

【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2020年7月10日
【会社名】	株式会社オープンハウス
【英訳名】	Open House 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4番1号
【電話番号】	03-6213-0776
【事務連絡者氏名】	取締役常務執行役員管理本部長 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4番1号
【電話番号】	03-6213-0776
【事務連絡者氏名】	取締役常務執行役員管理本部長 若旅 孝太郎
【届出の対象とした募集(売出)有価証券の種類】	株式
【届出の対象とした募集(売出)金額】	一般募集 15,385,579,100円 オーバーアロットメントによる売出し 2,407,052,600円 (注)1 募集金額は、発行価額の総額であり、2020年7月3日(金)現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。 ただし、今回の募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額(発行価格)で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。 2 売出金額は、売出価額の総額であり、2020年7月3日(金)現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。
【安定操作に関する事項】	1 今回の募集及び売出しに伴い、当社の発行する上場株式について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。 2 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所であります。
【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)

第一部【証券情報】

第1【募集要項】

1【新規発行株式】

種類	発行数	内容
普通株式	4,564,100株	完全議決権株式であり、権利内容について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。また、単元株式数は100株であります。

(注) 1 2020年7月10日(金)付の取締役会決議によります。

- 2 上記発行数4,564,100株は、2020年7月10日(金)付の取締役会において決議された公募による新株式発行に係る募集株式数9,617,200株及び公募による自己株式の処分に係る募集株式数4,694,500株の合計による募集株式総数14,311,700株の一部であり、国内における一般募集(以下「国内一般募集」という。)によるものであります。国内一般募集とは別に、海外市場(ただし、米国においては1933年米国証券法に基づくルール144Aに従った適格機関投資家に対する販売に限る。)における新株式発行及び自己株式の処分に係る募集(以下「海外募集」という。)が行われます。

なお、公募による新株式発行及び公募による自己株式の処分に際しては、国内一般募集株式数(新規発行株式の発行数)4,564,100株(新株式発行に係る国内一般募集株式数2,564,100株及び自己株式の処分に係る国内一般募集株式数2,000,000株)及び海外募集株式数9,747,600株(新株式発行に係る海外引受会社の買取引受けの対象株式数5,781,700株、自己株式の処分に係る海外引受会社の買取引受けの対象株式数2,694,500株及び海外引受会社に付与する追加的に発行する当社普通株式を買取る権利の対象株式数1,271,400株)を目処に募集を行います。そのうち新株式発行について、その最終的な内訳は、需要状況等を勘案した上で、後記「2 株式募集の方法及び条件」の冒頭に記載の発行価格等決定日に決定されるため、新株式発行に係る国内一般募集株式数が変動した場合にはそれに伴い上記発行数(新規発行株式の発行数)も変動します。海外募集の内容に関しましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 1 海外市場における当社普通株式の募集について」をご参照ください。

- 3 国内一般募集のうち自己株式の処分に係る募集は、金融商品取引法第二条に規定する定義に関する内閣府令第9条第1号に定める売付けの申込み又は買付けの申込みの勧誘であります。

- 4 国内一般募集に伴い、その需要状況等を勘案し、684,600株を上限として、国内一般募集の主幹事会社であるSMB C日興証券株式会社が当社株主である荒井正昭(以下「貸株人」という。)より借り入れる当社普通株式の国内における売出し(以下「オーバーアロットメントによる売出し」という。)を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出し等の内容に関しましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 2 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

これに関連して、当社は2020年7月10日(金)付の取締役会において、公募による新株式発行及び公募による自己株式の処分とは別に、SMB C日興証券株式会社が割当先とする第三者割当による当社普通株式684,600株の新規発行(以下「本第三者割当増資」という。)を行うことを決議しております。その内容に関しましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 3 第三者割当増資について」をご参照ください。

- 5 国内一般募集及び海外募集に関連してロックアップに関する合意がなされておりますが、その内容に関しましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 4 ロックアップについて」をご参照ください。

- 6 振替機関の名称及び住所
株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

2【株式募集の方法及び条件】

2020年7月20日(月)から2020年7月27日(月)までの間のいずれの日(以下「発行価格等決定日」という。)に決定される発行価額にて後記「3 株式の引受け」に記載の引受人は買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額(発行価格)で国内一般募集を行います。引受人は払込期日に発行価額の総額を当社に払込み、国内一般募集における価額(発行価格)の総額との差額は引受人の手取金とします。当社は引受人に対して引受手数料を支払いません。

(1)【募集の方法】

区分		発行数	発行価額の総額(円)	資本組入額の総額(円)
株主割当				
その他の者に対する割当				
一般募集	新株式発行	2,564,100株	8,643,580,100	4,321,790,050
	自己株式の処分	2,000,000株	6,741,999,000	
計(総発行株式)		4,564,100株	15,385,579,100	4,321,790,050

- (注) 1 全株式を金融商品取引業者の買取引受けにより募集します。
- 2 上記発行数のうち、一般募集における新株式発行に係る発行数(新株式発行に係る国内一般募集株式数)及び発行数の計(新規発行株式の発行数)は、前記「1 新規発行株式 (注)2」に記載のとおり、発行価格等決定日に決定されます。
- 3 上記一般募集における新株式発行に係る発行価額の総額(国内一般募集における新株式発行に係る発行価額の総額)及び上記一般募集における自己株式の処分に係る発行価額の総額(国内一般募集における自己株式の処分に係る発行価額の総額)は、それぞれ引受人の買取引受けによる払込金額の総額であります。
- 4 資本組入額の総額は、会社法上の増加する資本金の額であり、上記一般募集における資本組入額の総額(国内一般募集における新株式発行に係る資本組入額の総額)は、会社計算規則第14条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとします。また、国内一般募集における新株式発行に係る増加する資本準備金の額は、当該資本金等増加限度額から上記の増加する資本金の額を減じた額とします。なお、国内一般募集における自己株式の処分に係る払込金額の総額は資本組入れされません。
- 5 発行価額の総額及び資本組入額の総額は、2020年7月3日(金)現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。

