



2020年4月6日

各 位

会 社 名 株式会社オープンハウス  
住 所 東京都千代田区丸の内二丁目4番1号  
代 表 者 名 代表取締役社長 荒井正昭  
(コード番号：3288 東証第一部)

問 合 せ 先 取締役 常務執行役員 若旅 孝太郎  
管理本部長兼経営企画部長

TEL. 03-6213-0776

会 社 名 株式会社プレサンスコーポレーション  
住 所 大阪府大阪市中央区城見一丁目2番27号  
代 表 者 名 代表取締役社長 土井 豊  
(コード番号：3254 東証第一部)

問 合 せ 先 執行役員管理本部 市川 京助  
副本部長兼経理部長

TEL. 06-4793-1650

## 株式会社オープンハウス及び株式会社プレサンスコーポレーションによる 資本業務提携契約の締結に関するお知らせ

株式会社オープンハウス（以下「オープンハウス」といいます。）及び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」といいます。）は、本日開催の各社における取締役会において、両社の間で資本業務提携（以下「本資本業務提携」といいます。）を行うことを決定し、本日、資本業務提携契約（以下「本資本業務提携契約」といいます。）を締結いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

### 1. 本資本業務提携の目的及び理由

オープンハウスグループは、「『お客さまが求める住まい』を愚直に追求し続けます。」というグループ企業理念の下、社会に必要とされる不動産会社を目指し、主に首都圏を中心として、戸建関連事業、マンション事業、収益不動産事業を主要な事業として展開しております。その中において、オープンハウスグループは、2017年11月に中期経営計画「Hop Step 5000」（2018年9月期～2020年9月期）を策定し、主力事業である戸建関連事業の競争力の強化、外部環境の変化を踏まえた事業ポートフォリオの構築、企業の成長を支える経営基盤の強化に取り組むことで業容の拡大を図ってまいりました。特にマンション事業においては、マンション事業の拡大、再成長を取

組事項と位置づけ、利便性の高い都心立地で、成長の見込めるコンパクトタイプを中心に開発等を進めてまいりました。

一方、プレサンスコーポレーションは、創業以来、一貫して利便性の高い立地にこだわり、より資産価値の高いマンションをお届けすることで、お住まいになる方のより快適で豊かな暮らしを実現することに注力してまいりました。また、企業理念である「一隅を照らす」を念頭に、独立系マンションディベロッパーとして都市型マンションからファミリーマンションまでを手掛けるプレサンスコーポレーションならではの開発力を活かしたマンションづくりを目指して、首都圏から九州まで広い地域で事業を展開し、特に近畿、東海・中京圏においては、数多くのマンションを供給してまいりました。しかしながら、2019年12月16日に、プレサンスコーポレーションの前代表取締役社長である山岸忍氏が業務上横領の容疑で逮捕されるという事態が発生いたしました。

このような状況の下、本資本業務提携を行い、オープンハウスによる信用補完を得てプレサンスコーポレーションのお客様、株主、従業員、取引先及び関係者の皆様の不安を早期に払拭すること、また、両社の経営資源や経営ノウハウを融合することにより、事業を展開する地域の相互補完、商品ラインナップの拡充等の事業シナジーを発現させることが、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に資するものと考え、本資本業務提携をするに至りました。

社会に必要とされる住まいの提供を追求するオープンハウスと、より価値の高いマンションの創造を通じて地域社会の活性化を目指すプレサンスコーポレーションは、両社の理念及び事業成長の方向性において一致しており、事業面における補完関係を構築することで、上記の事業シナジーを実現させ、両社の事業の更なる強化・拡大に繋げてまいります。

## 2. 本資本業務提携の内容

### (1) 業務提携の内容

業務提携の詳細については、今後両社でさらに協議を行い、詳細を確定していく予定ですが、現時点で想定している両社の業務提携内容は以下のとおりです。

#### ① 地域補完

##### (i) 関東圏におけるプレサンスコーポレーションの事業の確立

オープンハウスの関東圏における不動産ネットワークを活用することにより、プレサンスコーポレーションが主に関西圏で展開している投資用マンション開発分譲事業の関東圏における販売の促進及び事業の拡大を目指します。

##### (ii) 関西圏におけるオープンハウスの事業の確立

プレサンスコーポレーションの関西圏における不動産ネットワークを活用し、プレサンスコーポレーション又はその子会社が展開している戸建分譲事業と競合しない範囲での情報提供をすることにより、オープンハウスが主に関東圏で展開している戸建分譲事業の関西圏における販売の促進及び事業の拡大を目指します。

