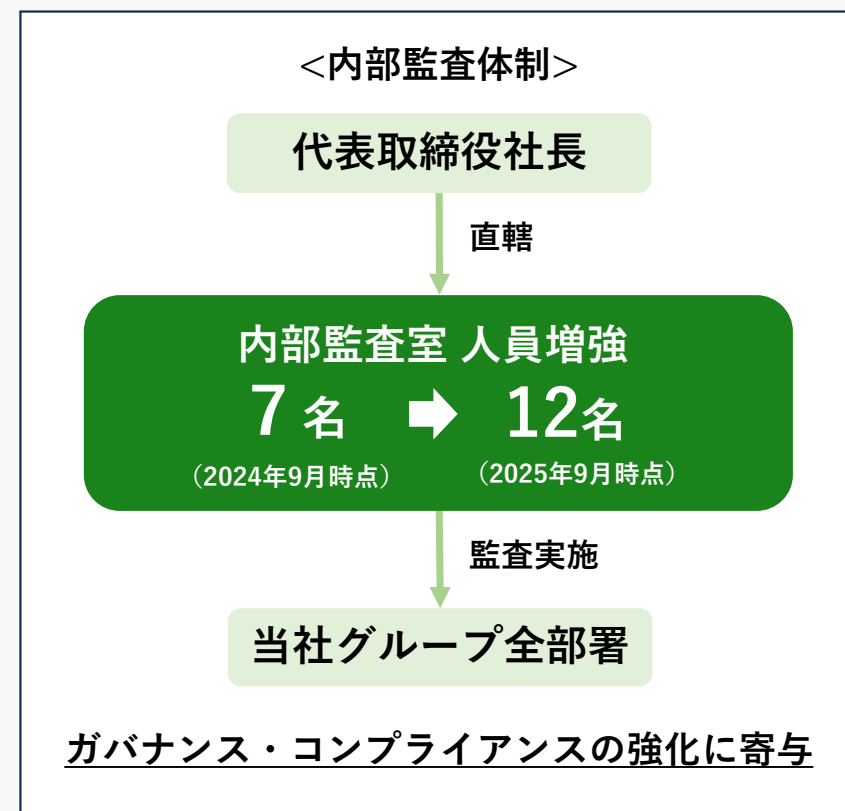
<リスク管理体制>



<コンプライアンス研修>

	対象	頻度	内容
入社時研修	新卒・中途社員	入社時	コンプライアンス全般
管理職研修	マネージャー以上	年1回	人権・不正事案等
新入社員研修	新卒新入社員	年2回	コンプライアンス全般
コンプラテスト	全国仲介営業	年4回	法令全般・社内ルール等

<内部監査体制>



6. < 参考資料 > 市場動向



OPEN HOUSE GROUP

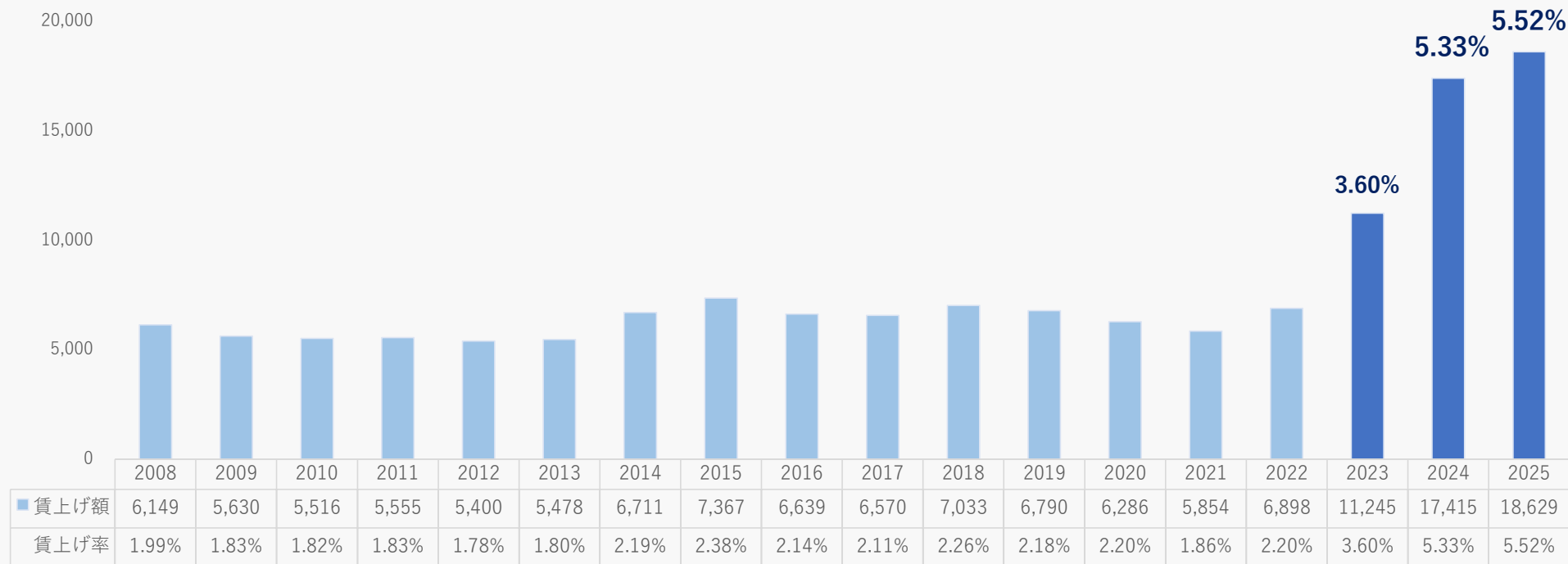
6. <参考資料> 市場動向

賃金の上昇が顕著

賃上げ額及び賃上げ率の推移

賃上げ額（円）

3年連続の大幅賃上げ



出所：厚生労働省「民間主要企業春闘賃上げ要求・妥結状況」

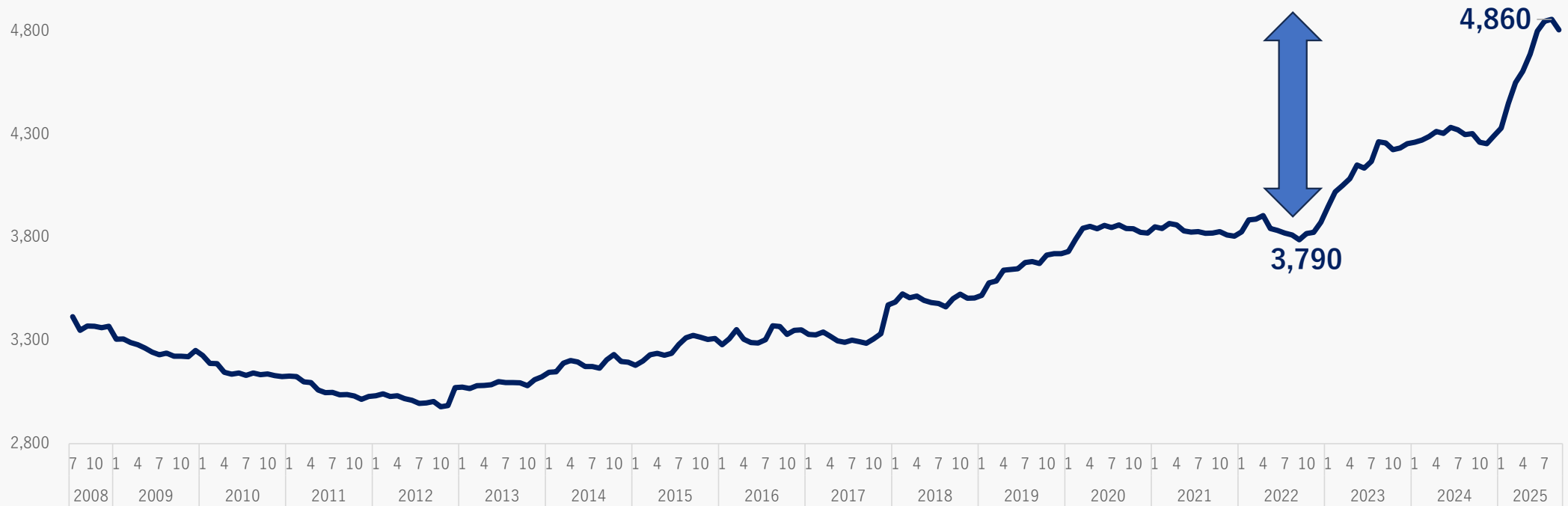
妥結額を把握できた、資本金10億円以上かつ従業員1,000人以上の労働組合のある企業390社（2025年度）