(2)【募集の条件】

発行価格(円)	発行価額(円)	資本組入額(円)	申込株数単位	申込期間	申込証拠金(円)	払込期日
未定 (注)1、2 発行価格等決定日の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値(当日に終値のない場合は、その日に先立つ直近日の終値)に0.90~1.00を乗じた価格(1円未満端数切捨て)を仮条件とします。	未定 (注)1、2	未定 (注)1	100株	自 2020年7月28日(火) 至 2020年7月29日(水) (注)3	1株につき発行価格と同一の金額	2020年7月31日(金) (注)3

(注)1 日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により、上記仮条件による需要状況等を勘案した上で、2020年7月20日(月)から2020年7月27日(月)までの間のいずれかの日(発行価格等決定日)に、国内一般募集における価額(発行価格)を決定し、併せて発行価額(当社が引受人より受取る1株当たりの払込金額)及び資本組入額を決定いたします。なお、資本組入額は、前記「(1)募集の方法」に記載の資本組入額の総額を前記「(1)募集の方法」に記載の一般募集における新株式発行に係る発行数(新株式発行に係る国内一般募集株式数)で除した金額とします。

今後、発行価格等(発行価格、発行価額、資本組入額、売出価格、引受人の引受株式数及び引受人の手取金をいう。以下同じ。)が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項(新規発行株式の発行数(国内一般募集株式数)、新株式発行に係る国内一般募集株式数、海外募集株式数、新株式発行に係る海外引受会社の買取引受けの対象株式数、海外引受会社に付与する追加的に発行する当社普通株式を買取る権利の対象株式数、国内一般募集における新株式発行に係る発行価額の総額、国内一般募集における自己株式の処分に係る発行価額の総額、発行価額の総額の合計額、資本組入額の総額、発行諸費用の概算額、差引手取概算額、海外募集の手取概算額上限、本第三者割当増資の手取概算額上限、手取概算額合計上限、手取金の使途、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいう。以下同じ。)について、目論見書の訂正事項分の交付に代え、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の当社ウェブサイト([URL] <https://openhouse-group.co.jp/ir/>)(以下「新聞等」という。)において公表します。なお、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

2 前記「2 株式募集の方法及び条件」の冒頭に記載のとおり、発行価格と発行価額とは異なります。発行価格と発行価額との差額の総額は、引受人の手取金となります。

3 申込期間及び払込期日については、上記のとおり内定しておりますが、発行価格等決定日において正式に決定します。なお、上記申込期間及び払込期日については、需要状況等を勘案した上で繰り上げることがあります。当該需要状況等の把握期間は、最長で2020年7月16日(木)から2020年7月27日(月)までとしておりますが、実際の発行価格等の決定期間は、2020年7月20日(月)から2020年7月27日(月)までとしております。

したがって、

発行価格等決定日が2020年7月20日(月)の場合、申込期間は「自 2020年7月21日(火) 至 2020年7月22日(水)」、払込期日は「2020年7月28日(火)」

発行価格等決定日が2020年7月21日(火)の場合、申込期間は「自 2020年7月22日(水) 至 2020年7月27日(月)」、払込期日は「2020年7月29日(水)」

発行価格等決定日が2020年7月22日(水)の場合、申込期間は「自 2020年7月27日(月) 至 2020年7月28日(火)」、払込期日は「2020年7月30日(木)」

発行価格等決定日が2020年7月27日(月)の場合、上記申込期間及び払込期日のとおり、

となりますので、ご注意ください。

4 申込みの方法は、申込期間内に後記申込取扱場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものとします。

- 5 申込証拠金のうち発行価額相当額は、払込期日に新株式払込金及び自己株式の処分に対する払込金にそれぞれ振替充当します。
- 6 申込証拠金には、利息をつけません。
- 7 株式の受渡期日は、払込期日の翌営業日であります。

したがいまして、

発行価格等決定日が2020年7月20日(月)の場合、受渡期日は「2020年7月29日(水)」

発行価格等決定日が2020年7月21日(火)の場合、受渡期日は「2020年7月30日(木)」

発行価格等決定日が2020年7月22日(水)の場合、受渡期日は「2020年7月31日(金)」

発行価格等決定日が2020年7月27日(月)の場合、受渡期日は「2020年8月3日(月)」

となりますので、ご注意ください。

株式は、受渡期日から売買を行うことができます。

社債、株式等の振替に関する法律の適用により、株式の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

(3) 【申込取扱場所】

後記「3 株式の引受け」の金融商品取引業者及びその委託販売先金融商品取引業者の本店並びに全国の各支店及び営業所で申込みの取扱いをいたします。

(4) 【払込取扱場所】

店名	所在地
株式会社三井住友銀行 渋谷支店	東京都渋谷区宇田川町20番2号

(注) 上記の払込取扱場所での申込みの取扱いは行いません。

3 【株式の引受け】

引受人の氏名又は名称	住所	引受株式数	引受けの条件
S M B C日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	未定	1 買取引受けによります。 2 引受人は新株式払込金及び自己株式の処分に対する払込金として、払込期日に払込取扱場所へ発行価額と同額をそれぞれ払込むことといたします。 3 引受手数料は支払われません。 ただし、国内一般募集における価額(発行価格)と発行価額との差額は引受人の手取金となります。
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号		
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目5番2号		
計		4,564,100株	

(注) 引受株式数及び引受株式数の合計数(新規発行株式の発行数)は、発行価格等決定日に決定されます。

4【新規発行による手取金の使途】

(1)【新規発行による手取金の額】

払込金額の総額(円)	発行諸費用の概算額(円)	差引手取概算額(円)
15,385,579,100	75,621,000	15,309,958,100

- (注) 1 払込金額の総額(発行価額の総額の合計額)、発行諸費用の概算額及び差引手取概算額は、国内一般募集における新株式発行及び自己株式の処分に係るそれぞれの合計額であります。
- 2 引受手数料は支払われないため、発行諸費用の概算額は、これ以外の費用を合計したものであります。また、消費税等は含まれておりません。
- 3 払込金額の総額(発行価額の総額の合計額)は、2020年7月3日(金)現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。