##### (iii) その他地域における提携

その他地域においても、両社の提携可能性を模索し、共同プロジェクトの実施も含め、より広範囲での商品提供を検討いたします。

## ② 商品補完

### (i) 商品ラインナップの拡充

投資運用商品のラインナップ拡充の観点から、両社で提供可能な投資用マンション、海外不動産、その他の収益不動産等の投資運用商品を持ち寄り、既存投資家及び潜在投資家に対して、幅広く投資運用商品の提供を行うことで、投資家のニーズに応え、両社のさらなる事業拡大を目指します。

### (ii) 商品開発の促進

両社の商品開発部門の提携により、顧客の様々なニーズ（通貨分散、相続対策、収益拡大等）にあった商品開発を推進し、共同プロジェクトの実施等により機動的に顧客に供給いたします。

## ③ 賃貸・分譲物件の管理・マネジメント

プレサンスコーポレーションが自社開発物件の賃貸管理、物件管理を手掛けてきたことで獲得したストック収益事業における事業基盤及びノウハウを両社で共有することにより、オープンハウスの販売物件においても同様のサービスを提供し、オープンハウスのストック収益事業の育成を目指します。

## ④ コスト削減

両社の購買部門において、部材の共通化及び取扱量増加によるコスト削減を目指します。

## (2) 資本提携の内容

オープンハウスは、プレサンスコーポレーションの筆頭株主及び第二位株主である大株主2名との間で、各当事者から、プレサンスコーポレーションの株式合計20,621,100株を市場外の相対取引により取得（以下「本株式譲渡」といいます。）する旨に合意し、本日、上記大株主2名との間で株式譲渡契約（以下「本株式譲渡契約」といいます。）を締結いたしました。本株式譲渡は、2020年5月上旬に実行される予定です。本株式譲渡の詳細につきましては、オープンハウスの本日付プレスリリース「株式会社プレサンスコーポレーションの株式取得（持分法適用関連会社化）に関するお知らせ」をご参照ください。

本株式譲渡後のオープンハウスのプレサンスコーポレーションに対する所有割合は、2019年12月末時点におけるプレサンスコーポレーションの発行済株式総数（65,198,961株）に対し31.6%（小数点以下第2位を四捨五入）、2019年9月末時点におけるプレサンスコーポレーションの総議決権数（624,884個）に対し33.0%（小数点以下第2位を四捨五入）となり、本株式譲渡後にプレサンスコーポレーションはオープンハウスの持分法適用関連会社となります。

## (3) 役員の派遣

オープンハウス及びプレサンスコーポレーションは、本資本業務提携契約において、オープンハウスが、プレサンスコーポレーションの非常勤取締役候補者1名（両社で合意した場合は2名）を

指名する権利を有することについて合意しております。

かかる合意に基づき、プレサンスコーポレーションは、2020年6月開催予定の定時株主総会において、オープンハウスの指名する候補者1名（両社で合意した場合は2名）を取締役候補者に含む取締役選任議案を上程する予定です。

### 3. 本資本業務提携の当事会社の概要

#### (1) オープンハウスの概要

①	名 称	株式会社オープンハウス	
②	所 在 地	東京都千代田区丸の内二丁目4番1号	
③	代表者の役職・氏名	代表取締役社長 荒井 正昭	
④	事 業 内 容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・戸建関連事業</li> <li>・マンション事業</li> <li>・収益不動産事業</li> <li>・その他の事業</li> </ul>	
⑤	資 本 金 (2019年12月末日現在)	4,242百万円	
⑥	設 立 年 月 日	1996年11月22日	
⑦	大株主及び持株比率 (2019年9月末日現在)	荒井 正昭	43.42%
		MSIP CLIENT SECURITIES (常任代理人モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社)	3.60%
		日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	3.10%
		日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	2.96%
		TAIYO FUND, L.P. (常任代理人株式会社三菱UFJ銀行)	2.69%
		今村 仁司 (常任代理人みずほ証券株式会社)	1.81%
		TAIYO HANEI FUND, L.P. (常任代理人株式会社三菱UFJ銀行)	1.55%
		平塚 寛之	1.45%
		SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT (常任代理人香港上海銀行東京支店)	1.23%
		STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505227 (常任代理人株式会社みずほ銀行)	1.18%
⑧	オープンハウスとプレサンスコーポレーションとの間の関係	資 本 関 係	該当事項はありません。
		人 的 関 係	該当事項はありません。
		取 引 関 係	オープンハウスがプレサンスコーポレーションから土地を購入する取引があります。
		関連当事者へ	該当事項はありません。

