

株 主 各 位

第23回定時株主総会招集ご通知に際しての インターネット開示事項

業務の適正を確保するための
体制の整備に関する基本方針

業務の適正を確保するための
体制の運用状況の概要

連結計算書類の連結注記表

計算書類の個別注記表

(2018年10月1日から2019年9月30日まで)

株式会社オープンハウス

事業報告の「業務の適正を確保するための体制」、「業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要」、連結計算書類の「連結注記表」及び計算書類の「個別注記表」につきましては、法令及び当社定款第14条の規定に基づき、インターネット上の当社ウェブサイト（アドレス <https://openhouse-group.co.jp/>）に掲載することにより株主の皆様
に提供しております。

業務の適正を確保するための体制の整備に関する基本方針

取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他会社の業務並びに会社及びその子会社から成る企業集団の業務の適正を確保するための体制の整備に関する当社の基本方針は以下のとおりであります。

1. 取締役及び使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

(1) コーポレート・ガバナンス

当社は、取締役会の定めた「コーポレート・ガバナンス基本方針」をコーポレート・ガバナンスに関する最高規範と位置付けた上、同基本方針に基づき、当社が持続的な成長と中長期的な企業価値の向上を実現するための施策に取り組みます。

① 取締役会及び取締役

取締役会は、法令、定款、株主総会決議、「取締役会規程」に従い、経営に関する重要な事項を決定するとともに、業務執行の監督を行います。また、「社員行動規準」を当社グループ全社に周知徹底し、統制環境の構築に努めます。取締役は、コンプライアンスが経営の根幹をなすことを深く理解し、コンプライアンス体制の確立に向けた継続的な取り組みを実施します。また、社外取締役は、取締役の職務執行の適否を、客観的かつ独立した立場から批判的に検討するものとします。

② 執行役員

執行役員は、取締役会の意思決定を具体的に執行する存在として、「執行役員規程」その他の関連諸規程に則り、当社の業務を執行します。

③ 監査役会及び監査役

監査役会及び監査役は、法令が定める権限を行使するとともに、内部監査部門及び外部会計監査人と連携して、「監査役会規程」「監査役監査基準」に則り、取締役の職務執行の適正性について監査を実施します。

(2) コンプライアンス

取締役会は、コンプライアンスに関する取組みの決定及びその進捗状況を管理し、「コンプライアンス規程」を遵守するとともに、コンプライアンス教育・研修の計画及び実施、コンプライアンス違反等に関する通報の専用ホットラインの整備等コンプライアンス体制の充実に努めます。また、同制度の実施に当たり、通報者に不利益が及ぶことがないよう、その保護を徹底します。

(3) 財務報告の適正性確保のための体制整備

当社は、「経理規程」その他の社内規程、会計基準その他関連する諸法令を遵守し、財務報告の適正性を確保するための体制の充実を図ります。

(4) 内部監査

内部監査部門は、「内部監査規程」に基づき、業務全般に関し、法令、定款、社内規程等の遵守状況や、取締役の職務執行の手続及び内容の妥当性等につき、定期的な監査を実施し、コンプライアンス体制の継続的な改善に取り組みます。また、その結果は、取締役会に報告することとします。

2. 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

(1) 情報の保存・管理

管理本部長は、「文書管理規程」その他の社内規程の定めるところに従い、株主総会議事録、取締役会議事録等の法定書類のほか職務遂行に係る重要な情報が記載された文書（電磁的記録を含みます。以下同じ）を関連資料とともに適切に保存し、管理します。また、「個人情報保護規程」「情報システム基本規程」その他の社内規程に従った適切な運用を実施することにより、情報の流出・漏洩や不正取得を防止します。

(2) 情報の閲覧

当社は、取締役及び監査役がいつでも前項の情報を閲覧することができる状態を維持します。

3. 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

当社は、リスク管理が経営の重要課題であることを認識し、かつ、市場リスク、信用リスク、投資リスク、CSR・コンプライアンスリスク、情報セキュリティリスクその他の様々なリスクに適切に対処するため、各種社内規程の制定及び運用や、顕在及び潜在リスクの報告・監視体制の整備など、必要なリスク管理体制及び管理手法を整備するとともに、全社のリスクを統括的かつ個別的に管理します。

また、当社は、当社及び重要な子会社を対象とした「BCP基本方針」（業務継続計画に関するグループガイドライン）を策定し、リスクが現実化した場合における情報伝達ルールや対処方法等を明確にします。大規模災害をはじめとする正常な業務運営を継続し難い事象が生じた場合においては、同基本方針に基づき、必要かつ適切な初動対応を実施すべく、BCP対策本部を設置します。

当社及び子会社のリスク管理の状況については、当社の内部監査部門が定期的に監査を行い、その結果を取締役会に報告することとします。

4. 取締役等の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

(1) 意思決定と業務執行の分離

当社及び重要な子会社は、適正かつ効率的な職務の執行を確保するために、執行役員制度を導入して意思決定機能及び監督機能と業務執行機能の分化を図ります。

また、当社は、グループ全体の業務分掌、指揮命令系統、意思決定機関等を明確にすべく、「業務分掌規程」、「職務権限規程」等の社内規程を整備して当社及び重要な子会社に適用するとともに、定期的に点検を実施します。これにより、各役職者の職務権限及び責任の明確化を図り、以て取締役の職務遂行の適正化及び効率化を促進します。