6. <参考資料>市場動向

マンション賃貸料の上昇が顕著

ファミリータイプマンション（東京23区）の賃貸料推移

（賃貸料：円/㎡）



出所：東京カンテイ「分譲マンション賃料推移」

対象：東京23区、ファミリータイプマンション（30㎡未満は除外）

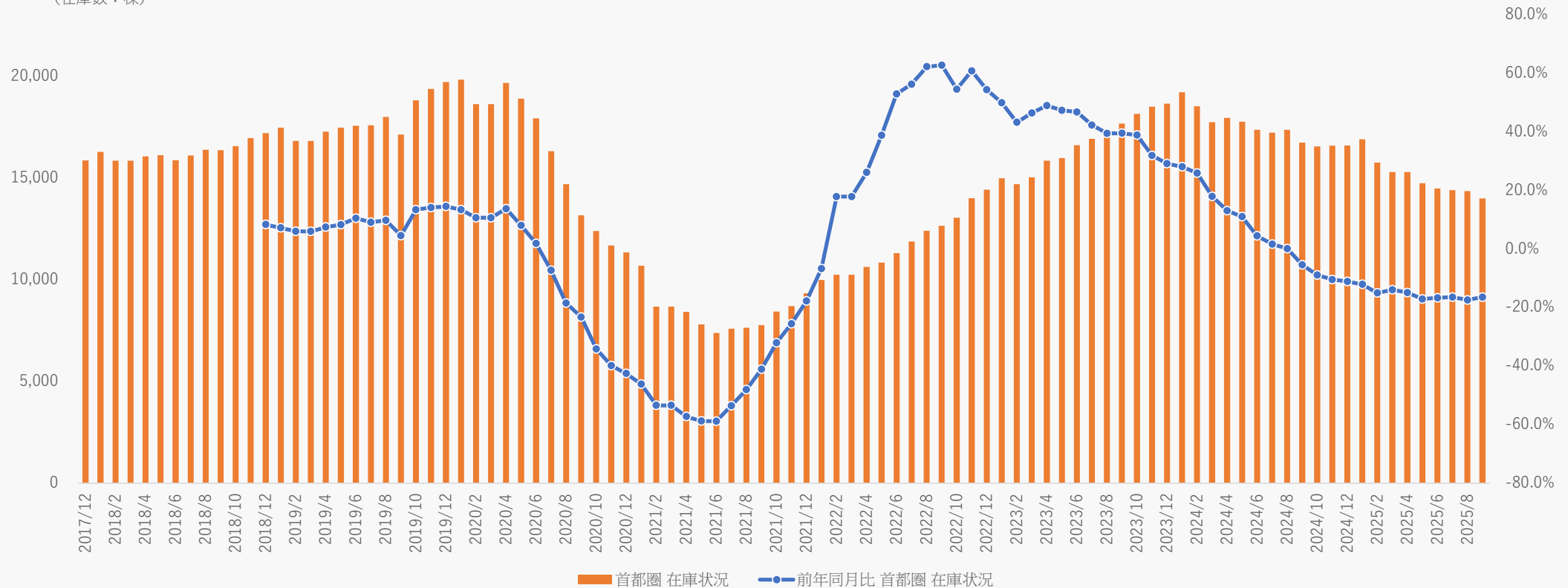
集計：月額募集賃料より㎡単価に換算して算出

6. <参考資料> 市場動向

新築戸建の市中外在庫は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)



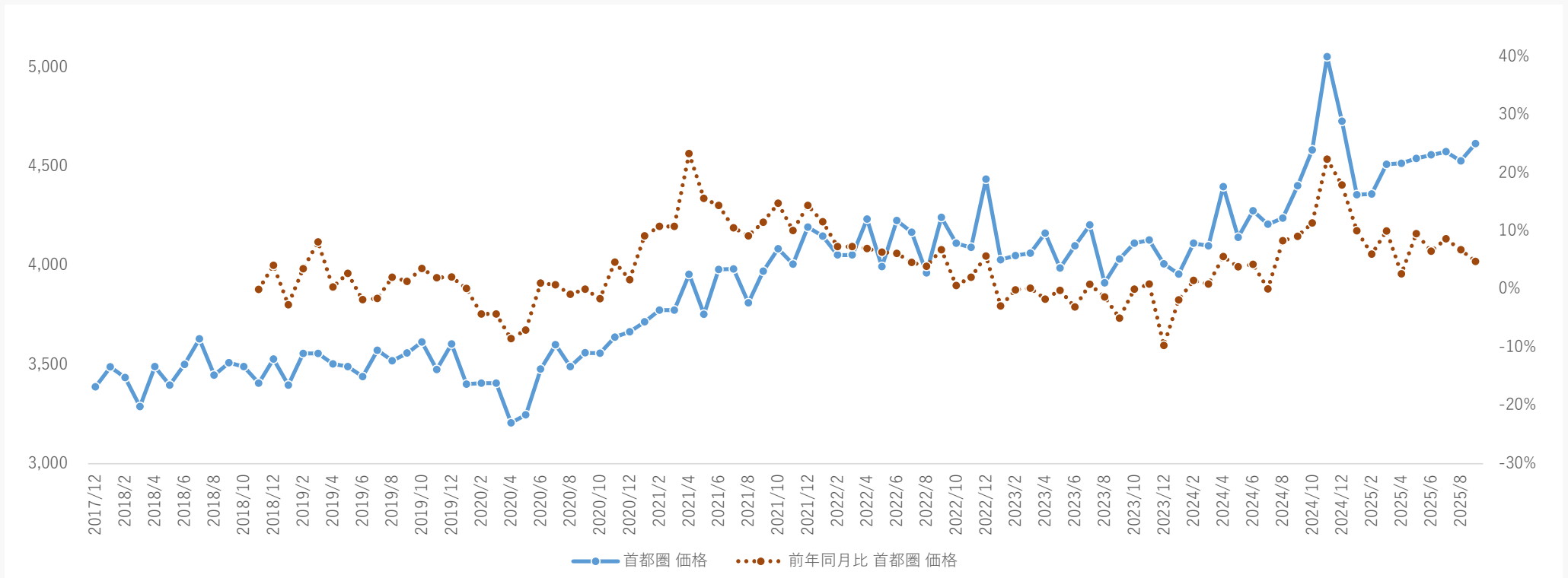
出所：公益社団法人東日本不動産流通機構（レインズ）
「月例マーケットウォッチ」新築戸建住宅レポート 在庫状況

6. <参考資料> 市場動向

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

(販売価格：万円)

