

2024年6月11日

株式会社オープンハウスグループ

(東証プライム:証券コード3288)

米国テキサス州フォートワース近郊における 賃貸用集合住宅コミュニティの開発を開始

米国有数の大都市圏ダラス・フォートワース近郊での第二号案件

株式会社オープンハウスグループ(本社 東京都千代田区、代表取締役社長 荒井正昭、以下「当社」)は、米国子会社である Open House Realty & Investments, Inc. が、米国テキサス州フォートワース近郊ハルトムシティにおいて賃貸用集合住宅コミュニティを開発することをご報告いたします。当社は、米国デベロッパーAlpine Start Development,LLC(本社 テキサス州グラス、Managing Partner: David Eitches及びZachary Gensior、以下「ASD社」)との共同開発として、本開発へ出資をいたします。

本物件は木造枠組壁工法 3 階建てマルチファミリーアパートメント(10棟)、総戸数296戸のほか各種アメニティ(フィットネスセンター、バーベキューエリア、ラウンジスペースほか)を備えたクラブハウスやプールなど共用施設を併設予定です。本開発は2024年5月に着工し、竣工は2026年2月を予定しております。





エリアの特徴

開発地はテキサス州フォートワース北部のハルトムシティ市に所在し、車を利用するとフォートワース市街地まで約10分、ダラス・フォートワース国際空港まで約20分、ダラス市街地まで約30分と交通利便性に優れた住宅需要の高いエリアです。

人口がカリフォルニア州に次いで全米第2位のテキサス州には法人所得税ならびに個人所得税の州税がなく、多数の世界的な大手企業(TOYOTA北米本社、アメリカン航空、AT&T、エクソンモービル、Teslaほか)が同州へ本社を移転しており、フォーブス誌によって、ダラスは「全米で2番目*1にビジネスに適した都市」と評価されています。こうした動きに伴う企業の流入と人口増加が続いており、2023年のダラス・フォートワース都市圏の人口は810万人を超え、2022年から2023年にかけて全米で最も人口が増えた都市圏となっております(2022年7,947,439人、2023年8,100,037人)*2。今後も都市としての発展とともに人口増加が見込まれているため、住宅の需要がより一層強くなっていくことが予想されております。

また、現地にはアメリカの4大スポーツである、アメリカンフットボール、野球、バスケ、ホッケーに加え、サッカーのプロリーグチームもあり、スタジアム付近での開発も進み、不動産価格を押し上げる要因となっております。

物件の特徴

本開発は、約15.95エーカー(64,547㎡)の敷地に総戸数296戸(1Bed、2Bed、または3Bed Roomマルチファミリーアパートメント)、建物面積374,858sqft.(34,825㎡)の賃貸用集合住宅コミュニティの開発を予定しております。

コミュニティ内にはフィットネスセンター、ラウンジスペース、コワーキングスペースなどを有するクラブハウスやプール、バーベキューエリア、ドッグランといった充実した共用施設の併設を予定し、快適な居住空間を提供いたします。また、近隣にはスーパーマーケットや飲食店など商業施設も多く、高速道路へのアクセスにも優れているため、生活利便性も兼ね備えた住宅コミュニティの開発が叶います。

なお、住宅ローンにおいて高金利が続いている米国では新築購入と新築賃貸とを比較した住居に係る月々の支出額に乖離が生じており(新築購入の場合、新築賃貸と比べて月々の住居に係る支出額が約1.5倍)*3、今後も賃貸物件の需要が見込まれております。

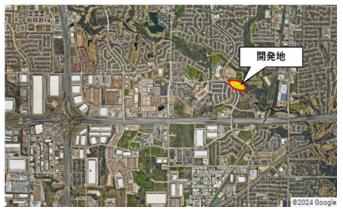
本開発は、ASD社とのダラス近郊での住宅コミュニティ開発(2023年5月当社出資)に続く協業プロジェクト第2号案件となります。