(2) 業務管理及び会計管理に係るシステム

当社は、当社及び子会社の事業活動が密接に関連するものであることから、グループ全体に亘って事業の進捗状況を一体的に把握・管理するための業務管理システムを導入し、以て取締役の職務執行を効率化します。また、グループ共通の会計管理システムを導入することにより、グループ会社における財務状況の把握及び会計業務の効率化を図ります。

(3) 間接部門の集約

当社グループは、総務、人事、財務経理、法務、情報システム、IR、監査等の間接部門につき、その大部分を親会社である当社に集約します。これにより、当社への情報の一元化を実現し、また、グループ全体における資金調達を効率化するとともに、グループ会社間における事業方針の齟齬・乖離を防止します。

5. 監査役の職務を補助すべき使用人に関する事項並びに当該使用人の取締役からの独立性及び当該使用人に対する監査役の指示の実効性の確保に関する事項

(1) 監査役の職務を補助する専任の使用人の設置

監査役が必要であると認めた場合には、「監査役監査基準」に基づき、監査役の職務を補助する専任の使用人（以下「補助使用人」といいます。）を設置するものとします。

(2) 補助使用人に対する指揮命令権限及び人事権

補助使用人に対する指揮命令権限は監査役会に専属するものとし、取締役及び他の使用人は、補助使用人に対し指揮命令権限を有しないものとします。また、補助使用人の人事考課は、監査役会で定めた監査役が行うものとし、補助使用人に対する人事異動処分及び懲戒処分については、事前に監査役会の同意を必要とします。

6. 監査役への報告に関する体制等

- (1) 取締役その他の役職者は、定期的に、自己の職務執行状況を監査役に報告します。
- (2) 取締役は、監査役に対して、法令が定める事項のほか、次に掲げる事項をその都度報告します。
 - ① 財務及び事業に重大な影響を及ぼす決定等の内容
 - ② 業績及び業績の見通しの発表の内容
 - ③ 内部監査の内容と結果及び指摘事項の対策
 - ④ 行政処分の内容
 - ⑤ その他監査役が求める事項
- (3) 使用人による報告
使用人は、監査役に対して、当社に著しい損害を及ぼすおそれがある事実、重大な法令又は定款違反事実がある場合には、直接報告することができるものとします。
- (4) 当社は、報告を行ったことを理由とする報告者への不利益な取扱いを禁止するとともに、報告者の職場環境が悪化しないよう適切な処置を講じます。
- (5) 子会社の取締役・監査役等及び使用人又はこれらの者から報告を受けた者についても、上記(1)から(4)に準じて当社の監査役に報告を行うことができるものとします。

7. 監査役の職務の執行について生ずる費用等の処理に係る方針に関する事項

監査役は、「監査役監査基準」に基づき、当社から監査費用の前払及び償還を受けることができます。また、監査役は、必要に応じて外部の専門家の助言を受けた場合や、職務の執行のために研鑽・研修等を受ける場合には、その費用を当社に対して請求することができるものとします。

8. その他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制

- (1) 内部監査部門と監査役の連携
監査役は、内部監査部門との間で、各事業年度における内部監査計画を協議するとともに、定期的に会合を持ち、内部監査結果及び指摘事項について協議し、かつ情報交換や認識共有を行うなど、密接な連携を図ります。
- (2) 外部専門家の起用
監査役は、監査の実施に当たり必要と認める場合は、弁護士、公認会計士その他の外部専門家を独自に起用することができるものとします。

(3) 社外取締役との協働

監査役は、監査役及び社外取締役から構成される任意の委員会である指名等諮問委員会に出席します。同会を通じて、コーポレート・ガバナンスに関する情報交換及び認識共有を図るとともに、役員及び重要な使用人の人事の適否を審議し、その結果を取締役に報告します。

9. 企業集団における業務の適正を確保するための体制

当社は、「関係会社管理規程」「コンプライアンス規程」などに基づき、以下のとおり当社の子会社及び関連会社（以下「関係会社」といいます。）に対する管理を行います。

(1) 関係会社管理規程

新規事業計画、予算統制、資本政策、決算その他「関係会社管理規程」に定める重要な経営事項については、当社の管理本部長に対する事前及び事後の報告を要することとします。さらに、一定の重要事項については、当社の取締役会による指示又は監督の下でこれを実行することとします。

また、重要な関係会社については、取締役及び監査役を当社から派遣することにより、その業務遂行状況を監督・監査します。

(2) コンプライアンス規程

当社グループにおけるコンプライアンスに関する基本方針の決定は取締役会が行うこととします。また、当社社長は、コンプライアンスに関する取り組みの統括責任者として、全社的なコンプライアンス体制を推進します。

当社グループを構成する国内企業全てにおいて内部通報制度を導入し、社内外の内部通報窓口及び取引先通報窓口を常設します。

(3) その他の社内規程

当社は、情報システム関係諸規程や、「個人情報保護規程」「文書管理規程」「印章管理規程」、インサイダー取引防止関係規程、反社会的勢力排除関係規程などをグループ単位で適用し、当社による直接的な管理・監督を及ぼします。

