

株式会社オープンハウスグループ 2023年9月期第1四半期決算

アナリスト・機関投資家向け カンファレンスコール 要旨

開催日時：2023年2月14日（火）16時30分

スピーカー：専務取締役CFO 若旅 孝太郎

<決算の概要>

- 第1四半期の実績は前期対比で減益となるものの、期初計画を上回って着地。
- 順調な業績進捗を反映させ、上半期の業績を上方修正。
- 都心部における戸建住宅に対する需要は継続。売上総利益率もコロナ前を上回る水準でキープ。
- 長期金利が上昇しているが、当社で戸建をご購入されるお客様の大部分が変動金利を選択されているため、影響は限定的。
- マンション事業における今期引渡し予定物件の販売進捗は順調。引渡しが第2四半期で220億円、第4四半期で800億円を予定。
- 資金調達において、これまで短期から長期調達へのシフトを進めてきているため、今後金利上昇が起きた場合に大きな強みになる。
- 首都圏への人口流入や都心部マンションにおける専有面積の狭小化などが進んでおり、都心部でファミリー向け3LDKの戸建を中心に提供している当社が社会的に果たすべき役割は大きい。
- 人材投資について、当社は新卒初任給を過去2回大きく引き上げており、出産祝い金やベビーシッター助成金などの制度も既に導入済み。

<質疑応答>

【質問】

- ①上半期業績予想の上方修正の理由。
- ②第1四半期の利益における、当初の想定。
- ③来期の見通しについて。

【回答】

- ①主に、戸建関連事業の計画を上回る事業進捗を反映したもの。一部、収益不動産事業の順調な部分も織り込んでいる。
- ②期初計画は20%の減益を見込んでいた。
- ③戸建関連事業は、関西を始め引き続き順調であり、来期も伸ばせると考えている。

収益不動産事業もコンスタントに伸ばせる組織力やネットワークができてきているため、伸ばしていきたい。一般的な投資用不動産の中では単価の低いものを数多く手がけるビジネスモデルで安定性が高い。

【質問】

- ④戸建関連事業の売上総利益率が前第4四半期に比べて改善した要因と今後の見通し。
- ⑤ホーク・ワン（以下「HO」）の売上総利益率が改善している理由。
- ⑥戸建の販売契約における、関西圏やファンド向け賃貸戸建の動向について。
- ⑦戸建における都心部の競争環境について。

【回答】

- ④17%程度の計画の中、少し上回る水準で着地。
木材価格はピークアウト、土地の値上がりもある程度落ち着いてきており、当社の仕入・販売の強みが出ている。
今後更に売上総利益率が上昇するという見方はしていない。引き続き17%程度の水準を維持していく。
- ⑤HOの事業展開エリアは郊外といっても都心部の通勤圏内であり、変わらず需要は強い。
- ⑥関西圏も賃貸戸建の販売も順調であり、前年同期比+13%の大部分を構成。
賃貸戸建は、実需向けで販売できるものを賃貸用に回している。
- ⑦当社のシェアはまた一段と上がると予想。
当社は仕入力（人を掛けた営業力・資金力）と販売力（自社物件を自社で売り切る力）があるので、環境が厳しくなる程当社の優位性が上がると考えている。

【質問】

- ⑧変動・固定金利の差が開いているなか、顧客動向に変化はあるか。
- ⑨日銀の金利政策変更を受け、仕入方針等を変更したか。

【回答】

- ⑧変動金利を選ばれるお客様は以前から増加傾向にある。
- ⑨金利政策変更を受けて変えていることはない。
当社は以前から、安定的な事業運営のために短い事業期間で小規模の案件を数多く扱う方針であり、引き続き将来の市況変動に対応できるバランスシートを維持することを重要視していく。

【質問】

- ⑩アメリカ不動産事業が少しスローダウンしている要因。

【回答】

- ⑩現地価格の上昇や為替の状況が起因しているが、反響は多く、方向感としては引き続き堅調に推移している。

【質問】

- ⑪新卒採用の状況について。

【回答】

- ⑪昨年並みの採用を予定。

まだ人員は必要だと考えているので、採用には引き続き積極的に取り組んでいく。

【質問】

- ⑫株価が低迷しているが、自社株買いは検討しているか。

【回答】

- ⑫株価には満足していないが、自社株買いについては機動的に実施する方針。

【質問】

- ⑬太陽光発電設備の設置義務化について、足元の電気代が上がっているため、太陽光発電設備が設置されている戸建が売れるようになるという考え方もある。考え方についてアップデートがあれば教えてほしい。

【回答】

- ⑬最終的にはお客様が選ぶものであることや、将来的な電気代や費用負担については分からないことから、太陽光発電定額サービスを提供するなど、どのような状況にも対応できるように準備をしている。

以 上