

## 株式会社 オープンハウス

市場	東証1部 or 2部	主要業績数値	2011/9	2012/9	2013/6
上場承認日	2013/8/16	(単位:百万円)	(直前々期)	(直前期)	(申請期)
上場予定日	2013/9/20	売上高	69,876	62,318	53,993
主幹証券	大和証券	営業利益	9,838	5,597	3,710
監査法人	トーマツ	経常利益	8,957	4,515	3,143
URL	http://oh.openhouse-group.com/	当期利益	5,109	2,523	1,994
証券コード	3288	総資産	40,744	56,949	69,101
設立年月	1996年11月	純資産	12,961	15,010	16,477

## ●事業内容 (セグメント別・商品別。特に記載しない限り、数値は直前期。単位:百万円)

セグメント別情報	売上高				営業利益		①新築一戸建住宅を中心とした、売買仲介事業(城南地区、城東地区、城北地区、城西地区、横浜市、川崎市)。 ②戸建住宅及びマンションの販売のほか、国内収益不動産等の取得・運用・販売等の不動産流動化業務 ③居住用不動産に関連する担保付融資(個人顧客の購入に不動産に担保設定し、販売会社から保証金を担保)
	直前期	構成比	申請期	構成比	直前期	申請期	
① 不動産仲介事業	2,215	3.6%	1,907	3.5%	1,240	1,117	
② 不動産販売事業	59,766	95.9%	51,811	96.0%	4,255	2,549	
③ 不動産金融事業	336	0.5%	274	0.5%	180	127	
その他(全社費用含)					△78	△83	
合計	62,318		53,993		5,597	3,710	

- ・ 同社は、不動産仲介と不動産販売が一体となった「製販一体型」の事業形態を取っている。仲介事業で得たマーケットの地域特性や顧客ニーズを踏まえ、それを反映させた新築一戸建住宅やマンションを開発・分譲している。また、同社グループは、施工の一部を除き、用地取得・企画・設計・販売・アフターフォローまで、仲介を含めてグループ内で完結できる体制を取っているのが、同業他社との違いとなっている。
- ・ 一戸建では、大手建売住宅会社を手間がかかるために積極的に手掛けようとしていない、狭小事業用地を土地所有者から取得し、初めて住宅を購入する一次取得者をターゲットとして、3階建ての新築住宅を供給している。一方マンションでは、23区や横浜市・川崎市を中心として、タウンハウス型の小規模マンションや中規模の都市型分譲マンションを分譲している。
- ・ 同社は、1997年10月に(株)センチュリー21・ジャパンとフランチャイズ契約を締結しており、2000年度から12年度連続してフランチャイズ加盟店中の売上高全国1位の実績を持っていたが、2012年9月に同フランチャイズを脱退し、独自ブランドでの営業活動を行っている。

## ●財務諸表より (特に記載しない限り、数値は直前期。単位:百万円)

現預金	9,439	仕入債務	2,088	直前々期		直前期		申請期	
営業債権	177	営業債務	0	粗利率	19.9%	16.4%	16.4%		
たな卸資産	39,550	有利子負債	32,657	営業利益率	14.1%	9.0%	6.9%		
有形固定資産	332	未払税金	1,848	経常利益率	12.8%	7.2%	5.8%		
資産合計	56,949	負債合計	41,939	当期利益率	7.3%	4.0%	3.7%		

- ・ 総資産の約70%をたな卸資産が占めており、これに相応する有利子負債が計上されている。なおB/Sにはこのほか営業貸付金が45億円計上されている。③に係るものと思われるが、一方で預り保証金が15億円あり、これにより与信リスクを軽減しているものと見られる。なお、貸倒引当金は、特段多額に計上されていない。
- ・ セグメント別業績では、②の売上高が全体の95%超を占めているうえ、2013/6(3Q)時点の売上高は前期通年売上高の85%超と、事業自体も成長している。ただし、利益率では①が55%超と非常に利益率が高い一方で、②は5~7%程度と低い。

## ●その他 (リスク情報、株式公開情報等より)

株主構成 (千株)	IPO前				IPO後				資金調達(目論見書発行価格)	
	議決権		潜在込		議決権		潜在込		公募調達額	9,612
創業者	14,950	67.3%	14,950	65.3%	13,450	48.7%	13,450	47.5%	売見込額	4,584
創業者一族	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	時価総額	49,173
その他役員	759	3.4%	1,109	4.8%	759	2.7%	1,109	3.9%	役員構成	
従業員、従持会	1,404	6.3%	1,404	6.1%	1,404	5.1%	1,404	5.0%	取締役	5
VC	4,300	19.3%	4,300	18.8%	3,225	11.7%	3,225	11.4%	(うち社外)	(1)
その他株主	812	3.7%	1,137	5.0%	8,787	31.8%	9,112	32.2%	監査役	3
合計	22,225		22,900		27,625		28,300		(うち社外)	(2)

- ・ 調達予定額は、96億円。調達資金は、子会社を通じて都内・神奈川県内の事業用地取得資金(13.8億円)、戸建建設資金(12.7億円)、マンション建設資金(13.0億円)、国内収益不動産取得資金(10.5億円)等に充当し、残額は翌年度以降における同種の資金に充当予定。
- ・ 創業者が個人で議決権の2/3超を保有している。今回相当数を売り出す予定だが、それでも議決権の50%弱は保持する見込。VCの持分はJAFCO(Fund 3本)だが、こちらも売出を行うため持分は大きく低下する見込。
- ・ 不動産業界は、消費税率が上がると売上に大きな影響があるといわれているが、そのためか「消費税増税の影響」が、リスク情報に記載されている。

©(株)アカウンティング・アシスト(無断転載禁止) URL: www.accounting-assist.com E-mail: info@accounting-assist.com

## ※ご留意事項

本書は証券取引所のサイトにアップされた「上場申請のための有価証券報告書(Ⅰの部)」など、一般的に公表された情報を基に、新規上場予定企業の概要をお伝えすることを目的として作成しております。内容の一部作成者の私見が含まれることがありますが、投資行動への指図や投資勧誘を目的としたものではありません。また本書の作成誤り・事実誤認等により利用者に経済的損害が生じた場合も、これを補填する義務は一切存在しませんので、予めご了承ください。