(4) 内部監査

当社の内部監査部門は、原則として毎期に、重要な関係会社の業務遂行状況の適否を監査するとともに、当該関係会社に対する当社の管理体制の是非について検証を行います。

10. 反社会的勢力等の排除体制の整備等

当社グループは、市民社会の秩序や安全に脅威を与える反社会的勢力との関係遮断に努め、事業活動のみならず社会の健全な発展に寄与することが企業市民としての社会的責任であるという理念の下、理由の如何を問わず反社会的勢力との関係を遮断するための体制を維持します。

「社員行動規準」「反社会的勢力介入防止規程」などに反社会的勢力への対応方針を記載することにより、反社会的勢力との関係遮断に向けて企業に求められる姿勢を示達し、意識の高揚を図ります。

さらに、危機管理の観点から、「反社会的勢力対応ガイドライン」を制定し、やむなく反社会的勢力と対峙せざるを得ない状況が発生した場合において毅然とした対応を取ることを徹底します。

業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要

1. 取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

当社は、「内部統制基本方針」に基づき、社内ルールや諸規程の整備・精緻化に随時取り組むことにより、取締役の職務執行の適正の確保に努めています。

当事業年度において、取締役会は、法令等に従い、経営に関する重要な事項の決定及び業務執行の監督を行うとともに、内部統制システムの整備及び運用状況のモニタリングを定期的実施しています。当事業年度においては、取締役会を18回開催し、事業戦略、資本政策、資金調達、社内規程整備をはじめとする多岐に亘る事項について、活発な議論を行いました。

2. コンプライアンス及び損失の危険の管理に関する体制

取締役会は、「コンプライアンス規程」に基づき、コンプライアンス教育・研修を計画し、四半期ごとにコンプライアンス研修を実施しました。また、当社グループ全体及び取引先を対象とする通報のための専用ホットライン（社内外）を設置するとともに、コンプライアンス責任者がその運用状況を取締役に適宜報告しています。

監査役及び内部監査部門は、当社グループ全体におけるリスク管理状況を監査し、その結果を取締役に報告しています。

3. 監査役が実効的に行われることを確保するための体制

監査役は、取締役会への出席や、内部監査部門・会計監査人等との連携等を通じて、「監査役会規程」「監査役監査基準」に従い、取締役の職務執行、社内諸規程に対する準拠性、会計監査人の報告内容の相当性などを監査し、以て内部統制の整備及び運用の状況等につき実効的な監査を果たしています。

当事業年度においては、監査役会を14回、指名等諮問委員会を12回開催し、コーポレート・ガバナンスや内部統制についての議論や意見交換を重点的に実施しました。

4. 企業集団における業務の適正を確保するための体制

当社から派遣された重要な関係会社の取締役及び監査役が、当該関係会社の重要な会議への出席や情報の閲覧等を通じて、その業務遂行状況を随時把握しています。また、当社管理本部長は、「関係会社管理規程」に基づき、重要な関係会社における重要事項についてその調査を行った上、当該関係会社の業績及び現況を定期的に当社取締役会に報告しています。

また、当社グループでは、当社グループ全体に適用される「社員行動規準」を定めた上、当社取締役会の指揮の下、当社取締役会の意思決定を子会社に的確に浸透させています。

さらに、当社の内部監査部門は、グループ全体の内部統制を把握した上で、内部監査を実施しています。

5. 反社会的勢力の排除体制

当社グループでは、反社会的勢力との取引を未然に防止するため、当社法務部を統括部署に位置付けた上、「反社会的勢力介入防止規程」「反社会的勢力対応ガイドライン」等に基づき、新規取引先の事前審査を徹底するとともに、既存取引先についても適宜の確認を継続的に実施しています。反社会的勢力の可能性が疑われる場合については、調査会社等と連携して詳細な調査を行い、又は入念な社内検討を実施することとしています。

当事業年度においても引き続き、反社会的勢力排除のためのシステムの統制の改善に持続的に取り組み、反社会的勢力排除のための効果的かつ効率的な仕組みの強化に尽力しました。

連結注記表

1. 連結計算書類の作成のための基本となる重要な事項

(1) 連結の範囲に関する事項

① 連結子会社の状況

連結子会社の数

18社

主要な連結子会社の名称

(株)オープンハウス・ディベロップメント
(株)アイビーネット
旺佳建築設計諮詢（上海）有限公司
Open House Realty & Investments, Inc.
(株)OHリアルエステート・マネジメント
(株)オープンハウス・アーキテクト
Open House Texas Realty & Investments LLC
Open House Texas Property Management LLC
Open House Ohio Realty & Investments LLC
(株)ホーク・ワン
Open House Atlanta Realty & Investments LLC
Open House Investments LLC

連結の範囲の変更

Open House Atlanta Realty & Investments LLC
及びOpen House Investments LLCは、重要性が増したため、新たに連結の範囲に含めております。

② 非連結子会社の状況

主要な非連結子会社の名称

IMA FUND 1, LLC.