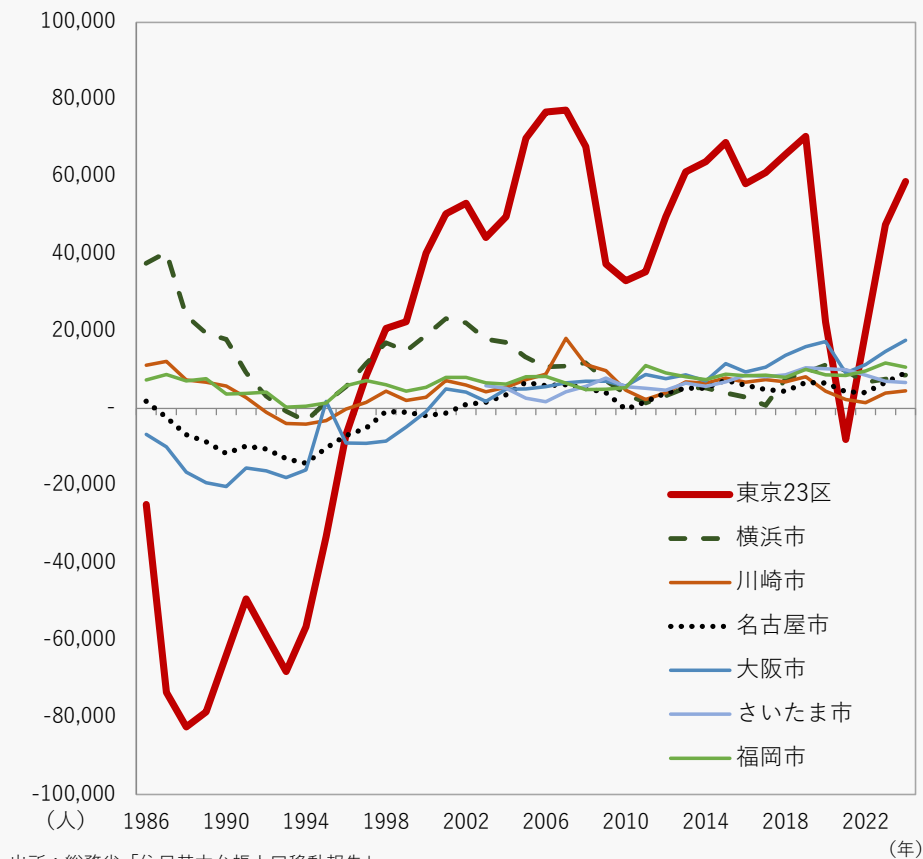


出所：公益社団法人東日本不動産流通機構（レインズ）
「月例マーケットウォッチ」新築戸建住宅レポート 販売価格

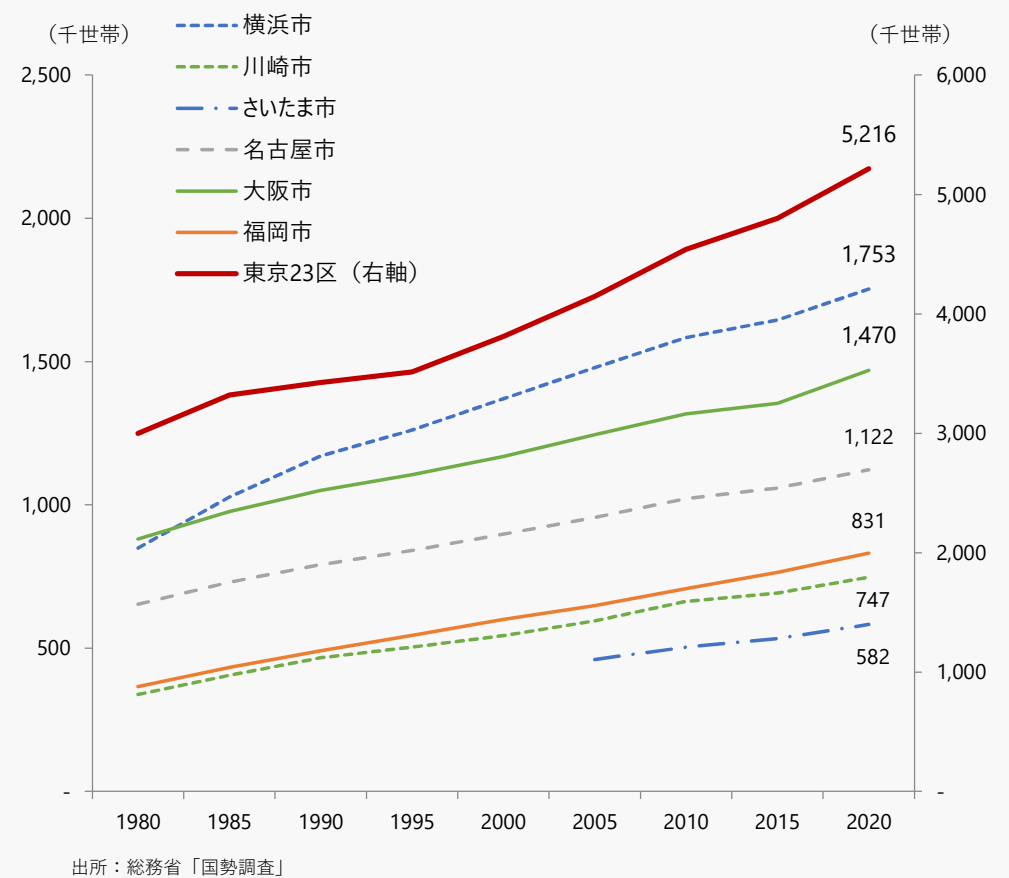
6. <参考資料> 市場動向

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



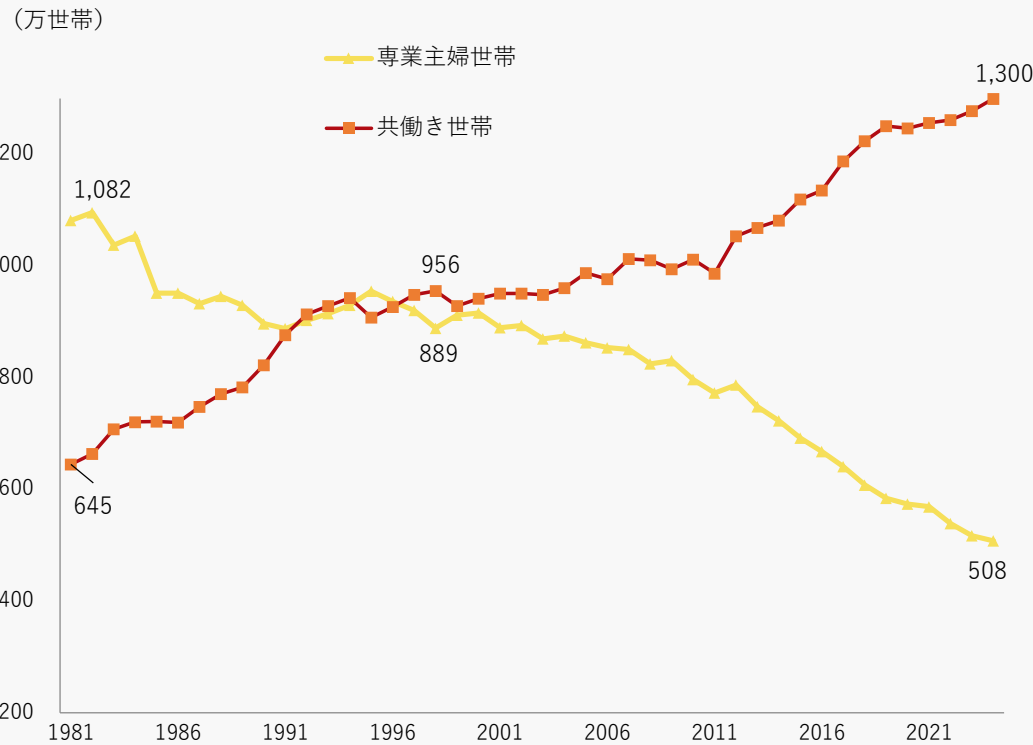
大都市における世帯数



6. <参考資料> 市場動向

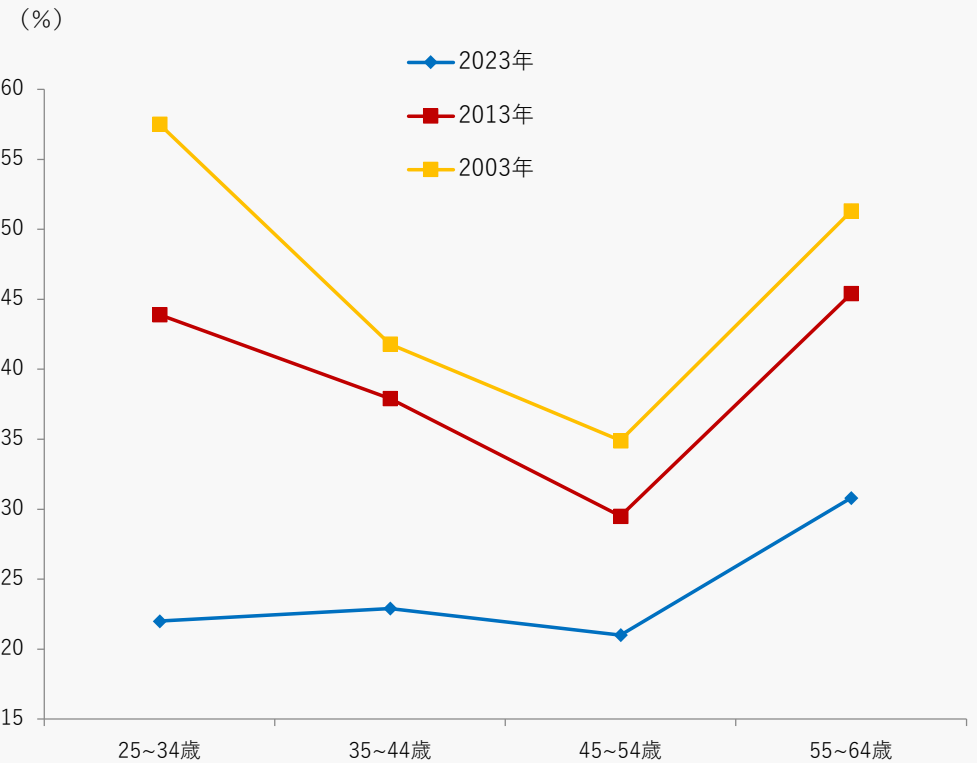
共働き・子育て世帯は、通勤時間を短縮できる都市部を志向

共働き・専業主婦世帯（全国）



出所：内閣府「男女共同参画白書」