(2)【手取金の使途】

上記差引手取概算額15,309,958,100円については、国内一般募集と同日付をもって取締役会で決議された海外募集の手取概算額上限32,576,511,600円及び本第三者割当増資の手取概算額上限2,296,310,600円と合わせて、手取概算額合計上限50,182,780,300円について、2022年9月までに27,482,780,300円を増加運転資金の一部に充当し、2021年5月までに22,700,000,000円を株式会社三井住友銀行からの短期借入金の返済資金に充当する予定であります。

なお、当該増加運転資金は、戸建関連事業を中心とした成長事業における事業拡大に伴った売上並びに販売用不動産及び仕掛販売用不動産等の在庫が増加することで今後発生する増加運転資金であります。

また、当該短期借入金は、2020年4月6日に株式譲渡契約及び資本業務提携契約を締結し、2020年5月8日に株式取得及び持分法適用関連会社化が完了した、株式会社プレサンスコーポレーションの株式取得のために調達したものであります。

今回の資金調達により、資金力を強化することで、堅調に推移する戸建関連事業等の高成長事業への更なる豊富な資金投入を可能とし、当該株式取得に伴い増加した有利子負債の一部を削減することで、更なる高成長を支える財務体質の健全性・柔軟性を向上させることができると考えております。

なお、調達した資金は支出するまでの期間、当社の取引銀行の預金口座にて保管する予定であります。

第2【売出要項】

1【売出株式(オーバーアロットメントによる売出し)】

種類	売出数	売出価額の総額 (円)	売出しに係る株式の所有者の住所及び氏名又は名称
普通株式	684,600株	2,407,052,600	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号 S M B C 日興証券株式会社

(注)1 オーバーアロットメントによる売出しは、国内一般募集に伴い、その需要状況等を勘案して行われる、国内一般募集の主幹事会社であるS M B C 日興証券株式会社が貸株人より借り入れる当社普通株式の国内における売出しであります。なお、上記売出数は上限の株式数を示したものであり、需要状況等により減少する場合、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。オーバーアロットメントによる売出し等の内容に関しましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 2 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

今後、売出数が決定された場合は、発行価格等(発行価格、発行価額、資本組入額、売出価格、引受人の引受株式数及び引受人の手取金)及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項(新規発行株式の発行数(国内一般募集株式数)、新株式発行に係る国内一般募集株式数、海外募集株式数、新株式発行に係る海外引受会社の買取引受けの対象株式数、海外引受会社に付与する追加的に発行する当社普通株式を買取る権利の対象株式数、国内一般募集における新株式発行に係る発行価額の総額、国内一般募集における自己株式の処分に係る発行価額の総額、発行価額の総額の合計額、資本組入額の総額、発行諸費用の概算額、差引手取概算額、海外募集の手取概算額上限、本第三者割当増資の手取概算額上限、手取概算額合計上限、手取金の使途、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額)について、目論見書の訂正事項分の交付に代え、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の当社ウェブサイト([URL] <https://openhouse-group.co.jp/ir/>)(新聞等)において公表します。なお、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

2 振替機関の名称及び住所

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

3 売出価額の総額は、2020年7月3日(金)現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。

2【売出しの条件(オーバーアロットメントによる売出し)】

売出価格 (円)	申込期間	申込単位	申込証拠金 (円)	申込受付場所	引受人の住所及び 氏名又は名称	元引受契 約の内容
未定 (注)1	自 2020年 7月28日(火) 至 2020年 7月29日(水) (注)1	100株	1株につき売 出価格と同一 の金額	S M B C 日興証券株式 会社及びその委託販売 先金融商品取引業者の 本店並びに全国の各支 店及び営業所		

(注)1 売出価格及び申込期間については、前記「第1 募集要項 2 株式募集の方法及び条件 (2) 募集の条件」において決定される発行価格及び申込期間とそれぞれ同一とします。

2 申込みの方法は、申込期間内に申込受付場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものとします。

3 申込証拠金には、利息をつけません。

4 株式の受渡期日は、前記「第1 募集要項 2 株式募集の方法及び条件 (2) 募集の条件」における株式の受渡期日と同日とします。

株式は、受渡期日から売買を行うことができます。

社債、株式等の振替に関する法律の適用により、株式の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替えにより行われます。

【募集又は売出しに関する特別記載事項】

1 海外市場における当社普通株式の募集について

国内一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しと同時に、海外市場（ただし、米国においては1933年米国証券法に基づくルール144Aに従った適格機関投資家に対する販売に限る。）における新株式発行及び自己株式の処分に係る募集（海外募集）が、SMBC Nikko Capital Markets Limited（以下「海外引受会社」という。）の買取引受けにより行われます。また、当社は海外引受会社に対して追加的に発行する当社普通株式を買取る権利を付与します。

公募による新株式発行及び公募による自己株式の処分の募集株式総数は14,311,700株であり、国内一般募集株式数（新規発行株式の発行数）4,564,100株及び海外募集株式数9,747,600株（新株式発行に係る海外引受会社の買取引受けの対象株式数5,781,700株、自己株式の処分に係る海外引受会社の買取引受けの対象株式数2,694,500株及び海外引受会社に付与する追加的に発行する当社普通株式を買取る権利の対象株式数1,271,400株）を目処に募集を行います。その最終的な内訳は、需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に決定されます。