ARKアセットマネジメント(株) 他5社

連結の範囲から除いた理由

非連結子会社は小規模であり、総資産、売上高、当期純損益及び利益剰余金等は、連結計算書類に重要な影響を及ぼさないため、連結の範囲から除外しております。

(2) 持分法の適用に関する事項

① 持分法を適用した非連結子会社及び関連会社

持分法適用の非連結子会社及び関連会社はありません。

② 持分法を適用していない非連結子会社及び関連会社

主要な非連結子会社及び関連会社の名称

IMA FUND 1, LLC.

ARKアセットマネジメント(株) 他8社

持分法を適用しない理由

持分法を適用していない非連結子会社及び関連会社は小規模であり、当期純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等からみて、持分法の対象から除いても連結計算書類に及ぼす影響が軽微であり、かつ全体として重要性がないため持分法を適用しておりません。

(3) 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社のうち、旺佳建築設計諮詢（上海）有限公司の決算日は12月31日、Open House Investments LLC及びその子会社の決算日は6月30日であります。連結計算書類の作成に当たって、当該連結子会社については、連結決算日現在で実施した仮決算に基づく計算書類を使用しております。

なお、その他の連結子会社の事業年度の末日は、連結決算日と一致しております。

(4) 会計方針に関する事項

① 重要な資産の評価基準及び評価方法

イ. 有価証券の評価基準及び評価方法

その他有価証券

時価のあるもの

決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）を採用しております。

時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。

ロ. たな卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産及び

仕掛販売用不動産

個別法による原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）を採用しております。

ハ. デリバティブ

時価法を採用しております。

② 重要な減価償却資産の減価償却の方法

イ. 有形固定資産
(リース資産を除く)

定率法を採用しております。ただし、建物並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備については定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物及び構築物 3年～47年

ロ. 無形固定資産
(リース資産を除く)

定額法を採用しております。

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づいております。

ハ. リース資産
所有権移転ファイナンス・
リース取引に係るリース資産

自己所有の固定資産に適用する減価償却方法と同一の方法を採用しております。

③ 重要な引当金の計上基準

イ. 貸倒引当金

債権等の貸倒による損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

ロ. 賞与引当金

従業員の賞与の支払に備えるため、支給見込額のうち当連結会計年度負担額を計上しております。

ハ. 完成工事補償引当金

完成工事に係る瑕疵担保の費用に備えるため、過去の補修費用実績に基づく将来発生見込額を計上しております。

④ 重要な収益及び費用の計上基準

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 平成30年3月30日。以下「収益認識会計基準」という。)及び「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 平成30年3月30日)を適用しており、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識しております。

主要な事業における主な履行義務の内容及び収益を認識する通常の時点については、収益認識に関する注記に記載のとおりです。

⑤ 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算の基準

外貨建金銭債権債務は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。なお、在外子会社の資産及び負債は連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、収益及び費用は期中平均相場により換算し、換算差額は純資産の部における為替換算調整勘定に含めて計上しております。

⑥ 繰延資産の処理方法

社債発行費

社債の償還までの期間にわたり、定額法にて償却しております。

⑦ その他連結計算書類作成のための重要な事項

イ. ヘッジ会計

原則として、繰延ヘッジ処理によっております。なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては特例処理によっております。

ロ. のれんの償却及び償却方法

10年間で均等償却を行っております。

ハ. 退職給付に係る会計処理の方法

当社の連結子会社1社は、退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、原則法を採用しております。また、当社の連結子会社1社は、退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

二. 消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっております。なお、控除対象外消費税等については、発生連結会計年度の期間費用として処理しております。

2. 会計方針の変更

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「収益認識会計基準」及び「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 平成30年3月30日)が2018年4月1日以後開始する連結会計年度の期首から適用できることになったことに伴い、当連結会計年度の期首から収益認識会計基準等を適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することといたしました。

これにより、従来、媒介した不動産売買契約が成立した時点で認識していた不動産仲介手数料について、媒介契約により成立した不動産売買契約に関する物件が引き渡された時点で収益を認識しております。また、不動産仲介手数料に係る契約負債を前受金として計上しております。

この結果、従前の会計基準を適用した場合と比べて、当第連結会計年度の売上高が376百万円増加し、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益がそれぞれ376百万円増加しております。また、利益剰余金の当期首残高は1,853百万円減少しております。

当連結会計年度末においては、営業未収入金が1,887百万円減少するとともに、流動負債その他に含めている前受金が610百万円増加しております。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、当連結会計年度の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、当連結会計年度の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。ただし、収益認識会計基準第86項また書き(1)に定める方法を適用し、当連結会計年度の期首より前までに行われた契約変更について、すべての契約変更を反映した後の契約条件に基づき、次の①から③の処理を行い、その累積的影響額を当連結会計年度の期首の利益剰余金に加減しております。

- ① 履行義務の充足分及び未充足分の区分
- ② 取引価格の算定
- ③ 履行義務の充足分及び未充足分への取引価格の配分

3. 表示方法の変更に関する注記

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用に伴う変更)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)を当連結会計年度の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示しております。

4. 連結貸借対照表に関する注記

(1) 担保に供している資産及び担保に係る債務

① 担保に供している資産

販売用不動産	46,157百万円
仕掛販売用不動産	101,836百万円
営業貸付金	6,963百万円
建物及び構築物	86百万円
土地	471百万円
計	155,516百万円