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）

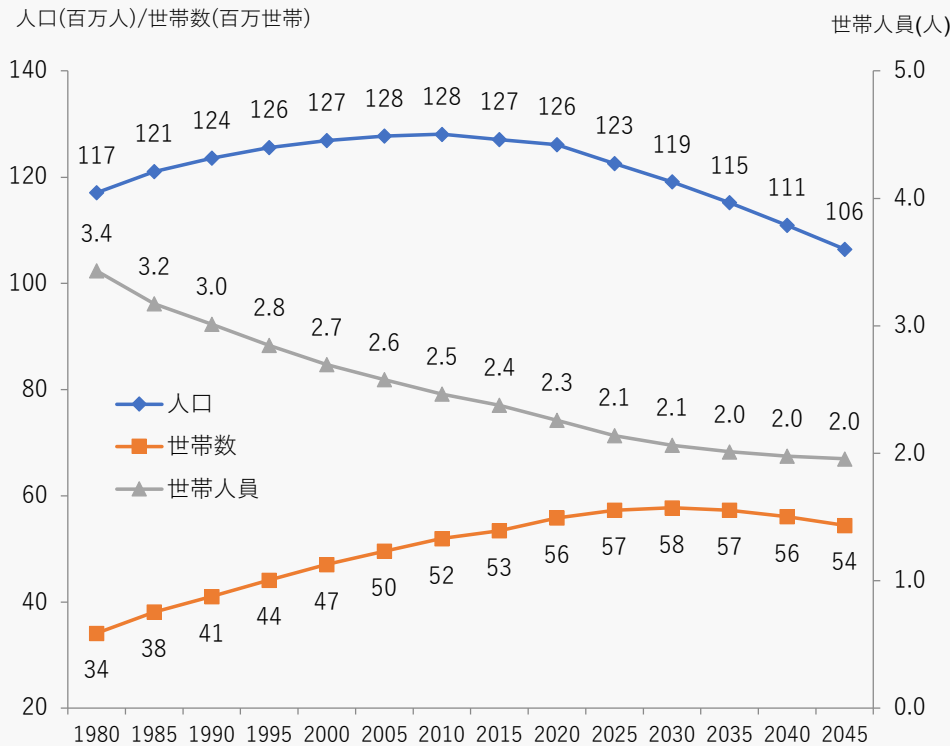


出所：総務省「労働力調査 基本集計」

6. <参考資料>市場動向

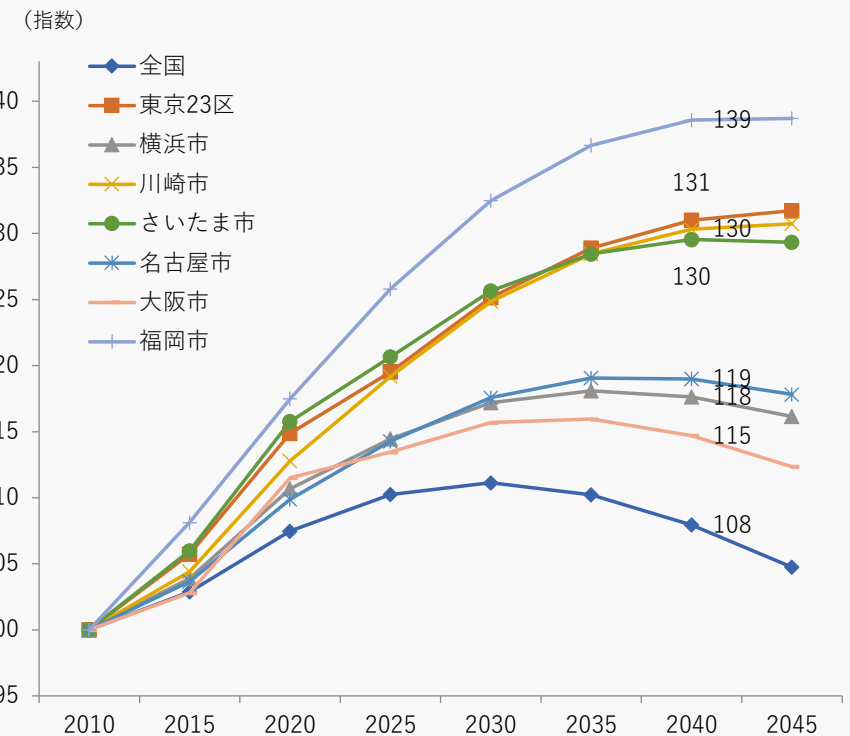
日本の人口が減少する中、都市部の世帯数は今後も増加が見込まれる

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）

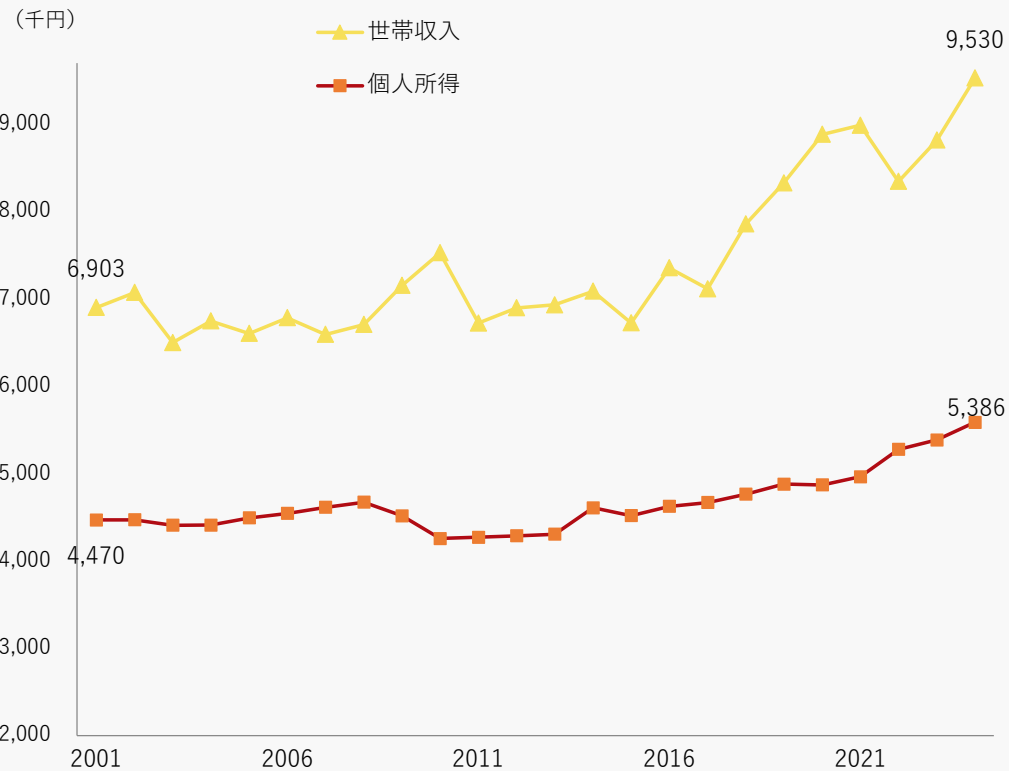


出所：国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」（2018年推計）
 及び左記推計より、各都市別の世帯数を推計し、2010年の実績を100として指数化
 2020年まで実績含む