なお、国内一般募集、海外募集及びオーバーアロットメントによる売出しのグローバル・コーディネーターは、SMBC日興証券株式会社であります。

また、海外募集に際し、海外の投資家向けには英文目論見書を発行しておりますが、その様式及び内容（連結財務書類を含む。）は本書と同一ではありません。

2 オーバーアロットメントによる売出し等について

国内一般募集に伴い、その需要状況等を勘案し、684,600株を上限として、国内一般募集の主幹事会社であるSMBC日興証券株式会社が貸株人より借り入れる当社普通株式の国内における売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。なお、当該売出数は上限の株式数を示したものであり、需要状況等により減少する場合、又はオーバーアロットメントによる売出しが全く行われない場合があります。

オーバーアロットメントによる売出しに関連して、SMBC日興証券株式会社が貸株人から借り入れた当社普通株式（以下「借入株式」という。）の返還に必要な株式を取得させるために、当社は、2020年7月10日（金）付の取締役会において、SMBC日興証券株式会社を割当先とする第三者割当増資（本第三者割当増資）を行うことを決議しております。

SMBC日興証券株式会社は、借入株式の返還を目的として、国内一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間終了日の翌日から当該申込期間終了日の翌日から起算して30日目の日（30日目の日が営業日でない場合はその前営業日）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」という。（注））、オーバーアロットメントによる売出しに係る株式数（以下「上限株式数」という。）の範囲内で株式会社東京証券取引所において当社普通株式の買付け（以下「シンジケートカバー取引」という。）を行う場合があります。当該シンジケートカバー取引で買付けられた当社普通株式は借入株式の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内においても、SMBC日興証券株式会社の判断で、シンジケートカバー取引を全く行わない場合、又は上限株式数に至らない株式数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

また、SMBC日興証券株式会社は、国内一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間中、当社普通株式について安定操作取引を行うことがあり、当該安定操作取引で買付けた当社普通株式の全部又は一部を借入株式の返還に充当する場合があります。さらに、安定操作取引により買付けた当社普通株式の全部又は一部を、海外募集の一部の決済にあてるため、海外引受会社に譲渡する場合があります。

SMBC日興証券株式会社は、オーバーアロットメントによる売出しに係る株式数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引により買付けし借入株式の返還に充当する株式数を控除した株式数についてのみ、本第三者割当増資の割当に応じる予定であります。したがって、本第三者割当増資における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当増資における最終的な発行数が減少する場合、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

SMBC日興証券株式会社が本第三者割当増資の割当に応じる場合には、SMBC日興証券株式会社はオーバーアロットメントによる売出しによる手取金をもとに払込みを行います。

オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出数については、発行価格等決定日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合は、SMBC日興証券株式会社による貸株人からの当社普通株式の借り入れは行われません。したがって、SMBC日興証券株式会社は本第三者割当増資に係る割当に応じず、申込みを行わないため、失権により、本第三者割当増資による新株式発行は全く行われません。また、株式会社東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われません。

（注）シンジケートカバー取引期間は、

発行価格等決定日が2020年7月20日（月）の場合、「2020年7月23日（木）から2020年8月21日（金）までの間」

発行価格等決定日が2020年7月21日（火）の場合、「2020年7月28日（火）から2020年8月26日（水）までの間」

発行価格等決定日が2020年7月22日(水)の場合、「2020年7月29日(水)から2020年8月27日(木)までの間」

発行価格等決定日が2020年7月27日(月)の場合、「2020年7月30日(木)から2020年8月28日(金)までの間」

となります。

3 第三者割当増資について

前記「2 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載のS M B C日興証券株式会社を割当先とする本第三者割当増資について、当社が2020年7月10日(金)付の取締役会において決議した内容は、以下のとおりです。

- (1) 募集株式の数は、当社普通株式684,600株とします。
- (2) 払込金額は、1株につき、前記「第1 募集要項 2 株式募集の方法及び条件 (2) 募集の条件」において決定される国内一般募集における発行価額(払込金額)と同一とします。
- (3) 増加する資本金の額は、会社計算規則第14条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとします。
また、増加する資本準備金の額は、当該資本金等増加限度額から上記の増加する資本金の額を減じた額とします。
- (4) 払込期日は、2020年8月25日(火)から2020年9月1日(火)までの間のいずれかの日とします。ただし、国内一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間終了日の翌日から起算して30日目の日(30日目の日が営業日でない場合はその前営業日)の2営業日後の日とします。

4 ロックアップについて

国内一般募集及び海外募集に関し、当社株主である荒井正昭は、S M B C日興証券株式会社に対して、発行価格等決定日に始まり、一般募集の受渡期日から起算して90日目の日に終了する期間(以下「ロックアップ期間」という。)中は、S M B C日興証券株式会社の事前の書面による承諾を受けることなく、発行価格等決定日に自己の計算で保有する当社普通株式(潜在株式を含む。)を売却等しない旨を合意しております。

また、当社はS M B C日興証券株式会社に対して、ロックアップ期間中は、S M B C日興証券株式会社の事前の書面による承諾を受けることなく、当社普通株式及び当社普通株式を取得する権利あるいは義務を有する有価証券の発行又は売却(本第三者割当増資に係る新株式発行、株式分割による新株式発行等及びストックオプションに係る新株予約権の発行等又は譲渡制限付株式報酬に係る発行等を除く。)を行わない旨を合意しております。

なお、上記のいずれの場合においても、S M B C日興証券株式会社は、その裁量で当該合意内容の一部若しくは全部につき解除し、又はロックアップ期間を短縮する権限を有しております。

第3【第三者割当の場合の特記事項】

該当事項はありません。

第4【その他の記載事項】

特に新株式発行及び自己株式処分並びに株式売出届出目論見書に記載しようとする事項は次のとおりであります。



・表紙に当社のロゴマーク

株式会社オープンハウス を記載いたします。

・表紙裏に以下の内容を記載いたします。

1 募集又は売出しの公表後における空売りについて

(1) 金融商品取引法施行令(以下「金商法施行令」という。)第26条の6の規定により、「有価証券の取引等の規制に関する内閣府令」(以下「取引等規制府令」という。)第15条の5に定める期間(有価証券の募集又は売出しについて、有価証券届出書又は臨時報告書が公衆の縦覧に供された日のうち最も早い日の翌日から、発行価格又は売出価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書又は当該臨時報告書の訂正報告書が公衆の縦覧に供された時のうち最も早い時までの間)において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引所金融商品市場又は金商法施行令第26条の2の2第7項に規定する私設取引システムにおける空売り(注1)又はその委託若しくは委託の取次ぎの申込みを行った投資家は、当該募集又は売出しに応じて取得した有価証券により当該空売りに係る有価証券の借入れ(注2)の決済を行うことはできません。