② 担保に係る債務

短期借入金	71,469百万円
一年内返済予定の長期借入金	8,777百万円
長期借入金	45,631百万円
計	125,878百万円

(2) 有形固定資産の減価償却累計額 2,221百万円

(3) 財務制限条項

当社は金融機関とシンジケートローン及びタームローン契約を締結しており、本契約には連結貸借対照表及び連結損益計算書等より算出される一定の指標等を基準とする財務制限条項が付されております。

5. 連結株主資本等変動計算書に関する注記

(1) 当連結会計年度末の発行済株式の種類及び総数

普通株式

57,618,500株

(2) 剰余金の配当に関する事項

① 配当金支払額

決 議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基 準 日	効力発生日
2018年12月19日 定 時 株 主 総 会	普通株式	2,874	52	2018年9月30日	2018年12月20日
2019年5月15日 取 締 役 会	普通株式	3,374	60	2019年3月31日	2019年6月11日

② 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度になるもの

2019年12月18日開催の定時株主総会の議案として、普通株式の配当に関する事項を以下のとおり提案しております。

決 議 予 定	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基 準 日	効力発生日
2019年12月18日 定 時 株 主 総 会	普通株式	3,647	66	2019年9月30日	2019年12月19日

なお、配当原資については、利益剰余金とすることを予定しております。

(3) 当連結会計年度の末日における新株予約権（権利行使期間の初日が到来していないものを除く）の目的となる株式の数

普通株式

462,000株

6. 金融商品に関する注記

(1) 金融商品の状況に関する事項

① 金融商品に対する取組方針

当社グループは、主に不動産販売事業を行うために必要な資金を金融機関等からの借入や社債発行により調達しております。また、一時的な余資については安全性の高い金融商品で運用しております。

連結子会社の金融事業に係る営業貸付金の資金調達については、主として金融機関等からの借入や他社からの保証金の受取により調達する方針であります。

② 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

営業債権である営業貸付金は顧客の信用リスクに晒されておりますが、顧客ごとの期日管理、残高管理及び他社より保証金の差入を受けることによりリスク低減を図っております。

投資有価証券である株式は、市場価格の変動リスクに晒されておりますが、主に業務上の関係を有する企業の株式であり、上場株式については四半期ごとに時価の把握を行っております。

営業債務である支払手形、営業未払金、短期借入金及び未払法人税等は、全てが1年以内の支払期日であります。

預り保証金、社債及び長期借入金は、流動性リスクに晒されておりますが、定期的に資金計画を作成・更新するとともに、手元流動性の維持により流動性リスクを管理しております。

変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されておりますが、このうち長期のものの一部については、支払金利の変動リスクを回避し支払利息の固定化を図るために、デリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用しております。ヘッジの有効性の評価方法については、金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、その判定をもって有効性の評価を省略しております。

③ 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件を採用することにより、当該価額が変動することもあります。

(2) 金融商品の時価等に関する事項

2019年9月30日における連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは含まれておりません（（注）2．参照）。

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
(1)現金及び預金	135,354	135,354	—
(2)営業貸付金	28,924		
貸倒引当金(※1)	△232		
	28,691	28,672	△18
(3)投資有価証券	18	18	—
資産計	164,065	164,046	△18
(1)支払手形	4,257	4,257	—
(2)営業未払金	16,913	16,913	—
(3)短期借入金	89,933	89,933	—
(4)未払法人税等	11,461	11,461	—
(5)預り保証金	1,250	1,239	△10
(6)社債(※2)	1,461	1,485	24
(7)長期借入金(※3)	156,949	159,084	2,135
負債計	282,226	284,375	2,148

※1． 営業貸付金に対して計上している貸倒引当金を控除しております。

※2． 1年内償還予定の社債を含んでおります。

※3． 1年内返済予定の長期借入金を含んでおります。

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法及び有価証券に関する事項

資産

(1)現金及び預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(2)営業貸付金

営業貸付金の時価については、貸付金の種類及び期間区分ごとに、元利金の合計額を同様の新規貸付を行った場合に想定される利率で割り引いて現在価値を算出しております。貸倒懸念債権については、時価は貸借対照表価額から貸倒見積高を控除した金額に近似しており、当該価額をもって時価としております。

(3)投資有価証券

投資有価証券の時価については、株式は取引所の価格によっております。

負債

(1)支払手形 (2)営業未払金 (3)短期借入金 (4)未払法人税等

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(5)預り保証金

預り保証金の時価については、将来キャッシュ・フローを償還までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定する方法によっております。

(6)社債 (7)長期借入金

変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、また当社の信用状態は実行後大きく異なっていないことから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため当該帳簿価額によっております。

また、変動金利による長期借入金の一部は、金利スワップの特例処理の対象とされており、当該金利スワップと一体として処理された元金利の合計額を、当該借入金の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定する方法によっております。

固定金利によるものは、元利金の合計額を当該社債及び借入金の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定する方法によっております。

(注) 2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位:百万円)