	の該当状況		
⑨ 当該会社の最近3年間の連結経営成績及び連結財政状態			
決算期	2017年9月期	2018年9月期	2019年9月期
連結純資産	83,379百万円	113,486百万円	138,067百万円
連結総資産	256,736百万円	393,367百万円	445,904百万円
1株当たり連結純資産	743.60円	960.22円	1,246.15円
連結売上高	304,651百万円	390,735百万円	540,376百万円
連結営業利益	37,617百万円	47,304百万円	57,779百万円
連結経常利益	36,131百万円	46,052百万円	54,926百万円
親会社株主に帰属する 当期純利益	24,797百万円	31,806百万円	39,405百万円
1株当たり連結当期純利益	221.71円	285.08円	351.20円
1株当たり配当金	65.00円	98.00円	126.00円

(注) 2019年10月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っていますが、2017年9月期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり連結純資産及び1株当たり連結当期純利益を記載しております。

(2) プレサンスコーポレーションの概要

① 名称	株式会社プレサンスコーポレーション		
② 所在地	大阪府大阪市中央区城見一丁目2番27号		
③ 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 土井 豊		
④ 事業内容	投資用マンション及びファミリーマンションの企画開発及び販売業		
⑤ 資本金 (2019年12月末日現在)	4,290百万円		
⑥ 設立年月日	1997年10月1日		
⑦ 大株主及び持株比率 (2019年9月末日現在)	株式会社パシフィック	20.23%	
	山岸 忍	20.18%	
	NOMURA PB NOMINEES TK1 LIMITED (常任代理人野村證券株式会社)	6.22%	
	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	5.38%	
	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	3.98%	
	NPBN-SHOKORO LIMITED (常任代理人野村證券株式会社)	3.52%	
	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT (常任代理人香港上海銀行東京支店)	1.22%	

	株式会社オージーキャピタル	1.05%	
	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口5)	1.00%	
	BBH LUX/DAIWA SBI LUX FUNDS SICAV - DSBI JAPAN EQUITY SMALL CAP ABSOLUTE VALUE (常任代理人株式会社三井住友銀行)	0.96%	
⑧ プレサンスコーポレーションとオープンハウスとの間の関係	資本関係	該当事項はありません。	
	人的関係	該当事項はありません。	
	取引関係	プレサンスコーポレーションがオープンハウスに土地を売却する取引があります。	
	関連当事者への該当状況	該当事項はありません。	
⑨ 当該会社の最近3年間の連結経営成績及び連結財政状態			
決算期	2017年3月期	2018年3月期	2019年3月期
連結純資産	59,615百万円	75,173百万円	94,619百万円
連結総資産	185,307百万円	245,399百万円	301,942百万円
1株当たり連結純資産	1,008.49円	1,221.10円	1,493.54円
連結売上高	101,084百万円	134,059百万円	160,580百万円
連結営業利益	15,646百万円	20,363百万円	27,119百万円
連結経常利益	15,414百万円	19,859百万円	26,532百万円
親会社株主に帰属する当期純利益	10,527百万円	13,758百万円	18,297百万円
1株当たり連結当期純利益	178.99円	232.58円	296.43円
1株当たり配当金	47.40円	29.40円	40.50円

(注) 2016年10月1日付で普通株式1株につき4株の割合で株式分割を行っていますが、2017年3月期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり連結純資産及び1株当たり連結当期純利益を記載しております。なお、2017年3月期の1株当たり配当額47.40円については、当該株式分割前の中間配当額35.00円と当該株式分割後の期末配当額12.40円を合計した金額を記載しております。

#### 4. 日程

取締役会決議日 (オープンハウス)	2020年4月6日
取締役会決議日 (プレサンスコーポレーション)	2020年4月6日
本資本業務提携契約締結日	2020年4月6日
本株式譲渡契約締結日	2020年4月6日
本株式譲渡実行日	2020年5月上旬 (予定)
本資本業務提携開始日	2020年5月上旬 (予定) (注)

(注) 本株式譲渡に関する私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律に基づく株式取得に係る届出について、同法が定める期間が経過した後に、本株式譲渡を実行する予定です。本株式譲渡がなされた

日から、本資本業務提携を開始する予定です。

#### 5. 今後の見通し

本資本業務提携が、オープンハウスの2020年9月期及びプレサンスコーポレーションの2021年3月期の連結業績に与える影響は未定です。

なお、今後、両社間で資本業務提携に関する協議を進めていく中で、開示すべき事項が発生した場合には、速やかにお知らせいたします。

以上