

株式会社オープンハウスグループ 2024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：2024年2月14日 16時00分

スピーカー：専務取締役CFO 若旅 孝太郎

<決算概要>

- 第1四半期は、戸建関連事業等が牽引し、増収増益。営業利益率は10%超を確保。
- メルディアの連結を開始。特別利益に127億円の負ののれん発生益を計上。
メルディアを除いたベースでも増収増益。総資産が増加するも健全な財務体質を維持。
- 第1四半期の戸建の販売契約売上高の前年同期比は10%増に回復。
- メルディアのPMIが進捗。外部アドバイザーによる「体制整備及び再発防止策が有効に機能」していることを認定。相互販売を開始、メルディア物件の30%超をオープンハウスが販売。プレサンスコーポレーションによるメルディアDCに対するTOBが終了。
- 総額100億円の自己株式の取得は、2024年1月末で取得予定株数の49.2%までを取得

<質疑応答>

【質問①】販売契約について、エリア別、単価、値引きの状況はどうか。

【回答①】1Q販売契約は、首都圏、関西は大きくプラス、名古屋、福岡はマイナス。
単価は、エリアミックスと値下げにより若干低下し、42百万円となった。

【質問②】戸建の在庫は前期4Qより低下しているが、エリア別の状況はどうか。

【回答②】エリア別に大きな差はないが、構成が高い首都圏の在庫のコントロールは重要。いずれのエリアでも、中心部に比べて郊外は需要が限られるため、在庫の回転に時間がかかる。

【質問③】戸建関連事業の今後の売上総利益の見通しはどうか。

【回答③】在庫調整局面が続いているため、下期まで売上総利益率が低下するとの当初からの想定に変更はない。

【質問④】 仕入用の土地価格は下がっているか。

【回答④】 在庫が1回転するまでに時間がかかることは当初より想定しており、まだ下がってはいない。安く仕入るように物件を厳選しているため、今後は下がっていくと見込んでいるが、高く売りたいと考える売主との調整が続いている。

【質問⑤】 OHDにおいて、1Qの売上総利益率は4Q対比で上昇しているが、下期に向けて売上総利益率が低下するという理由を聞きたい。

【回答⑤】 売上総利益率の高い土地売りが多ただけでなく、オプションを含めた請負の売上総利益率の改善が下支えになっている。下期に向けては、過去に仕入れた土地を売っていくため、売上総利益率の低下を見込んでいる。

【質問⑥】 改めて、OHDの強さとは何か。

【回答⑥】 展開エリアは首都圏中心部が多く、郊外と比較して人気が高く、お客様の所得水準も高いことから、利益率の高い土地売りも多いことに加え、オプションを含む請負の利益率も改善していることなどが強みとなっている。

【質問⑦】 OHDと比較して、ホーク・ワンの売上総利益率が低下している要因は何か。

【回答⑦】 在庫を回転させることを優先していることに加えて、売上総利益率の低い建売が増加したことにより、売上総利益率の高い土地売りの構成が低下したことも影響している。

【質問⑧】 東京都、川崎市の太陽光発電装置の義務化への対応はしているか。

【回答⑧】 2025年4月からの開始に向けて、大手インフラ企業と協同して、ずっともソーラー、エネカリなど初期費用を抑えた定額プランの導入に取り組んでいる。屋根面積が一定未満の場合、設置義務化の対象外となるため、影響は軽微。

【質問⑨】 マンションの売上総利益率の低下の理由は何か。

【回答⑨】 個別要因。マンションの1Qの引渡しは僅かなので、全体への影響は小さい。

【質問⑩】 収益不動産の単価の低下の理由は何か。

【回答⑩】 前期は単価の高い物件があったが、1Qは大型の引渡しが少なかった。

【質問⑪】 その他事業の営業利益率が低下している理由は何か。

【回答⑪】 米国不動産以外のOHAによるRC施工の利益率が低いため、全体の利益率を引き下げている。米国事業だけでは、人件費の上昇等により営業利益は横這い。

【質問⑫】 セグメント情報の調整額が、32 億円に増えている理由は何か。

【回答⑫】 メルディアの連結により、メルディアDCとプレサンスコーポレーションの間のRC施工の取引額等を連結消去したものの。

【質問⑬】 上期の営業利益は20%減を予想しているが、1Qが6%増でスタートすると、2Q単独では3~4割の減益ということになるが、足元の状況はどうか。

【回答⑬】 計画は保守的で、1Qは計画を上回っている。厳しい環境でも実績を残せた。足元では、着実に販売していくことを優先している。販売契約動向からも、適正価格であれば買っていただけるとの手応えを感じている。

以 上