区 分	2019年9月30日
投資事業有限責任組合出資金	60
出 資 金	4,798
非 上 場 株 式	741
社 債	1,466

市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、「資産(3)投資有価証券」には含めておりません。

7. 1株当たり情報に関する注記

(1) 1株当たり純資産 1,246円15銭

(2) 1株当たり当期純利益 351円20銭

当社は、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おります。当連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、「1株当たり純資産」及び「1株当たり当期純利益」を算定しております。

8. 収益認識に関する注記

当社グループの主要な事業における主な履行義務の内容及び収益を認識する通常の時点は以下の通りであります。

(1) 戸建関連事業

① 戸建住宅及び宅地の販売

一戸建住宅及び宅地の販売は、用地の仕入から造成、企画、設計、施工までを自社一貫体制にて行った戸建住宅（土地付き建物）及び宅地を一般消費者へ販売する事業であり、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引き渡しを行う義務を負っております。

当該履行義務は物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡時点において収益を計上しております。

② 注文住宅の請負

注文住宅の請負は、規格型注文住宅及び自由設計注文住宅の建築工事を請け負う事業であり、顧客（一般消費者及び法人）との建物請負工事契約に基づき、建築工事を行う義務を負っております。

当該建物請負工事契約においては、当社グループの義務の履行により資産（仕掛品）が創出され又は増価し、資産の創出又は増価につれて顧客が当該資産を支配することから、当該履行義務は一定期間にわたり充足される履行義務であり、契約期間にわたる工事の進捗に応じて充足されるため、工事の進捗度に応じて収益を計上しております。なお、進捗度の測定は、発生原価が履行義務の充足における企業の進捗度に寄与及び概ね比例していると考えられることから、発生原価に基づくインプット法によっております。

ただし、建物請負工事契約について、契約における取引開始日から完全に履行義務を充足すると見込まれる時点までの期間がごく短い場合には、一定の期間にわたり収益を認識せず、完全に履行義務を充足した時点で収益を認識しております。

③ 不動産仲介手数料

不動産の仲介は、不動産の売買の際に、買主と売主の間に立ち、売買契約を成立させる事業であり、顧客との媒介契約に基づき取引条件の交渉・調整等の契約成立に向けての業務、重要事項説明書の交付・説明、契約書の作成・交付及び契約の履行手続への関与当の一連の業務に関する義務を負っております。

当該履行義務は媒介契約により成立した不動産売買契約に関する物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡時点において収益を計上しております。

(2) マンション事業

マンションの分譲販売

マンションの分譲販売は、用地の仕入から施工まで行ったマンションの各分譲住戸を主に一般消費者へ販売する事業であり、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引き渡しを行う義務を負っております。

当該履行義務は物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡時点において収益を計上しております。

(3) 収益不動産事業

収益不動産の販売

収益不動産の販売は、賃貸マンション、中古オフィスビル等を取得し、リーシング並びにリノベーション等により資産価値を高めた後、投資用不動産として個人及び事業会社等へ販売する事業であり、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引き渡しを行う義務を負っております。

当該履行義務は物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡時点において収益を計上しております。

9. 企業結合等に関する注記

共通支配下の取引等

(株式交換による株式会社ホーク・ワンの完全子会社化)

当社は、2018年7月31日開催の取締役会において、株式会社ホーク・ワンの発行済株式の一部を取得し、その後当社を株式交換完全親会社とし、ホーク・ワンを株式交換完全子会社とする簡易株式交換（以下「本株式交換」といいます）を実施することを決議し、2018年10月1日付で株式交換を実施し、株式会社ホーク・ワンを完全子会社化いたしました。

(1) 取引の概要

① 結合当事企業の名称及びその事業内容

結合当事企業の名称 株式会社ホーク・ワン

事業の内容 建設工事施工・リフォーム工事施工、不動産の売買ならびに仲介等

② 企業結合日

2018年10月1日

③ 企業結合の法的形式

当社を完全親会社、株式会社ホーク・ワンを完全子会社とする株式交換

④ 結合後企業の名称

変更はありません。

⑤ その他取引の概要に関する事項

当社と株式会社ホーク・ワンとの連携を一層深めることにより、相乗効果をさらに拡大するべく、株式30.3%を追加取得し、当社の完全子会社といたしました。

(2) 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号 平成25年9月13日）及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針第10号 平成25年9月13日）に基づき、共通支配下の取引等のうち、非支配株主との取引として処理しております。

なお、追加で取得した株式30.3%のうち、17.9%については2018年7月31日の当事企業の株式取得と一体の取引として取扱い、支配獲得後に追加取得した持分に係るのれんについては、支配獲得時にのれんが計上されたのものとして算定しております。

(3) 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

当社普通株式（自己株式） 7,356百万円

取得原価

7,356百万円

(4) 株式の種類別の交換比率及びその算定方法並びに交付した株式数

① 株式の種類別の交換比率

当社の普通株式1株：株式会社ホーク・ワンの普通株式119株

② 株式交換比率の算定方法

フィナンシャル・アドバイザーに株式会社ホーク・ワンの株式価値の算定を依頼し、提出された報告書に基づき、当事者間で株式交換比率を協議の上、算定しております。

③ 交付した株式数

1,357,909株

(5) 非支配株主との取引に係る当社の持分変動に関する事項

① 資本剰余金の主な変動要因

子会社株式の追加取得

② 非支配株主との取引によって減少する資本剰余金の金額

244百万円

10. 重要な後発事象に関する注記

(株式分割及び定款の一部変更)

