

株式会社オープンハウスグループ 2026 年 9 月期 第 3 四半期決算 カンファレンスコール 要旨

- 3Q は、売上高 1 兆円を突破、利益とともに過去最高を更新。
- 戸建関連事業の順調な事業進捗に鑑み、通期業績予想をアップサイドに一本化。
- 「総還元性向 40%以上」の株主還元方針に基づき、1 株当たり期末配当金を 100 円から 105 円に上方修正。通期配当金は 205 円となり前期比 27 円の増配。
- 戸建は 4 四半期連続で高水準の販売契約を継続、棚卸資産の積み上げも順調に推移。
- マンション事業は契約進捗率 98%超と順調、4Q に引き渡しが集中する予定。
- 収益不動産事業は国内外の投資家による底堅い需要が継続。
- アメリカ不動産事業も歴史的な円安水準においても販売堅調。
- 自己資本比率 38.4%、ネット D/E レシオ 0.7 倍と健全な財務基盤を維持。インタレス・カバレッジ・レシオは 16.4 倍と高水準、金利上昇局面における吸収余力を保持。

開催日時：2026 年 8 月 7 日 16 時 00 分

スピーカー：専務取締役 C F O 若旅 孝太郎

<質疑応答>

【質問①】 OHD の売上総利益率が改善傾向にあるが、中東情勢の影響による資材価格の上昇と販売価格の状況を踏まえ、更に上昇する余地はあるか。

OHA の売上総利益率の低下要因と今後の見通しはどうか。

【回答①】 OHD は、3Q の引き渡しが進捗しており、通期の売上総利益率は 17%台の水準を見込んでいる。

OHA は、環境変化にともなう原価上昇に対して、適切に価格改定を進めており、来期は売上総利益率の改善を見込んでいる。

<中東情勢の影響>

中東情勢の影響に関して、資材の調達及び完工後の引き渡しの見通しが立ったため、業績予想をアップサイドに一本化した。来期以降、想定される資材価格の上昇は建設価格に転嫁する一方、土地の仕入をより厳選する。これにより、販売価格は据え置きながら、当期と同水準の売上総利益率を確保していく。

【質問②】 ホーク・ワンとメルディアの売上総利益率が改善している背景は何か。

【回答②】 ホーク・ワンは、土地売りの比率を高めたことが主な要因。

メルディアは、PMI が着実に進捗、採算性の高いエリアへの集中並びにコスト削減が主な要因。今後の売上総利益率は OHD と同水準を見込んでいる。

【質問③】 戸建関連事業の棚卸資産が前期比で増加しているが、来期に向けて販売戸数が 4,000 棟台になる見込みか。

【回答③】 現在の棚卸資産の増加は、順調な販売契約の積み上がりも含んだもの。

今後も、仕入水準を引き上げ、着実に成長していくことを目指している。

【質問④】 マンション事業において、高額物件の方が売上総利益率は高いのか。

また、今後の用地仕入の状況はどうか。

【回答④】 高額帯のイノベイシアは、個別性はあるものの総じて売上総利益率が高い傾向。

今後のラインナップは、販売中物件に加え都心エリアでの展開を計画している。

【質問⑤】 今期のマンションは順調のようだが、来期の収益減少懸念への対応はどうか。

【回答⑤】 以前よりお伝えしている通り、来期は仕入時期の関係から一時的に売上高等が減少する見込みであるものの、対応策として開始した中古マンションの買取再販事業が順調に進捗している。事業期間が半年と短いことを活かし、来期の新築マンションの減少分を補填するよう、同事業を推進していく。売上総利益率は、戸建関連事業と同等かそれ以上を見込んでいる。

【質問⑥】 収益不動産事業の営業利益率が低下傾向にあるが、要因は何か。

また、通期の営業利益率 10%という計画は達成可能か。

【回答⑥】 1Q の営業利益率が非常に高かったことにより相対的に低下傾向に見えているもの。4Q は引き渡しが集中し、営業利益率の回復も見込んでいる。そのため、通期の営業利益率 10%の計画達成は可能と考えている。

【質問⑦】 富裕層向けの事業展開についてアセットクラス別の状況を聞きたい。

アパートの規模及び来期のイメージを教えてください。

【回答⑦】 富裕層向け商材を集中的に取り扱う部門を新設し、国内アパートや新築高級マンション、収益不動産等の販売を推進しており、順調に実績が積み上がっている。アパート事業は、今期の売上高は 200 億円を見込んでおり、来期以降年間 300 億円程度のポテンシャルがあると考えている。

【質問⑧】 アメリカにおける、機関投資家による住宅購入を制限する法律に関して、アメリカ不動産事業への影響、対応策はどうか。

【回答⑧】 同法に関しては当社も認識しており、現地の弁護士や米国で戸建賃貸事業を行う機関投資家等と情報交換を行っている。実際のオペレーションにおける細かい法的解釈がまだ固まっていないため、例外規定等の詳細について確認を進め、安定的な事業運営を継続できるよう適切に対応していく。

【質問⑨】 プレサンスが、関西の投資用マンション分譲会社に対して M&A を実行した目的と、今後の戦略、シナジー効果等について教えてほしい。

【回答⑨】 当該企業「株式会社新成トラスト」は、老舗の投資用マンション分譲会社で、販売後の物件管理も行うことから優良な顧客基盤を保有しており、それらを統合し規模拡大していくことが戦略の一環。

また、OHA の RC 施工の部署が関西に進出することを決定した。グループ内のゼネコン機能を強化することで、施工能力の向上及びコスト削減効果が見込め、競争力の強化に繋がると考えている。

以 上