6. <参考資料> 市場動向

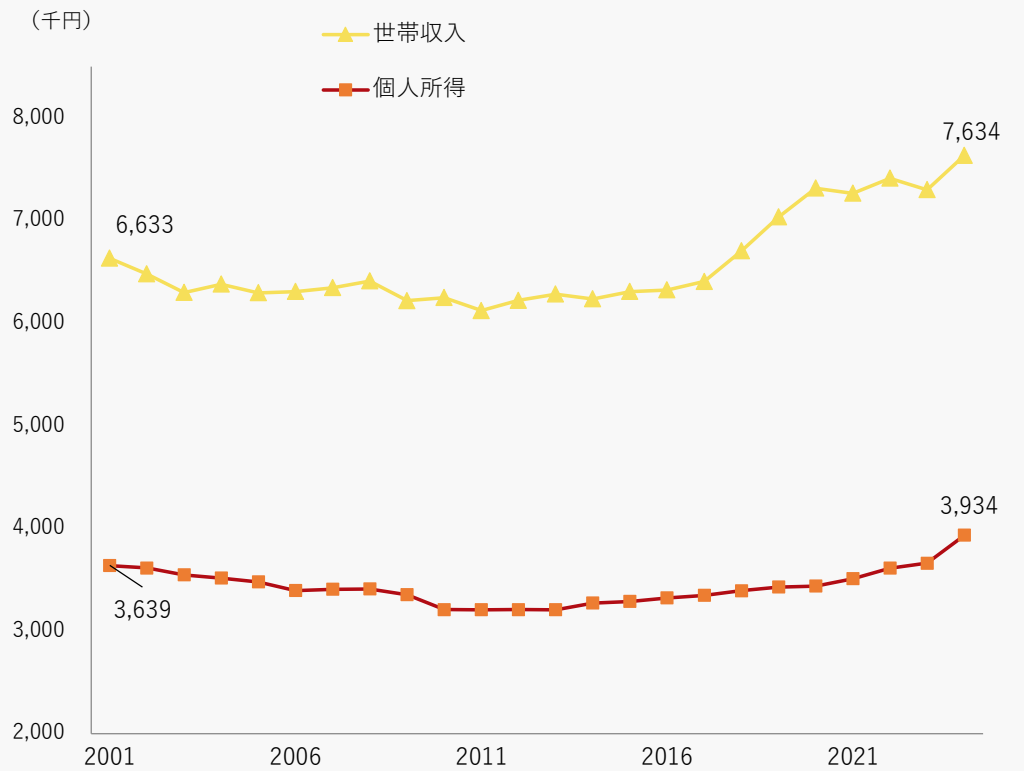
都市部の方が所得の上昇が速く、住宅の購買力に期待ができる

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

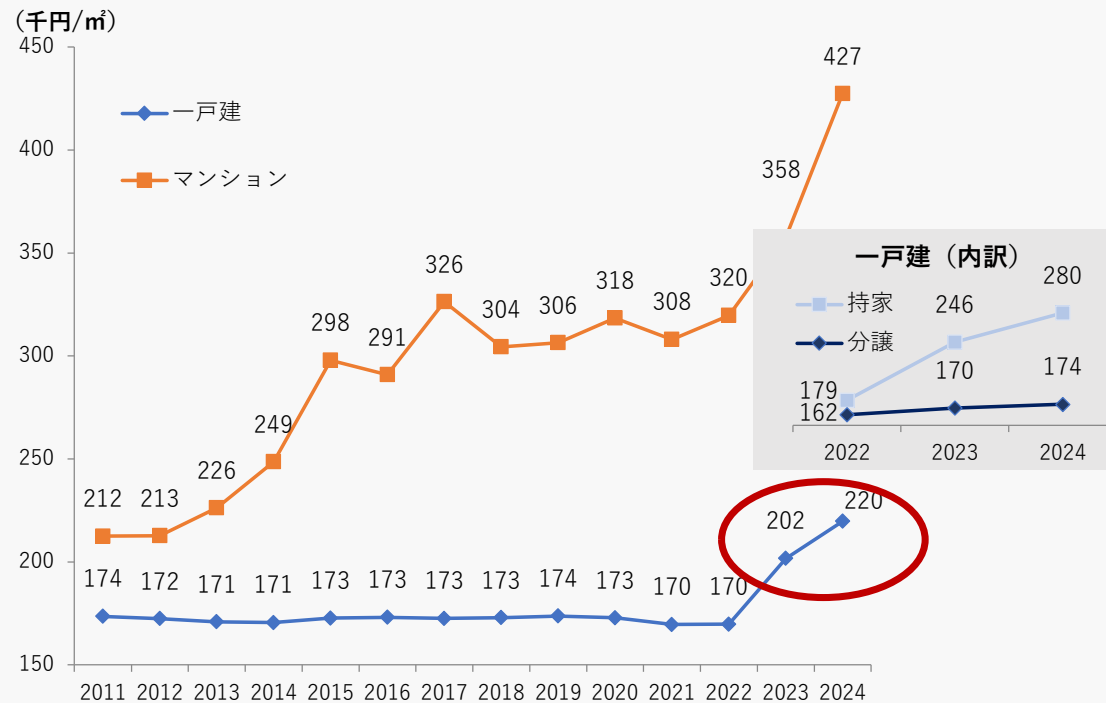
全国 世帯収入と個人所得



6. <参考資料> 市場動向

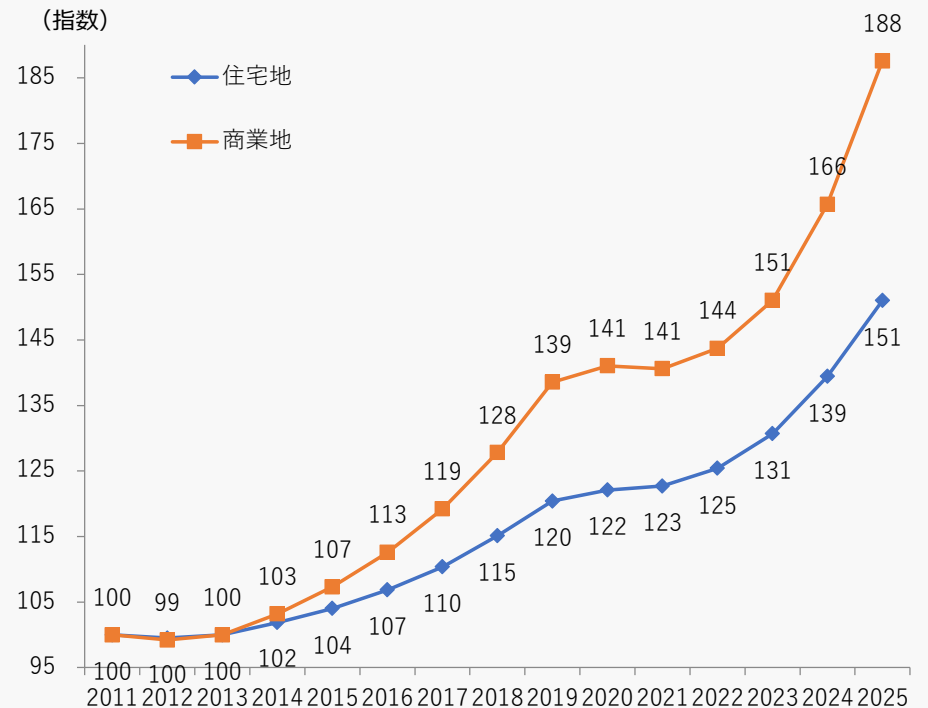
マンションと戸建の価格差は、工事費と用地費の差に起因

1㎡当たり工事費（東京都）



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
 一戸建は木造の持家と分譲、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）

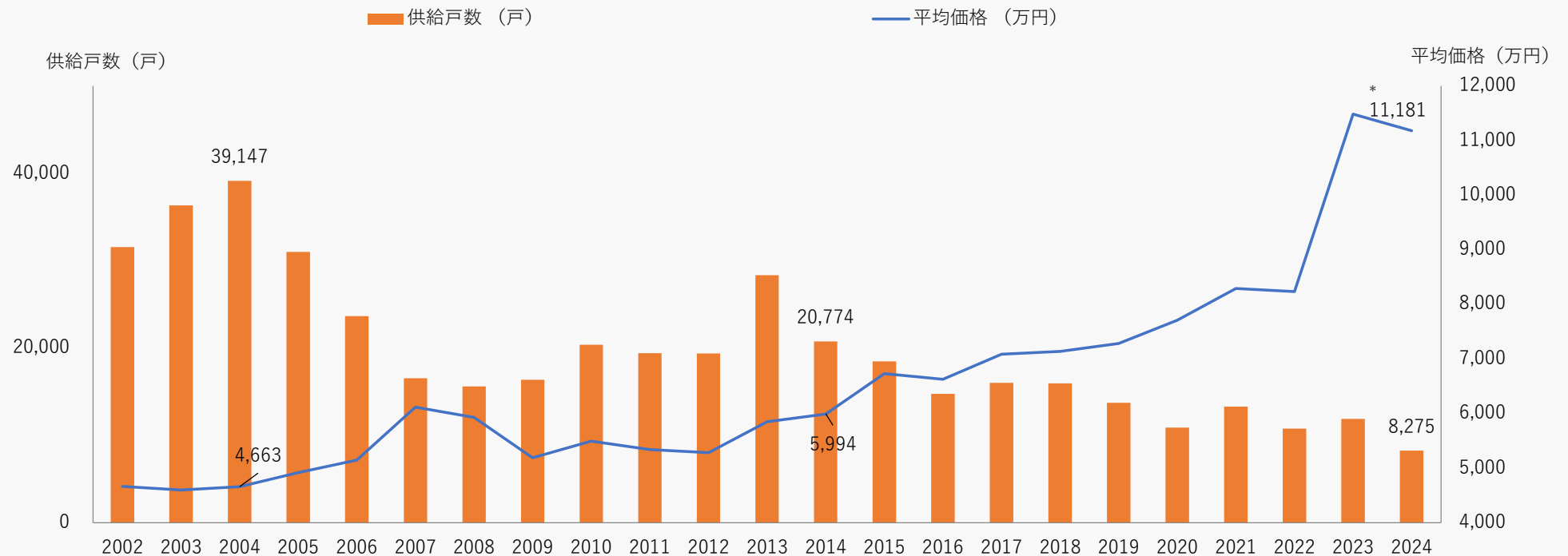


出所：国土交通省「都道府県地価調査」
 都道府県知事により、毎年7月1日における標準価格を判定
 2011年の用途別の地価を100とし、各年の変動率より土地価格指数を算出