(1) 分割の目的

当社株式の足元の株価動向を踏まえ、当社株式の投資単位（100株）当たりの金額が、東京証券取引所の有価証券上場規程第445条に定める、望ましい投資単位の水準である5万円以上50万円未満となるよう株式分割を行うものであります。本件株式分割により、当社株式の投資単位当たりの金額を引き下げ、株式の流動性を高めることにより、投資家の皆様にとってより投資しやすい環境を整えることを目的としております。

(2) 株式分割の概要

①分割の方法

2019年9月30日（月）を基準日とし、同日最終の株主名簿に記録された株主の所有する普通株式1株につき、2株の割合をもって分割いたします。

②分割により増加する株式数

株式分割前の発行済株式総数	57,618,500株
今回の分割により増加する株式数	57,618,500株
株式分割後の発行済株式総数	115,237,000株
株式分割後の発行可能株式総数	325,200,000株

③分割の日程

基準日公告日	2019年9月12日（木）
基準日	2019年9月30日（月）
効力発生日	2019年10月1日（火）
増加記録日	2019年10月1日（火）

個別注記表

1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

(1) 有価証券の評価基準及び評価方法

- | | |
|-----------|---|
| ① 子会社株式 | 移動平均法による原価法を採用しております。 |
| ② その他有価証券 | |
| 時価のあるもの | 決算日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)を採用しております。 |
| 時価のないもの | 移動平均法による原価法を採用しております。 |

(2) 固定資産の減価償却の方法

- | | |
|------------------------|--|
| ① 有形固定資産
(リース資産を除く) | 定率法を採用しております。ただし、建物並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備については定額法を採用しております。
なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。
建物 5～22年
車両運搬具 3～6年
工具、器具及び備品 2～20年 |
| ② 無形固定資産
(リース資産を除く) | 定額法を採用しております。
なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づいて償却しております。 |
| ③ 長期前払費用 | 定額法を採用しております。 |
| ④ リース資産 | リース資産については、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。 |

(3) 繰延資産の処理方法

- | | |
|-------|--------------------------------|
| 社債発行費 | 社債の償還までの期間にわたり、定額法により償却しております。 |
|-------|--------------------------------|

(4) 外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算の基準

- | | |
|-----------|---|
| 外貨建金銭債権債務 | 決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。 |
|-----------|---|

(5) 引当金の計上基準

- | | |
|---------|---|
| ① 貸倒引当金 | 債権等の貸倒による損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。 |
| ② 賞与引当金 | 従業員の賞与の支払に備えるため、支給見込額のうち当期負担額を計上しております。 |

(6) その他計算書類作成のための基本となる重要な事項

- ① ヘッジ会計 原則として、繰延ヘッジ処理によっております。なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては特例処理によっております。
- ② 消費税等の会計処理 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。
なお、控除対象外消費税等については、期間費用として処理しております。

2. 会計方針の変更

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 平成30年3月30日。以下「収益認識会計基準」という。）及び「収益認識に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第30号 平成30年3月30日）が2018年4月1日以後開始する事業年度の期首から適用できることになったことに伴い、当事業年度の期首から収益認識会計基準等を適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することといたしました。

これにより、従来、媒介した不動産売買契約が成立した時点で認識していた不動産仲介手数料について、媒介契約により成立した不動産売買契約に関する物件が引き渡された時点で収益を認識しております。また、不動産仲介手数料に係る契約負債を前受金として計上しております。

この結果、従前の会計基準を適用した場合と比べて、当事業年度の売上高が171百万円増加し、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益がそれぞれ171百万円増加しております。また、利益剰余金の当期首残高は2,685百万円減少しております。

当事業年度末においては、営業未収入金が1,887百万円減少するとともに、前受金が610百万円増加しております。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、当事業年度の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、当事業年度の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。ただし、収益認識会計基準第86項また書き(1)に定める方法を適用し、当事業年度の期首より前までに行われた契約変更について、すべての契約変更を反映した後の契約条件に基づき、次の①から③の処理を行い、その累積的影響額を当事業年度の期首の利益剰余金に加減しております。

- ① 履行義務の充足分及び未充足分の区分
- ② 取引価格の算定
- ③ 履行義務の充足分及び未充足分への取引価格の配分

3. 表示方法の変更

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等の適用)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を当事業年度の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示しております。

4. 貸借対照表に関する注記

(1) 有形固定資産の減価償却累計額 865百万円

(2) 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務(区分掲記されているものを除く)

短期金銭債権 2,954百万円

長期金銭債権 31百万円

短期金銭債務 12百万円

(3) 保証債務

① 関係会社の金融機関等からの借入債務に対し、保証を行っております。

(株)オープンハウス・ディベロップメント 136,068百万円

(株)オープンハウス・アーキテクト 14,285百万円

(株)OHリアルエステート・マネジメント 1,352百万円

(株)ホーク・ワン 8,905百万円

② 関係会社の外国為替先物予約に対し、保証を行っております。

(株)アイビーネット 102百万円
(US\$948,500.00)

