

## 株式会社オープンハウスグループ 2022年9月期第3四半期決算

### 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：2022年8月12日（金）16時00分～16時45分

スピーカー：専務取締役CFO 若旅孝太郎

---

#### <説明>

- ✓ 通期業績の達成に向けて順調な進捗。第4四半期3ヶ月では大幅な増収増益を見込む
- ✓ 自己株式の取得が終了し、8月末に消却予定。今後も機動的に実施していく予定
- ✓ 財務の安定性を保ちながら、実需用の不動産と投資用の不動産でバランスよく成長していることが当社の強み
- ✓ 戸建関連事業の粗利益率は計画線上で推移
- ✓ 第4四半期の決済及び来期の売上高1兆円越えに向けて、棚卸の積上げも順調

#### <質疑応答>

##### 【質問】

- ① 戸建関連事業の単価が下がっている要因は何か。
- ② 来年度の粗利益高における、戸建関連事業の構成比は下がるのか。

##### 【回答】

- ① 契約単価はほぼ横ばい。以前から都心部の価格高騰による鈍化、外側のエリアの好調が続いてはいるが、第3四半期で大きな変化はない。
- ② 戸建関連事業の粗利益高の構成比は、計画から大きく変わらない見込。販売は順調で、原価の上昇も落ち着いてきている。

##### 【質問】

- ③ 大阪の戸建における、在庫、粗利益率、需要動向を教えてください。

##### 【回答】

- ③ PLへの影響はまだ小さいが、仕入も販売も順調に積み上がってきている。粗利益率は現状首都圏より少し良いが、量を拡大する中で徐々に首都圏と同水準に落ち着いていくと見ている。関西は、来期計画の中で見直していけるポテンシャルがあると考えている。

**【質問】**

- ④戸建関連事業の株式会社ホーク・ワン（以下、「HO」）において、第3四半期は減収減益で棟数も減少している。足元の需要動向について教えてほしい。
- ⑤HOの単価が上がっているが、需要の後退はないか。
- ⑥HOの粗利益率について、四半期ごとの推移で見ると低下基調が続いており、今後まだ低下が続くのか。また、株式会社オープンハウス・ディベロップメント（以下、「OHD」）との違いは何か。

**【回答】**

- ④HOの棟数減少は、在庫が少なかったことが要因。前期は在庫が多かった。  
需要はあるため、在庫があればもっと売れたと思う。
- ⑤HOの単価上昇の理由は、バス便等一部エリアをやめて、より人気のあるエリアへ集中させたことと、コロナ禍の追い風の中で価格が上昇したこと。高すぎる時には価格調整が入ることはあるが、需要の後退は見られていない。
- ⑥粗利益率は、もう少し下がると思うが、全体に大きな影響を及ぼすほどではない。  
OHDとの違いについては、HOは従来OHDより粗利益率が低かったが、エリアの見直しに加えてコロナ禍の追い風で大幅に改善した背景があり、今は平準化していくプロセスにある。

**【質問】**

- ⑦株式会社オープンハウス・アーキテクトの粗利益率が下がっているが、価格転嫁の効果はいつから出てくるのか。

**【回答】**

- ⑦実際に価格は上げており、価格転嫁の効果はこれから出てくる。

**【質問】**

- ⑧戸建の棚卸が多く積み上がっており、来期に向けて余裕ができた印象があるが、棚卸から見て来期の粗利益率の目線はどうか。
- ⑨戸建の在庫が増えたことに関して、他社では警戒する姿勢を示すところもあったが、当社はどう考えているか。

**【回答】**

- ⑧棚卸は来期に向けてしっかり積上げることができた。  
粗利益率は、コロナ禍以前の平準化した水準で落ち着くと考えている。
- ⑨当社は大手に比べ、持っている在庫の水準や展開エリアが違う。需要が強いエリアで展開している当社としては、これでも足りないくらいだと考えている。

**【質問】**

⑩収益不動産事業の粗利益率が上昇した要因は何か（資材価格上昇の影響はないか）。

**【回答】**

⑩金余りと低金利が続く中で、需要が引き続き高いことが要因。また、当社は新築することが少ないため、資材価格上昇の影響はあまり受けない。

**【質問】**

⑪東京都の太陽光パネル設置についての資料が出ている。戸建では屋根の面積で対象物件を決めるとのことから、当社では対象外の物件も多いと思うが、どう考えているか。

**【回答】**

⑪東京都としてまだ結論は出ていないが、パブリックコメントが多数上がっており、当社にとっても現実的なところに落ち着くと考えている。

一方で、戸建を購入したお客様に対して、再生可能エネルギーを提供する等の脱炭素化の取り組みも検討していく。

以 上