6. <参考資料> 市場動向

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



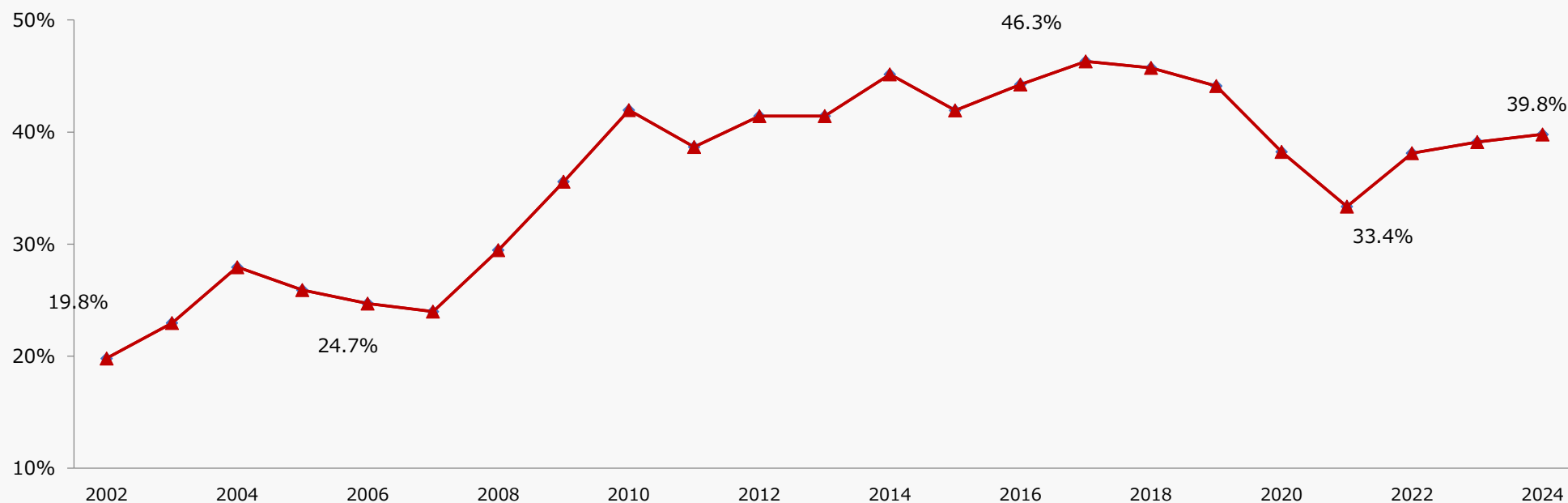
出所：株式会社不動産経済研究所 「全国新築分譲マンション市場動向年間まとめ」
年度：暦年（1-12月）

*「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

6. <参考資料> 市場動向

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



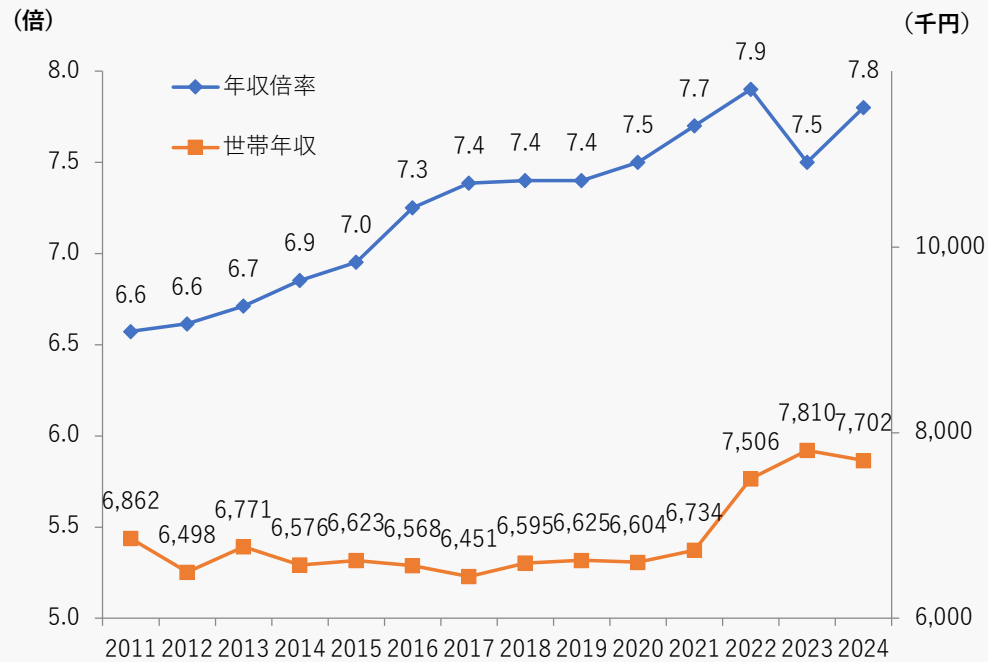
出所：不動産経済研究所 「マンション市場動向」 首都圏の販売戸数によるシェア

*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）

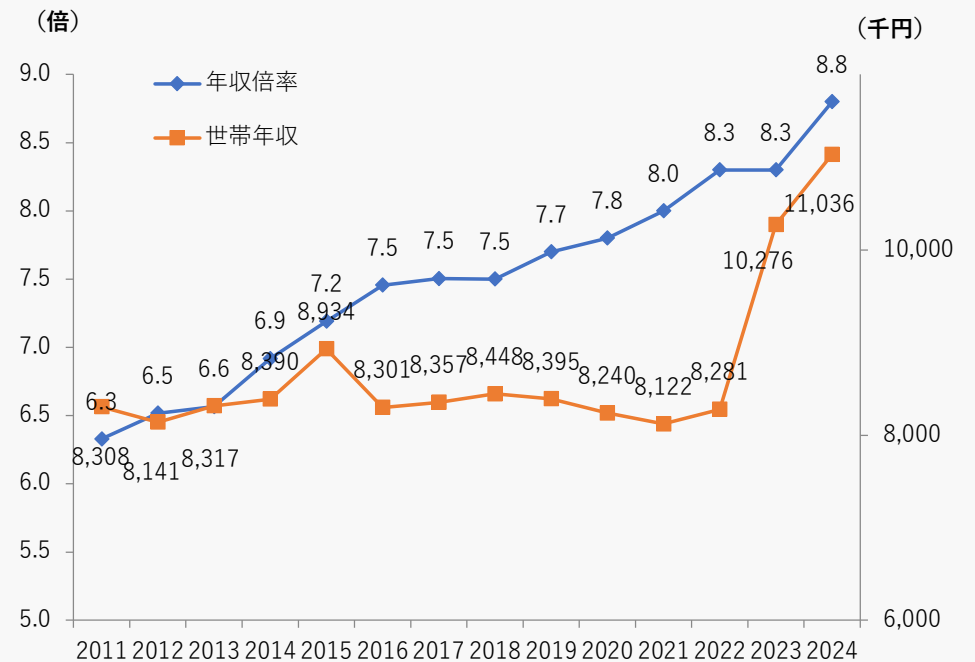
6. <参考資料> 市場動向

年収倍率が上昇、戸建とマンションの購入者の世帯年収に隔たり

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）

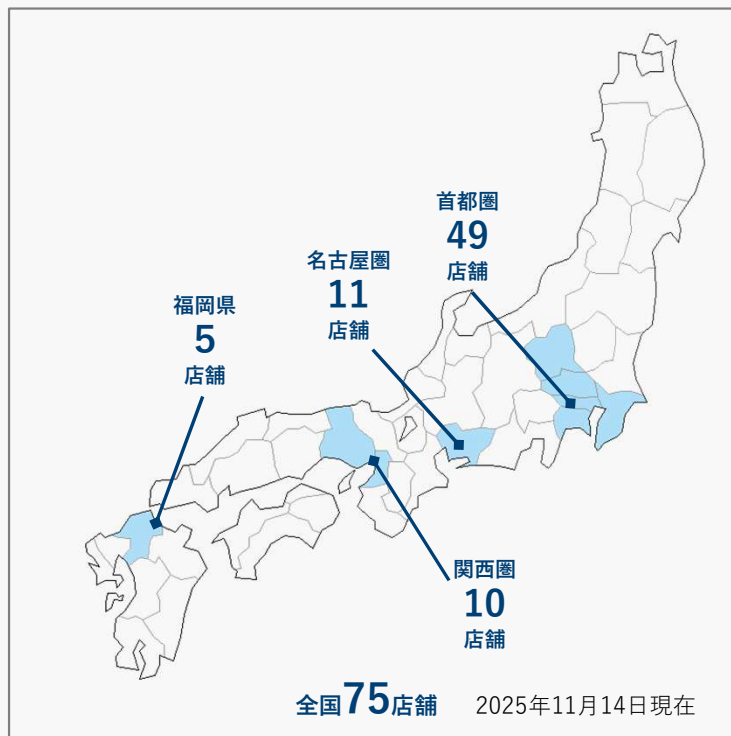


出所：独立行政法人 住宅金融支援機構「フラット35利用者調査」
 各年4月より翌年3月までに融資の承認を行ったものより集計
 戸建：新築購入資金（戸建等）、マンション：新築購入資金（共同建）
 世帯年収は申込本人と収入合算者の収入合計
 年収倍率は、手持資金を含む所要資金総額より算出