(2) 金融商品取引業者等は、(1)に規定する投資家が行った空売り(注1)に係る有価証券の借入れ(注2)の決済を行うために当該募集又は売出しに応じる場合には、当該募集又は売出しの取扱いにより有価証券を取得させることができません。

(注)1 取引等規制府令第15条の7各号に掲げる、次の取引を除きます。

- ・先物取引
- ・国債証券、地方債証券、社債券(新株予約権付社債券及び交換社債券を除く。)等の空売り
- ・取引所金融商品市場における立会外売買による空売り

2 取引等規制府令第15条の6に定めるもの(売戻条件付売買又はこれに類似する取引による買付け)を含みます。

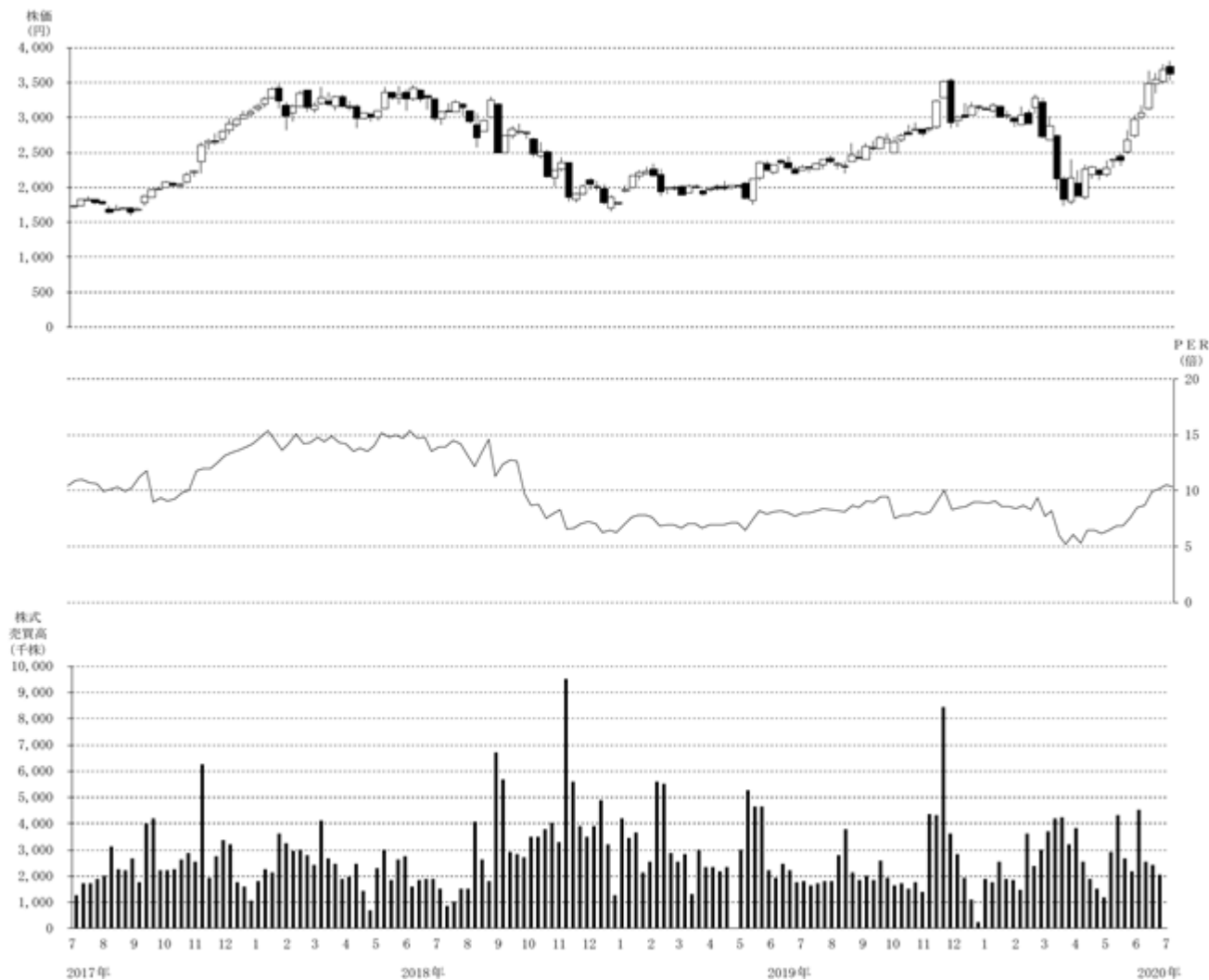
2 今後、発行価格等(発行価格、発行価額、資本組入額、売出価格、引受人の引受株式数及び引受人の手取金をいう。以下同じ。)が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項(新規発行株式の発行数(国内一般募集株式数)、新株式発行に係る国内一般募集株式数、海外募集株式数、新株式発行に係る海外引受会社の買取引受けの対象株式数、海外引受会社に付与する追加的に発行する当社普通株式を買取る権利の対象株式数、国内一般募集における新株式発行に係る発行価額の総額、国内一般募集における自己株式の処分に係る発行価額の総額、発行価額の総額の合計額、資本組入額の総額、発行諸費用の概算額、差引手取概算額、海外募集の手取概算額上限、本第三者割当増資の手取概算額上限、手取概算額合計上限、手取金の使途、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいう。以下同じ。)について、目論見書の訂正事項分の交付に代え、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の当社ウェブサイト([URL] <https://openhouse-group.co.jp/ir/>)(以下「新聞等」という。)において公表します。なお、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