※1フォーブス誌による「ビジネスに適した都市」ランキング: https://www.forbes.com/best-places-for-business/list/ ※2 米国国勢調査Censusによる発表:

https://www.census.gov/newsroom/press-releases/2024/population-estimates-more-counties-population-gains-2023.html ※3 2023年12月11日 Forbes ADVISOR: https://www.forbes.com/advisor/mortgages/rent-or-buy-home-mortgage/

周辺図





※4 DFW(ダラス・フォートワース)都市圏における住宅コミュニティ開発 当社第1号案件

完成予想イメージ(外観)





完成予想イメージ(クラブハウス及びプールエリア)





米国時間5月20日には、開発地にてGround Breaking Ceremony(着工式)が開催され、ハルトムシティ市長ほか市議会議員等の行政関係者ならびに当社グループ社員を含むプロジェクト関係者、他総勢

30名を超える参加者による式典となりました。本開発を通じてハルトムシティ及びダラス・フォートワース都市圏での住宅供給に寄与してまいります。

着工式の様子



左から7番目ASD社David Eitches代表、9番目ハルトムシティAn Truong市長右から3番目ASD社Zachary Gensior代表

物件概要

170 1 170	
所 在 地	テキサス州タラント郡ハルトムシティ市
敷 地 面 積	15.95 acre (約64,547㎡)
建物面積	374,858 sqft (約34,825㎡) 予定
総戸数	296戸予定 (1Bed Room 143戸、2Bed Room 129戸、3Bed Room 24戸)
階層	地上3階 予定
構造・工法	木造枠組壁工法
用 途	賃貸用集合住宅
竣工	2026年2月 予定

Alpine Start Development,LLC概要

本社	テキサス州ダラス
代表者	David Eitches、Zachary Gensior
設立	2020年
事業内容	マルチファミリー物件の不動産開発、不動産投資(Value-Added) (用地選定・仕入れ、許認可取得、ファイナンス、プロジェクト管理ほか)

オープンハウスグループの米国開発事業について

当社は2018年より米国での収益不動産(賃貸用集合住宅及び戸建住宅、物流倉庫)の開発事業に参入し、これまでカリフォルニア州、テキサス州、フロリダ州、メリーランド州、ジョージア州における開発プロジェクトに参画しております。

主に人口・雇用の増加が見込まれる経済成長が顕著なサンベルトエリアを中心に開発事業を展開し、持続的な住宅需要が見込まれる米国における不動産開発を進め、今後も米国不動産事業の知見の集積ならびに収益基盤の拡大を図ってまいります。

株式会社オープンハウスグループについて

株式会社オープンハウス及び関係各社は、2022年1月より、株式会社オープンハウスグループを純粋持株会社とする 持株会社体制に移行いたしました。グループの事業は、戸建関連事業、マンション事業、収益不動産事業、アメリカ不 動産事業を中心に、住まいや暮らしに関連する各種サービスを展開し、地域につきましても、創業の首都圏に加え、名 古屋圏、関西圏、福岡圏へと拡大、更に近年は、地域共創のための活動や、環境保全活動にも力をいれています。1997年の創業以来の主要事業である戸建事業では、土地の仕入から、建築、販売まで製販一体の体制を整え、便利な立地かつ手の届きやすい価格の住まいを提供しております。共働き世帯の増加により求められる職住近接した立地、多様化する働き方の中で新しいニーズに応える企画等、グループならではの連携をとった取組を進めてまいりました。これからも、当社グループは、より多くのお客様に選んでいただける住まいのご提供に努めてまいります。

株式会社オープンハウスグループ Web サイト URL: https://openhouse-group.co.jp/

企業概要

商号 株式会社オープンハウスグループ

本社所在地 〒100-7020 東京都千代田区丸の内 2-7-2 JPタワー20階(総合受付)・21階

創業 1997年 9月

代表者 代表取締役社長 荒井 正昭

資本金 201億3,148万円

従業員数 (連結) 5,828名 (2024年3月末時点)