

【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有価証券の種類】	株式
【届出の対象とした募集金額】	その他の者に対する割当 2,307,785,600円 (注) 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。
【安定操作に関する事項】	該当事項はありません。
【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	684,600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 本募集とは別に、2020年7月10日(金)付の取締役会決議に基づき行われる公募による新株式発行に係る募集及び公募による自己株式の処分に係る募集(以下「国内一般募集」という。)並びに海外市場(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。)を予定しております。

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S M B 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。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。

本募集はオーバーアロットメントによる売出しに関連して、S M B C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、S M B C日興証券株式会社が割当先として行う第三者割当増資(以下「本第三者割当増資」という。)であります。

S M B C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。)、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、S M B C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、S M B C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。

S M B C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。

S M B C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、S M B C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、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(以下「発行価格等決定日」という。)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、S M B C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入れは行われません。したがって、S M B C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。

3 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】

(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	684,600株	2,307,785,600	1,153,892,800
一般募集			
計（総発行株式）	684,600株	2,307,785,600	1,153,892,800

(注) 1 前記「1 新規発行株式」 (注) 2に記載のとおり、本募集はオーバーアロットメントによる売出しに関連してS M B C日興証券株式会社を割当先として行う第三者割当の方法によります。なお、当社と割当予定先との関係等は以下のとおりであります。

割当予定先の氏名又は名称		S M B C日興証券株式会社	
割当株数		684,600株	
払込金額		2,307,785,600円	
割当予定先の内容	所在地	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	
	代表者の役職氏名	取締役社長 近藤 雄一郎	
	資本の額	100億円	
	事業の内容	金融商品取引業等	
	大株主	株式会社三井住友フィナンシャルグループ 100%	
当社との関係	出資関係	当社が保有している割当予定先の株式の数 (2020年6月30日現在)	
		割当予定先が保有している当社の株式の数 (2020年6月30日現在)	224,000株
	取引関係	国内一般募集の主幹事会社	
	人的関係		
当該株券の保有に関する事項			

- 前記「1 新規発行株式」 (注) 2に記載のとおり、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。
- 発行価額の総額は、払込金額の総額であります。
- 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、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。
- 発行価額の総額、資本組入額の総額及び払込金額は、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）	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	未定 (注) 1	100株	2020年8月31日（月） (注) 2	該当事項はありません	2020年9月1日（火） (注) 3

- (注) 1 発行価格は、発行価格等決定日に国内一般募集において決定される発行価額と同一の金額とします。なお、資本組入額は、資本組入額の総額を本第三者割当増資の発行数で除した金額とします。
- 2020年8月24日（月）から2020年8月31日（月）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（発行価格等決定日の2営業日後の日）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）の翌営業日とします。

- 3 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(発行価格等決定日の2営業日後の日)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 全株式をS M B C日興証券株式会社に割当て、一般募集は行いません。
- 5 上記株式を割当てた者から申込みの行われなかった株式については失権となります。
- 6 申込みの方法は、申込期間内に後記申込取扱場所へ申込みをするものとし、払込期日に後記払込取扱場所に発行価格を払込むものとします。

(3)【申込取扱場所】

店名	所在地
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

(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

3【株式の引受け】

該当事項はありません。

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)
2,307,785,600	11,475,000	2,296,310,600

- (注) 1 発行諸費用の概算額には、消費税等は含まれておりません。
- 2 前記「1 新規発行株式」(注)2に記載のとおり、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、上記金額は、変更されることとなります。
- 3 払込金額の総額(発行価額の総額)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)【手取金の使途】

上記差引手取概算額上限2,296,310,600円(本第三者割当増資における申込みがすべて行われた場合の見込額)については、本第三者割当増資と同日付をもって取締役会で決議された国内一般募集の手取概算額15,309,958,100円及び海外募集の手取概算額上限32,576,511,600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ものと考えております。

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】

該当事項はありません。

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】

該当事項はありません。

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。