・第一部 証券情報の直前に以下の内容を記載いたします。

(株価情報等)

1【株価、P E R 及び株式売買高の推移】

2017年7月10日から2020年7月3日までの株式会社東京証券取引所における当社普通株式の株価、P E R 及び株式売買高の推移(週単位)は以下のとおりであります。



(注) 1 当社は2019年9月30日(月)を基準日とし、2019年10月1日(火)を効力発生日として、普通株式1株を2株に分割しておりますので、2019年9月26日(木)(株式分割前最終売買日)以前の株価、P E R 及び株式売買高の推移(週単位)については、下記(注)2乃至4記載のとおり、当該株式分割を考慮したものとしております。

- 2 ・株価のグラフ中の1本の罫線は、週単位の始値、高値、安値、終値の4種類の株価を表しております。なお、株式分割前最終売買日以前の株価については、当該株価を2で除した数値を株価としております。
 ・始値と終値の間は箱形、高値と安値の間は線で表しております。
 ・終値が始値より高い時は中を白ぬき、安い時は中黒で表しております。

3 P E R の算出は以下の算式によります。

$$P E R (倍) = \frac{\text{週末の終値}}{1 \text{ 株当たり当期純利益 (連結)}}$$

2017年7月10日から2017年9月30日については、2016年9月期有価証券報告書の2016年9月期の連結財務諸表の1株当たり当期純利益を2で除した数値を使用。

2017年10月1日から2018年9月30日については、2017年9月期有価証券報告書の2017年9月期の連結財務諸表の1株当たり当期純利益を2で除した数値を使用。

2018年10月1日から2019年9月30日については、2018年9月期有価証券報告書の2018年9月期の連結財務諸表の1株当たり当期純利益を2で除した数値を使用。

2019年10月1日から2020年7月3日については、2019年9月期有価証券報告書(2020年7月10日付有価証券報告書の訂正報告書による訂正後)の2019年9月期の連結財務諸表の1株当たり当期純利益を使用。

4 株式売買高のグラフ中の株式分割前最終売買日以前の株式売買高については、当該株式売買高に2を乗じた数値を株式売買高としております。

2【大量保有報告書等の提出状況】

2020年1月10日から2020年7月3日までの間における当社普通株式に関する大量保有報告書等の提出状況は、下記のとおりであります。

提出者(大量保有者)の氏名 又は名称	報告義務発生日	提出日	区分	保有株券等の 総数(株)	株券等保有割合 (%)
タイヨウ・ファンド・マネジ メント・カンパニー・エル エルシー (Taiyo Fund Management Co. LLC)	2020年3月9日	2020年3月16日	変更報告書 (注)1	2,219,900	1.93
タイヨウ繁栄ジーピー・エル ティディー (Taiyo Hanei GP, Ltd.)				1,222,100	1.06
タイヨウ・パシフィック・シ ージー・エルエルシー (Taiyo Pacific CG LLC)				1,160,300	1.01
タイヨウ・マキ・ジーピー・ エルティディー (Taiyo Maki GP, LTD)				0	0.00
タイヨウ・ヒナタ・ジー ピー・エルエルシー (Taiyo Hinata GP LLC)				96,000	0.08
タイヨウ・ファンド・マネジ メント・カンパニー・エル エルシー (Taiyo Fund Management Co. LLC)	2020年5月1日		訂正報告書 (注)2		
タイヨウ繁栄ジーピー・エル ティディー (Taiyo Hanei GP, Ltd.)					
タイヨウ・パシフィック・シ ージー・エルエルシー (Taiyo Pacific CG LLC)					
タイヨウ・マキ・ジーピー・ エルティディー (Taiyo Maki GP, LTD)					
タイヨウ・ヒナタ・ジー ピー・エルエルシー (Taiyo Hinata GP LLC)					

(注)1 タイヨウ・ファンド・マネジメント・カンパニー・エルエルシー(Taiyo Fund Management Co. LLC)、タイヨウ繁栄ジーピー・エルティディー(Taiyo Hanei GP, Ltd.)及びタイヨウ・パシフィック・シージー・エルエルシー(Taiyo Pacific CG LLC)は共同保有者であります。また、タイヨウ・マキ・ジーピー・エルティディー(Taiyo Maki GP, LTD)及びタイヨウ・ヒナタ・ジーピー・エルエルシー(Taiyo Hinata GP LLC)はタイヨウ・ファンド・マネジメント・カンパニー・エルエルシー(Taiyo Fund Management Co. LLC)、タイヨウ繁栄ジーピー・エルティディー(Taiyo Hanei GP, Ltd.)及びタイヨウ・パシフィック・シージー・エルエルシー(Taiyo Pacific CG LLC)の共同保有者でありましたが、上記変更報告書により共同保有者から外れています。

2 当該訂正報告書は、2020年3月16日付で提出(報告義務発生日 2020年3月9日)された変更報告書の記載内容の訂正のために提出されたものです。

3 上記の大量保有報告書等は関東財務局に、また大量保有報告書等の写しは当社普通株式が上場している株式会社東京証券取引所に備置され、一般の縦覧に供されております。

第二部【公開買付けに関する情報】

該当事項はありません。

第三部【参照情報】

第1【参照書類】

会社の概況及び事業の概況等金融商品取引法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類を参照すること。

1【有価証券報告書及びその添付書類】

事業年度 第23期(自 2018年10月1日 至 2019年9月30日) 2019年12月19日関東財務局長に提出

2【四半期報告書又は半期報告書】

事業年度 第24期第1四半期(自 2019年10月1日 至 2019年12月31日) 2020年2月14日関東財務局長に提出

3【四半期報告書又は半期報告書】

事業年度 第24期第2四半期(自 2020年1月1日 至 2020年3月31日) 2020年5月15日関東財務局長に提出

4【臨時報告書】

1の有価証券報告書提出後、本有価証券届出書提出日(2020年7月10日)までに、金融商品取引法第24条の5第4項及び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(株主総会における議決権行使の結果)の規定に基づき臨時報告書を2019年12月20日に関東財務局長に提出