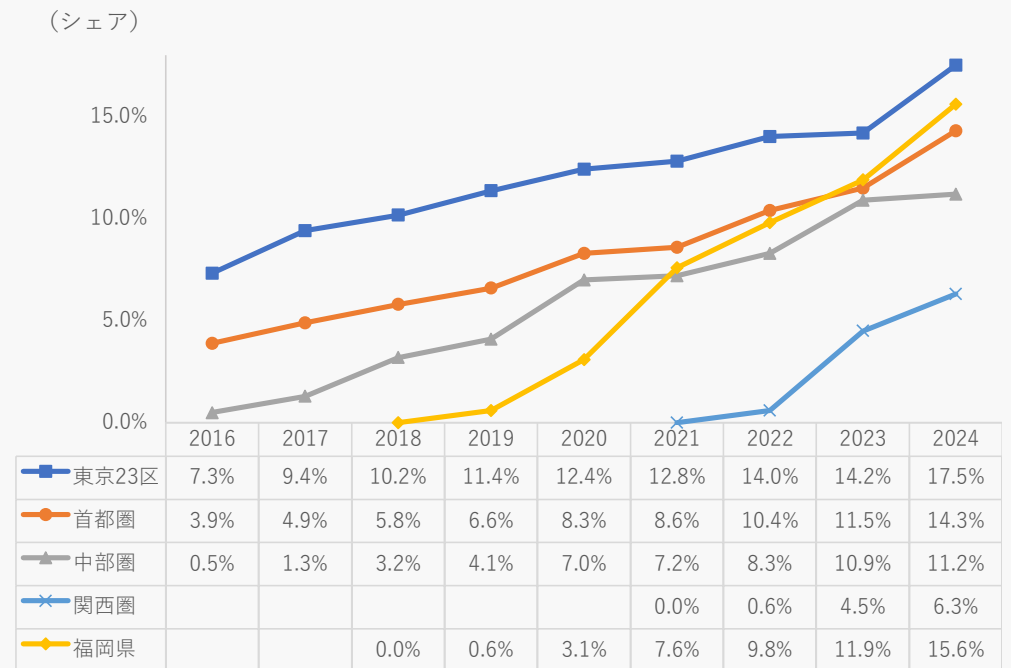
6. <参考資料> 市場動向

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

エリア別営業センター数



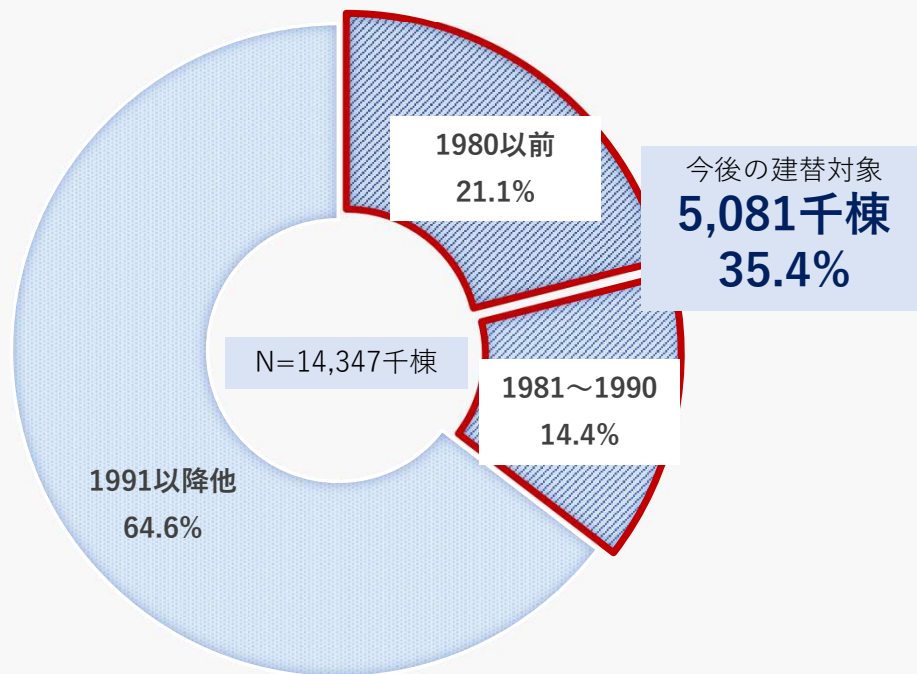
エリア別の当社グループシェア



出所：国土交通省「建築着工統計 住宅着工統計」 新設住宅（戸）、利用関係：持家及び分譲住宅、建て方：一戸建
各期のグループの引渡棟数（建売＋請負）を、エリア別統計数値で除して算出
（東京23区は全区、それ以外は展開する市・区単位で集計、2024.9期の実績÷2024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。2019.9期よりホーク・ワン、2024.9期よりメルディアを合算

開発用地となる築古の住宅ストックは潤沢

木造一戸建の建築年代別ストック



日本の住宅事情等

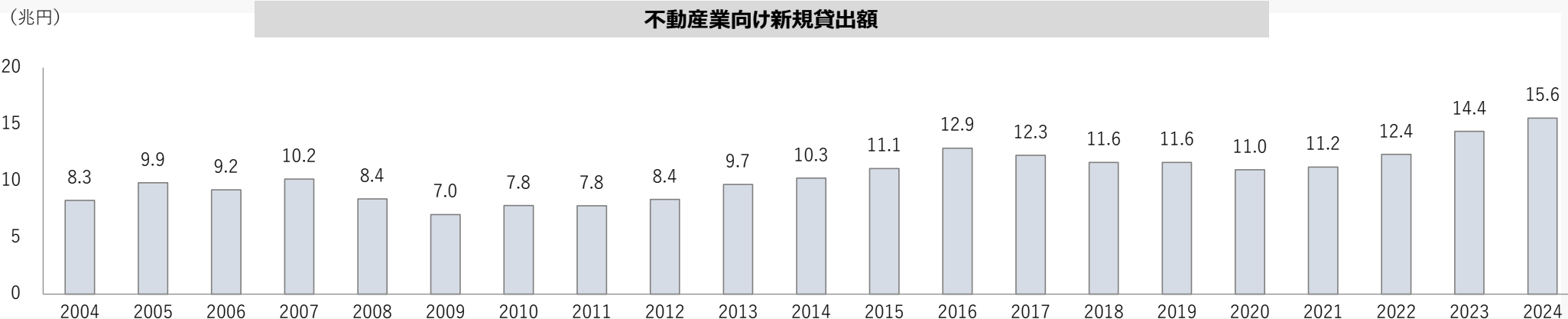
- ・日本の戸建住宅が建て替えられる平均築年数は、**37.0年** *1
- ・1988年当時の東京23区における戸建1区画当たりの平均敷地面積は、**40.3坪** (1,431.6 sq.ft) *2
- ・当社が開発する戸建の平均敷地面積は、**17～18坪**
1区画当たり、2棟建設することが可能

出所：総務省「住宅・土地統計調査」（2023年度） 木造一戸建て、建築の時期
対象：展開エリア（一都三県、愛知県、大阪府、兵庫県、福岡県）の合算

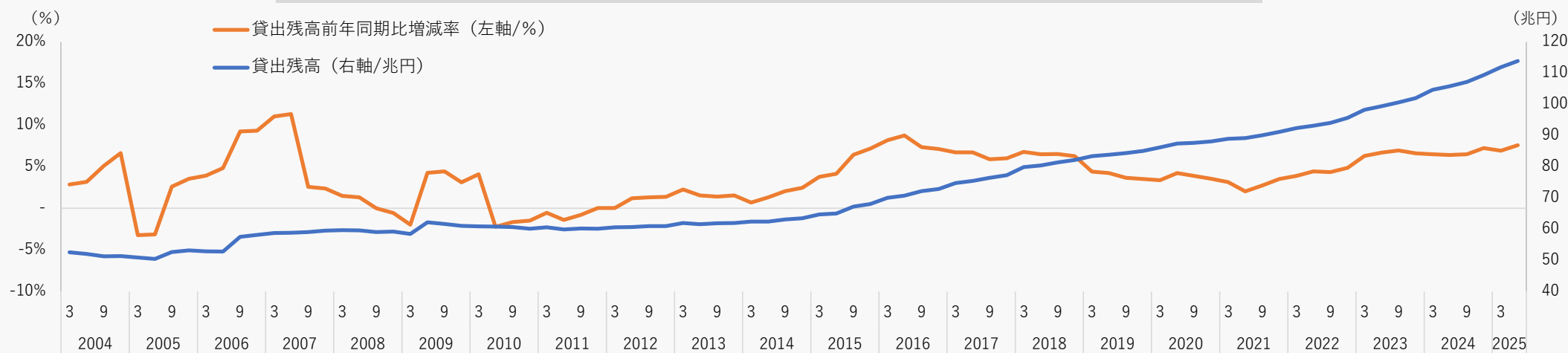
出所：*1 一般社団法人住宅生産団体連合会
「2017年度戸建注文住宅の顧客実態調査」
*2 総務省「住宅・土地統計調査」（1988年度）

