

住友林業グループ 2024年12月期 第1四半期決算
アナリスト・機関投資家向け説明会 質疑応答

開催日時：2024年5月1日(水) 10:30~11:30

回答者：住友林業株式会社 取締役 常務執行役員 大谷 信之

質問

米国の戸建住宅事業について、インセンティブを付与してもなお24/12期第1四半期の経常利益率が17.9%と前年同期を上回った理由を教えてください。また米国の大手ビルダーは貴社ほど経常利益率が回復していない状況だが、他社と比較して貴社が好調だった理由は？

回答

24/12期第1四半期は、中古住宅の流通量が減少したこともあり、新築住宅マーケットが好調に推移し、インセンティブの使用が想定より少なかったことなどから経常利益率は前年同期を上回った。

米国の大手ビルダーと当社の経常利益率の回復状況が異なる理由は、大手ビルダーは北東部を含む全米で展開しているのに対し当社はサンベルトを中心に事業を行うなど、展開エリアの違いによるものと考えている。

質問

米国の不動産開発事業について足元の市場環境を教えてください。また24/12期通期予想の売却件数14件および経常利益125億円は達成可能か？

回答

米国不動産事業の市場環境について、オフィス等の商業不動産の市場は依然として厳しい状況にある。集合住宅は、リーシングは堅調に推移しているが金利上昇に伴うキャップレートの上昇等もあり物件売却の環境は楽観視できない。

24/12期通期予想の達成可能性に関しては、売却件数が計画を下回った場合、米国不動産開発で予定している経常利益125億円を下回る可能性がある。ただし、経常利益の125億円に対し物件売却に伴う利益が占める割合は半分以下の水準であり、また建築・不動産セグメント全体の経常利益1,325億円に対する割合はさらに小さいことから、戸建住宅会社の好調等によりカバーできる見通し。

質問

今回、業績好調で通期計画の上振れ可能性も出てきている中、株主還元方針についての考え方を教えてください。貴社の配当性向は25%程度で同業他社と比べ低い傾向にあるが、改

めて方針を教えてください。

回答

当社の配当方針は、継続的かつ安定的に配当を実施することを基本方針としており、これまで減益時でも減配はせず、業績上昇時には増配を行ってきた。

配当性向が同業他社と比べて低いことは認識しているが、現行中計期間は長期ビジョンのゴールである利益目標達成に向けて投資を優先する期間と位置付けていることもあり、利益でお応えしていくこととしたい。

2025 年からの新たな中期経営計画発表時に、株主還元に対する考えも改めて発表する予定。

質問

2030 年にフロリダ州で販売戸数 5,000 戸を目指しているとのことだが、現在の販売戸数は何戸程度なのか教えてください。今後、どのようなペースで拡大していくことを想定しているのか。

回答

24/12 期のフロリダ州での販売戸数は約 800 戸を計画している。

フロリダ州では 2023 年 1 月に戸建賃貸住宅の開発・管理事業を行う SIH 社（Southern Impression Homes 社）の持分を取得した他、同年に既存子会社の DRB 社と Brightland 社がそれぞれ支店を開設した。更に 2024 年 3 月には潤沢な宅地パイプラインを保有する Biscayne Homes 社の事業譲受を行ったことで、フロリダ州における事業基盤を強化している。まずは、1,000 戸超の販売を目指す。

今後もグループ各社のオーガニックグロースに加え、新規 M&A も視野に入れ目標の 5,000 戸体制を構築していく。

質問

市場が成長しているフロリダ州で Biscayne Homes 社が事業を譲渡した理由を教えてください。

回答

Biscayne Homes 社のオーナーが引退を検討していたことから事業譲渡を決断した。当社としては、潤沢な宅地パイプラインを保有する Biscayne Homes 社に対し、既に多数の支店を展開しており、新たな土地で事業を拡大することに慣れている DRB 社、Brightland 社のオペレーション面でのテコ入れを行うことで、規模の拡大を加速できると考えている。

質問

米国戸建賃貸住宅事業の今後の見通しを教えてください。

回答

戸建賃貸住宅事業を行う Southern Impression Homes の 24/12 期販売戸数として 600 戸程度を計画している。金利高の影響もあり、投資用の賃貸戸建住宅事業は大きく伸長している状況ではない。

質問

円安が進む中で、為替変動による業績への影響額はどのぐらいか。また、M&A の際に為替変動による影響があれば教えてほしい。

回答

US ドルが対円レートで 1 円円安に変動した場合、経常利益で約 10 億円の増益効果と見ている。今までの M&A 案件においては、為替変動による大きな影響はなかったと考えている。

質問

米国の戸建住宅事業について 4 月の受注状況を教えてほしい。また足元では住宅ローン金利が上昇傾向にあり、商品の価格帯別及び事業エリアによって影響はあるか。

回答

4 月の受注について、集計結果が出ていないが、24/12 期第 1 四半期の平均水準を見込んでいる。足元で住宅ローン金利は上昇傾向にあるものの、底堅い住宅需要を背景に全体的に回復傾向にあり、価格帯別及び事業エリア別に特段の違いは出ていない。

質問

FITP 事業における内部取引はどのぐらいか教えてほしい。

回答

当社グループは FITP 事業を通じ、分譲住宅事業を行うグループ各社の施工合理化による工期短縮、コストダウンなどを目指している。もともと外販を中心としていた会社に当社グループ傘下に入って頂いたため、今期 75 億円の経常利益の中に占めるグループ内取引の割合はまだ大きくはない。また FITP 事業は完全内製化するのではなく、外販も展開しながらグループの住宅ビルダー各社との連携を進め、内製化の拡大も図っていく。

質問

米国戸建住宅事業について足元の受注環境が好調に推進しているが、今後住宅ローン金利の高止まりが長期化することによって、主要販促策の一つであるレートバイダウンが機能し

なくなるリスクはあるか。

回答

現在、米国における住宅販売においてレートバイダウンの仕組みが機能しており、レートバイダウンを利用している住宅購入者の多くが、将来金利が下がることを期待している。今後更に住宅ローン金利が上昇し、また高金利が長期化する場合は、新たな販促策を検討する必要があると認識している。

質問

DR ホータンの決算説明会で、フロリダでの住宅保険金額が急上昇しているという話を聞いたが、貴社内でもそれに関連する課題を認識しているか。

回答

フロリダでの住宅保険金額の値上がりについては認識していない。

質問

国内の注文住宅事業に関して、販売棟数が伸び悩む中、販売単価が上昇し、売上高および利益の向上に繋がっている。中価格帯向けの戦略などが効いているのか。

回答

注文住宅については、価格改定を実施してきたことが単価の上昇に寄与し、販売金額の増加として顕在化してきている。商品戦略としては、今期より改めて企画型の Forest Selection の拡販に注力している。一定期間内の着工などを条件としたキャンペーンのような形で販促を強化しており、お客様にも受け入れられていることが、結果として 3,500 万円前後の価格帯のテコ入れに繋がっていると考えている。

質問

昨年の 2023 年に組成した森林ファンドについて、具体的な森林アセットの取得状況は？

回答

ニューヨーク州の森林アセットをクロージングできている。また交渉中の案件も含めると、当初計画で予定していた面積の 4 分の 1 程度は取得が見込める状況で、順調に資産の購入が進んでいると考えている。

以上