5【臨時報告書】

1の有価証券報告書提出後、本有価証券届出書提出日(2020年7月10日)までに、金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第1号(有価証券の募集)の規定に基づき臨時報告書を2020年7月10日に関東財務局長に提出

(注) なお、発行価格等決定日に本5の臨時報告書の訂正報告書が関東財務局長に提出されます。

6【訂正報告書】

訂正報告書(上記1の有価証券報告書の訂正報告書)を2020年7月10日に関東財務局長に提出

7【訂正報告書】

訂正報告書(上記2の四半期報告書の訂正報告書)を2020年7月10日に関東財務局長に提出

8【訂正報告書】

訂正報告書(上記3の四半期報告書の訂正報告書)を2020年7月10日に関東財務局長に提出

第2【参照書類の補完情報】

上記に掲げた参照書類としての有価証券報告書、有価証券報告書の訂正報告書、四半期報告書及び四半期報告書の訂正報告書(以下「有価証券報告書等」という。)に記載された「経営方針、経営環境及び対処すべき課題等」、「事業等のリスク」及び「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」について、当該有価証券報告書等の提出日以降本有価証券届出書提出日(2020年7月10日)までの間において変更及び追加すべき事項が生じております。

下記の「1 経営方針、経営環境及び対処すべき課題等」及び「2 事業等のリスク」は、当該有価証券報告書等に記載された「経営方針、経営環境及び対処すべき課題等」及び「事業等のリスク」に当該変更及び追加すべき事項を反映の上で一括して記載したものであり、当該変更及び追加箇所については_____ 罫で示しております。また、下記の「3 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」は当該有価証券報告書等に記載された「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」を抜粋して記載したものであり、当該変更及び追加箇所については_____ 罫で示しております。

なお、有価証券報告書等に記載した将来に関する記載事項については、下記の「1 経営方針、経営環境及び対処すべき課題等」、「2 事業等のリスク」及び「3 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」に記載されたものを除き、本有価証券届出書提出日(2020年7月10日)現在においても変更の必要はないものと判断しています。

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、本有価証券届出書提出日(2020年7月10日)現在において当社グループが判断したものであります。

当社グループは、2017年9月期に創業20周年を迎え、今後のさらなる成長に向けた2020年9月期を最終年度とする中期経営計画「Hop Step 5000」を策定いたしました。本中期経営計画の最終年度となる2020年9月期において、第2四半期連結累計期間まで、主として戸建関連事業及び収益不動産事業の販売が順調に推移し、業績の伸長を牽引しており、引き続き以下の事項を対処すべき課題として認識し、着実に取り組んでまいります。

(1) 主力事業である戸建関連事業の競争力の強化

事業展開エリアの拡大

当社グループは、仲介、戸建(オープンハウス・ディベロップメント)、建築請負(オープンハウス・アーキテクト)、ホーク・ワンから構成される戸建関連事業を主力事業と位置付けております。同事業の業容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その周辺エリアに加えて、愛知県名古屋市に並びに福岡県福岡市への出店にも取り組んでおり、引き続き事業展開エリアの拡大に努めてまいります。

開発及び建設機能の強化

当社グループが戸建関連事業を行う上で、好立地の用地を適正価格で仕入れ、良質な住宅を低コストで建設し、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ことが重要であります。今後も、地場不動産会社並びに大手不動産仲介会社との関係を通じて仕入機能を強化するとともに、工事期間の短縮並びにスケールメリットをいかした建設機能の強化を図ってまいります。

グループ経営の促進

当社グループの戸建関連事業の強みである製販一体体制を構成する仲介、戸建(オープンハウス・ディベロップメント)、建築請負(オープンハウス・アーキテクト)、ホーク・ワンの間の連携をさらに深め、グループ経営の促進に努めてまいります。

(2) 外部環境の変化を踏まえた事業ポートフォリオの構築

マンション事業の拡大、再成長

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、東京圏、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、物件毎の採算も重視し着実な成長を目指してまいります。

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。

新たな事業への取り組み

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おります。今後も、成長機会に対して適切に経営資源の配分を行い、新たな事業への取り組みを積極的に進めてまいります。

M & Aの推進

当社は、事業シナジーを発現できる当社グループ全体及びアライアンスベースでの成長を志向しており、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(旧 株式会社アサカワホーム)を、2018年10月にはホーク・ワンを、それぞれ完全子会社化しました。OHAについては、引渡棟数が2,173棟から3,674棟へ1,501棟(注1)増加し、ホーク・ワンについては、当社仲介件数が25棟から425棟へ400棟(注1)増加する等、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、さらに、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。

さらに、当社は、地域補完及び商品補完関係の構築等を目指し、当社と株式会社プレサンスコーポレーション(以下「プレサンスコーポレーション」という。)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、両社並びに両社のお客様、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月にプレサンスコーポレーションとの間で資本業務提携契約を締結し、その後、2020年5月には同社の総議決権数(2020年3月31日現在)の31.9%の取得を完了し、同社を当社の持分法適用関連会社としております。当社は、かかる資本業務提携及び持分法適用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とプレサンスコーポレーションの連結売上高を単純合算した「アライアンスベースでの売上高」(注2)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(2019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(2019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。

(注2) 「アライアンスベースでの売上高」における「売上高」は、当社グループの連結売上高とプレサンスコーポレーションの連結売上高を単純合算したものであり、当社グループの連結売上高を指すものではありません。

(3) 企業の成長を支える経営基盤の強化

人材の採用及び経営を担う人材の育成

当社グループは、人材を最も重要な経営資源と位置付け、潜在能力の高い新卒学生の採用に注力してまいります。また、能力を高めるための教育研修を実施するとともに、適材適所の観点で年齢等に関係なく人材を登用するなど将来の経営を担う人材の育成に努めてまいります。