(4) 財務制限条項

当社は金融機関とシンジケートローン及びタームローン契約を締結しており、本契約には連結貸借対照表及び連結損益計算書等より算出される一定の指標等を基準とする財務制限条項が付されております。

5. 損益計算書に関する注記

関係会社との取引高

営業取引による取引高

営業収益 3,989百万円

販売費及び一般管理費 73百万円

営業取引以外の取引高 15,767百万円

6. 株主資本等変動計算書に関する注記

当事業年度末における自己株式の種類及び株式数

普通株式 2,347,251株

7. 税効果会計に関する注記

繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

繰延税金資産

賞与引当金 273百万円

営業未収入金 14百万円

未払社会保険料 39百万円

資産除去債務 44百万円

株式報酬費用 48百万円

前受金 173百万円

税務上の繰越欠損金 408百万円

その他 72百万円

繰延税金資産小計 1,075百万円

評価性引当額 △402百万円

繰延税金資産合計 672百万円

繰延税金負債

その他有価証券評価差額金 3百万円

繰延税金負債合計 3百万円

繰延税金資産の純額 668百万円

8. 関連当事者との取引に関する注記

子会社及び関連会社等

種類	会社等の名称	議決権等の所有 (被所有)割合 (%)	関連当事者との関係	取引内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
子会社	㈱オープンハウス・ ディベロップメント	所有 直接 100.0	役員の兼任 不動産売買の仲介 費用の立替 被債務保証 配当金の受取	不動産売買 の仲介等 (*1)	2,867	営業 未収入金	388
				事務管理業 務等の費用 立替(*2)	3,682	立替金	1,348
				不動産賃借 料の立替 (*3)	462		
				出向者に係 る人件費等 の立替 (*4)	4,906		
				資金の回収	5,000		
				利息の受取 (*6)	28	未収収益	-
				債務保証 (*5)	136,068	未収収益	35
				保証料の受 取(*5)	136		
				被債務保証 (*8)	54,553	未払費用	13
				保証料の支 払(*8)	55		
	配当金の受 取	15,000	-	-			
	㈱アイビーネット	所有 直接 100.0	役員の兼任 資金の貸付	資金の貸付 (*6)	22,400	関係会社 短期貸付金	19,400
				資金の回収	10,300		
				利息の受取 (*6)	214	未収収益	53
	㈱OHリアル エステート・マネジ メント	所有 直接 100.0	役員の兼任 債務保証	債務保証 (*7)	1,352	未収収益	0
				保証料の受 取(*7)	2		
	㈱オープンハウ ス・アーキテクト	所有 直接 100.0	費用の立替 役員の兼任 債務保証 被債務保証 資金の貸付	債務保証 (*7)	14,285	未収入金	184
				保証料の受 取(*7)	12		
				被債務保証 (*8)	54,553		
				保証料の支 払(*8)	55	関係会社 短期貸付金	-
資金の貸付 (*6)				5,780			
資金の回収				5,780			
㈱ホーク・ワン	所有 直接 100.0	被債務保証	被債務保証 (*8)	18,222	未払費用	4,676	
			保証料の支 払(*8)	19			

- (注) 1. 取引金額には、消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。
2. 取引条件及び取引条件の決定方針等
- *1. 不動産売買の仲介については、宅地建物取引業法に定める一般取引条件と同様に行っております。また、販売不動産に係るその他の取引については(株)オープンハウス・ディベロップメントと交渉の上締結した販売に関する契約書の定めに基づいて決定しております。
 - *2. 発生費用のうち(株)オープンハウス・ディベロップメントに帰属する事務管理業務費用、採用教育費等の金額について立替金へ振り替えているものであります。
 - *3. 不動産賃借料のうち(株)オープンハウス・ディベロップメントに帰属する金額について立替金へ振り替えているものであります。
 - *4. 出向者に係る人件費等の立替は、実際発生額を精算したものであります。
 - *5. (株)オープンハウス・ディベロップメントの銀行借入に債務保証を行ったものであり、年率0.1%の保証料を受領しております。
 - *6. 資金の貸付については、市場金利を勘案し、利率を1.125%~1.6%に設定しております。
 - *7. 銀行借入に債務保証を行ったものであり、年率0.1%の保証料を受領しております。
 - *8. 銀行借入に債務保証を受けたものであり、年率0.1%の保証料を支払っております。

9. 1株当たり情報に関する注記

1株当たり純資産	309円08銭
1株当たり当期純利益	141円37銭

当社は、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おります。当事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、「1株当たり純資産」及び「1株当たり当期純利益」を算定しております。

10. 重要な収益及び費用の計上基準

当社は、「収益認識会計基準」及び「収益認識に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第30号 平成30年3月30日）を適用しており、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識しております。

当社の主要な事業における主な履行義務の内容及び収益を認識する通常の時点については、連結計算書類注記表収益認識に関する注記（1）戸建関連事業③不動産仲介手数料に記載のとおりです。

11. 重要な後発事象に関する注記

（株式分割及び定款の一部変更）

連結注記表「10.重要な後発事象に関する注記」と同一であるため、当該項目をご参照願います。