6. <参考資料>市場動向

不動産業向け新規貸出、貸出残高ともに増加



不動産業向け貸出残高前年同期増減率と貸出残高

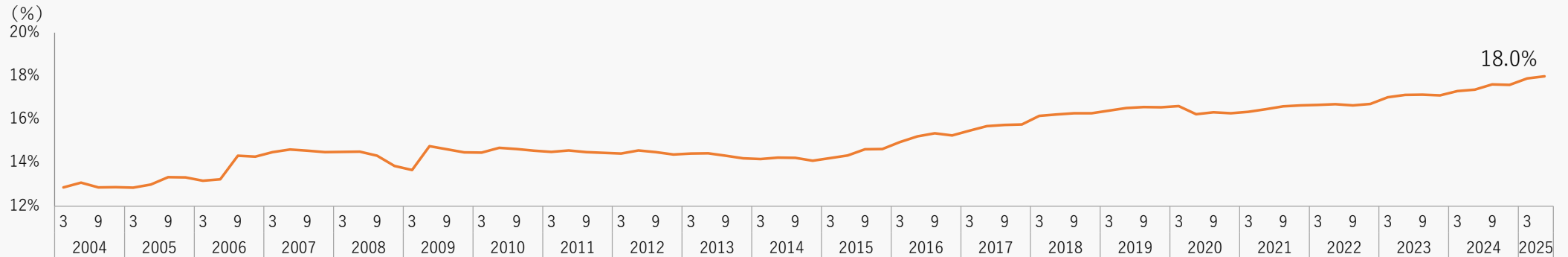


出所：日本銀行「貸出先別貸出金」

6. <参考資料> 市場動向

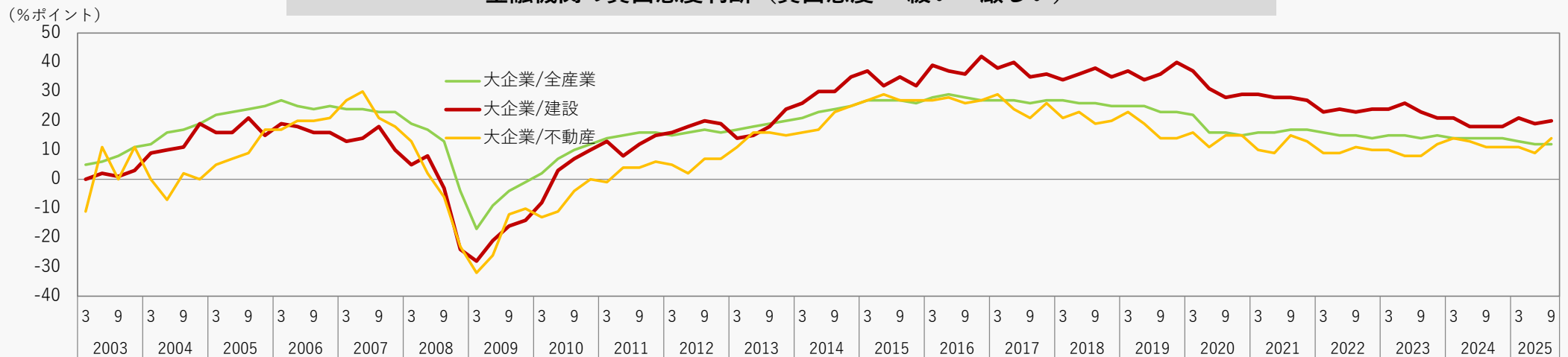
不動産業向け貸出残高の総貸出残高に占める割合は増加

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）

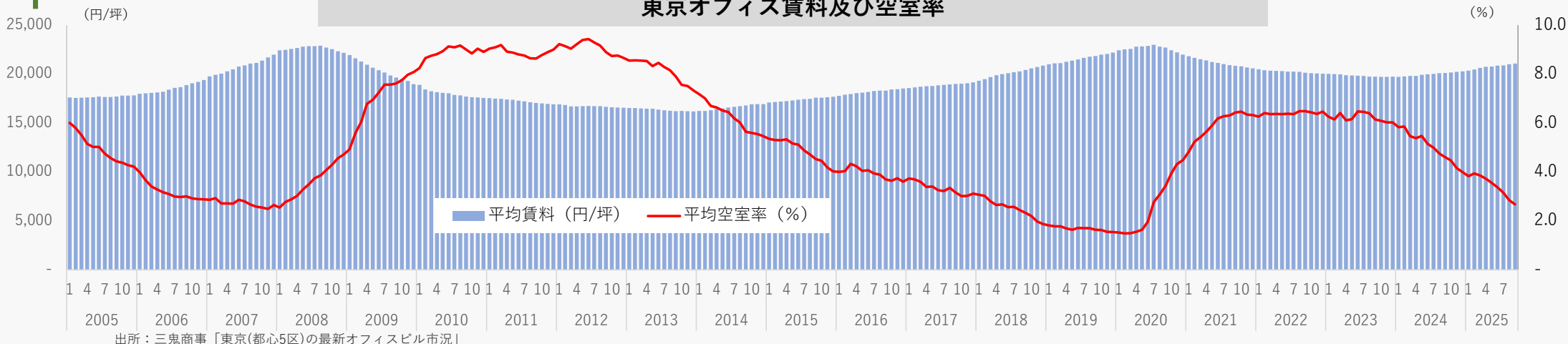


出所：日銀銀行「全国企業短期経済観測調査」

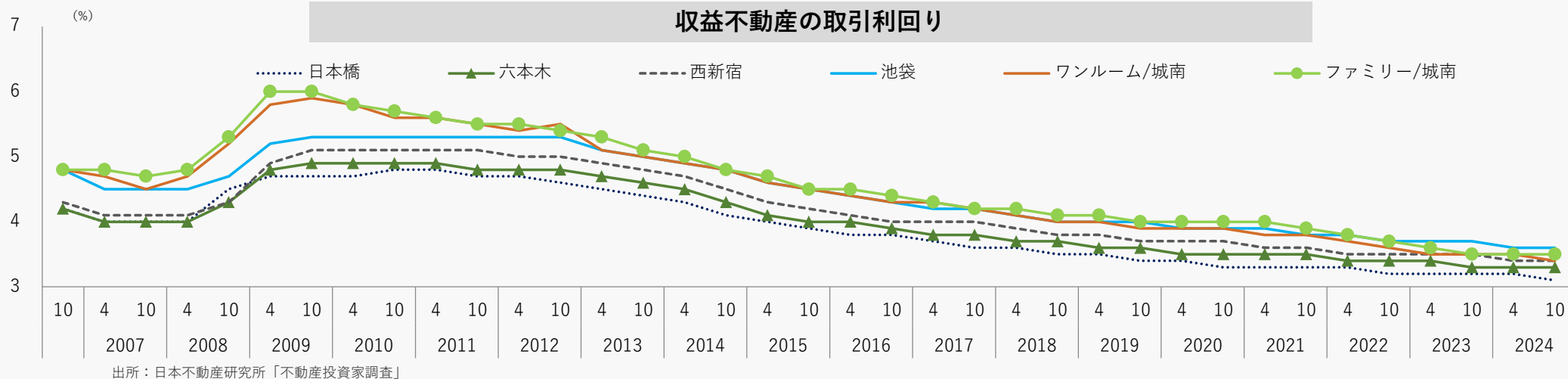
6. <参考資料> 市場動向

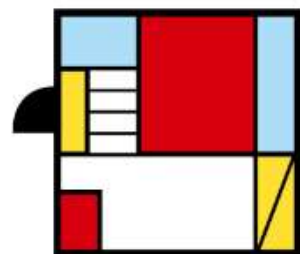
賃料上昇、利回り低下等、収益不動産に対する需要は強い

東京オフィス賃料及び空室率



収益不動産の取引利回り





**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。