働き方改革、ダイバーシティの推進

当社グループは、従業員が各自の能力を最大限に発揮し、人的生産性が向上することを目的として、健全な職場環境の維持並びに活気ある職場の実現に向け、働き方改革並びにダイバーシティを推進してまいります。

コーポレート・ガバナンスのさらなる強化

当社グループは、企業価値の最大化を図るために、経営の健全性、透明性及び客観性が重要であり、コーポレート・ガバナンスを最も重要な経営課題の一つと位置付けております。今後も、コーポレート・ガバナンス基本方針の着実な運用に加え、経営トップからのメッセージ発信、コンプライアンス教育の強化並びに内部通報制度の拡充等によりコーポレート・ガバナンスのさらなる強化に努めてまいります。

有利子負債比率の適正化

当社グループは、これまで事業・業容の拡大に際して、事業用地の取得及び運転資金を主として金融機関からの借入れによって賄ってきたため、有利子負債比率が高まっておりますが、利益の蓄積及び多様な調達手法を活用し株主資本を充実することにより、有利子負債比率の適正化を図ってまいります。

(4) 新型コロナウイルス感染症の拡大による環境の変化に伴う新たな事業機会の獲得

日本を含む世界的な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も賃料の低下及び不動産売買市場の状況悪化が散見されております。例えば、2020年4月の当社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等、当社の事業にも一定の影響は見られました。しかしながら、新型コロナウイルス感染症拡大後も、足元の業績は堅調に推移しており、また、当社の戸建関連事業に係るウェブサイトへの新規会員登録件数も高い水準となっております。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り組み事項は、現在まで順調に進捗しております。

当社としては、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に家族が揃って自宅で過ごす時間が増えたことや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ていることに伴い、戸建住宅の利用価値が拡充すると考えており、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。

2 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、本有価証券届出書提出日（2020年7月10日）現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 事業を取り巻く経営環境について

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。

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さらに激化する可能性があります。近年は大阪圏、名古屋圏及び福岡圏での事業展開を開始しておりますが、これらの地域においても競合他社との競争にさらされています。当社グループよりも仕入れ、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れ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。

さらに、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。

新型コロナウイルス感染症等の影響について

日本を含む世界的な新型コロナウイルス感染症の感染拡大と各国政府による感染予防対策により、経済活動には重大な悪影響が生じており、今後の景気動向の見通しも非常に不透明であるため、景気の悪化が世界的に長期に亘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。

上記「1 経営方針、経営環境及び対処すべき課題等」に記載のとおり、新型コロナウイルス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、実際に事業機会が実現する保証や事業機会が今後も継続する保証はありません。

新型コロナウイルス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、新型コロナウイルス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重大な悪影響を与える可能性があります。また、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も同様に、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。

(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。さらに、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、上記「1 経営方針、経営環境及び対処すべき課題等」に記載のとおり、成長のための事業戦略を掲げて様々な取り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、当社は、東京都23区を中心とする首都圏、愛知県名古屋市並びに福岡県福岡市において、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であります。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、M&Aの実施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。

また、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実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。

(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。当連結会計年度末現在、当社グループの連結有利子負債残高は248,343百万円となり、前連結会計年度末と比較して20,390百万円増加しました。また、総資産に占める有利子負債の比率は55.7%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ができない場合には、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亘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、たな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。さらに、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) たな卸資産について

当社グループは、不動産の販売事業を行っており、たな卸資産として仕掛販売用不動産、販売用不動産を計上しております。主たるたな卸資産である仕掛販売用不動産の2019年9月末現在における状況は以下のとおりです。

仕掛販売用不動産内訳

内訳	金額(百万円)
戸建関連	104,279
マンション	34,707
収益不動産	20,040
その他	20,568
総計	179,596

当社グループが保有するたな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たな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瑕疵担保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。

(13) 消費税率引き上げの影響

2014年4月に消費税率は5%から8%に引き上げられ、2019年10月には10%に引き上げられました。消費税率引き上げに伴い、政府による住宅取得を促進する各種施策は実施されておりますが、消費税率の引き上げにより消費者の購買行動が減速し、住宅購入を手控える場合には、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。

3 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

(前略)

(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

(中略)

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

当社グループが2017年11月に発表した、中期経営計画「Hop Step 5000」において掲げた経営目標、取組事項は順調に進捗しております。

経営目標につきましては、2019年9月期の売上高は540,376百万円で着地するなど順調に進捗しております。

また、取組事項につきましては、「(1) 主力事業である戸建関連事業の競争力の強化」に関して愛知県名古屋市、埼玉県さいたま市等これまでの事業展開エリアの好調を踏まえ、福岡県福岡市、千葉県市川市へも進出いたしました。加えて、ホーク・ワンを連結子会社としたことにより、従来の都心部に加え、準都心部においてもシェアの拡大を目指してまいります。

「(2) 外部環境の変化を踏まえた事業ポートフォリオの構築」につきましては、マンション事業において2019年9月期より名古屋市のマンションが竣工し、売上高の伸長に貢献したことに加え、新規事業であるアメリカ不動産事業も順調に拡大しております。

「(3) 企業の成長を支える経営基盤の強化」につきましては、2019年4月の新規卒業者の採用は予定通り298名を採用いたしました。

加えて、資本政策につきましては、2019年9月末の純資産は利益剰余金の増加により138,067百万円と充実しつつ、ROEは32.3%と、高い資本効率を維持しております。

更に、当連結会計年度末の自己資本比率は、前連結会計年度末の27.0%を上回る30.9%となりました。引き続き、財務の健全性を意識した事業運営を行ってまいります。

当社グループは、本中期経営計画を着実に実行することにより、企業価値の向上ならびに持続的な成長を目指してまいります。

(後略)

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

株式会社オープンハウス 本店
(東京都千代田区丸の内二丁目4番1号)
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)

第四部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

第五部【特別情報】

該当事項はありません。