

住友林業グループ 2019年3月期 通期決算及び中期経営計画 2021
アナリスト・機関投資家向け説明会 質疑応答

開催日時：2019年5月13日（月）13:00～14:30

回答者：住友林業株式会社 代表取締役 社長 市川 晃
住友林業株式会社 取締役常務執行役員 川田 辰己

[質問]

中期経営計画 2021（以下、中計）の前提となる国内外のマクロ環境について教えてほしい。

[回答]

国内は今後、消費増税による個人の購買意欲の低下及び人口減少などから、住宅着工戸数の減少が想定される。

米国については、金利動向などに合わせて調整局面となる可能性もある。ただし、失業率の低下及び人口の増加といったファンダメンタルズからは、今後も市場の成長が期待できるため、販売戸数を伸ばしていくことが可能だと考えている。

[質問]

リーマンショックなど市場経済の変動による影響もあるだろうが、これまでに発表された計画において、実績との対比でぶれがあった。本中計における業績目標は、かなり高いと感じるが、どのように達成していくのか？

[回答]

当社は、退職給付会計に係る数理差異の処理について、発生年度に一括で費用計上しており、この影響を除くベースでは8期連続で増益となっている。当社の企業力を分析する際は、数理差異を除いた数値での分析を是非お願いしたい。

本中計期間では、海外住宅・不動産事業において、過去のM&Aによって発生したのれん及び不動産時価評価差額などが100億円程度減るほか、東南アジアでの不動産事業への投資による成果も織り込んでいる。また国内住宅の受注についても、現状と同じ水準を確保していける。

[質問]

20/3期の米国住宅事業において、売上高が増加する一方で減益予想となっているが、足元の状況で既に利益率への影響などが顕在化しているか？

回答

米国住宅市場では住宅アフォーダビリティ低下の影響を受け、グループ会社の中には既に価格調整をして販売を行っている会社もあり、営業利益率は 18/12 期の期中から下落傾向にある。(18/12 期 上期 12.5%、下期 11.3%)

また事業エリア別の状況は、住宅価格が元々高いシアトルエリア及び東海岸の一部において厳しいマーケット環境となっているが、テキサス州ダラスなどでは比較的良好に推移している。

質問

中計における海外住宅・不動産事業の経常利益の増加(19/3 期比 +214 億円)について、内訳を教えてください。

回答

のれん償却額等の減少によって約 100 億円、残りの 7 割程度は米国及び豪州での販売戸数増加、3 割はアジアのマンション事業等による業績貢献で計画している。

なお、米国および豪州における住宅事業の利益率に関しては、現状と同様の水準で推移すると見ている。

質問

のれん償却額等の減少による利益押し上げ効果約 100 億円には不動産時価評価差額の減少も含まれているのか? 19/3 期の不動産時価評価差額の実績とともに教えてください。

回答

不動産時価評価差額の 19/3 期実績は、30 億円から 40 億円程度。中計期間においては、現時点の想定となるが、その大半がなくなる見込み。

質問

クレセント社の開発物件について、売却までの期間はどれくらいか?

回答

クレセント社では、開発物件に対し安定して賃貸収益を得られるようテナント付けを行い、物件の付加価値を高めてから売却することによって、利益の最大化を図っている。そのため、物件の入居状況等によって売却タイミングは異なる。

なお、今後は SPC 方式へと所有形態を移行し、バランスシートへの影響が少ないビジネスモデルへの転換を図っていく。

質問

中計における住宅・建築事業の経常利益の増加（19/3 期比+68 億円）について、木化事業による貢献はどれくらいか？また、22/3 期の販売棟数が 9,000 棟の内訳と業績へのインパクトも教えてほしい。

回答

木化事業では 22/3 期の受注高を 100 億円と計画しているが、受注から完工までの期間が長くなることもあり、熊谷組との協業による 10 億円を除くと、利益貢献は限定的。販売棟数の内訳は、戸建注文住宅 8,000、分譲住宅 600、賃貸 400 としており、+68 億円のうち半分を占める計画。これに加えて、リフォーム事業による経常利益 10 億円程度の上乗せも見込んでいる。

質問

20/3 期の受注予想（金額ベース）について、賃貸は前年同月比+0.1%としているのに対し、4 月の受注（金額ベース）では、賃貸住宅が前年同月比△59%と大きく落ち込んでいる。賃貸住宅は反動減が発生していると考えられるが、計画との差異をどのように埋めていくのか？

また、戸建注文住宅に関しても、4 月の受注は前年同月比△2%にとどまったものの、今後の反動減は想定しているか？

回答

4 月の戸建注文住宅の受注状況に関しては予想通りで、今後も大きな反動減は発生しないと考えている。

一方で賃貸住宅における前年同月比の落ち込みについては、2 月から 3 月にかけて発生した駆け込みに対する反動減に加え、事業規模が小さいために単月でのボラティリティが高くなることも影響している。ただし賃貸事業については、今期約 20 名の増員を予定しているほか、19/3 期に設置した支社の体制が機能し始めているので、今後の受注拡大によって目標達成を目指していく。

質問

再生可能エネルギーの発電規模目標 300MW を達成した場合、22/3 期の損益貢献は？

回答

300MW は、あくまでも案件確定ベースのため、経常利益に対する影響は 19/3 期比+10 億円程度。レノバ社及び熊谷組などからも案件情報を取得することで、目標を達成していきたい。

質問

キャッシュフローと投融資について、中計期間の投資金額を 1,500 億円と計画しているが、現状の営業キャッシュフローの水準（19/3 期実績 407 億円）に応じた計画になっているという認識でいいか？

回答

本中計期間累計でフリーキャッシュフローをプラスにすることを目標にしており、投融資計画 1,500 億円は営業キャッシュフローの範囲内に収まる計画である。

質問

中計における投融資について、海外住宅・不動産事業 630 億円の内訳は？今後の M&A に対する考え方とともに教えてほしい。

回答

東南アジアにおける不動産事業、米国のクレセント社における集合住宅や商業施設といった新規開発案件及び住宅展示場などへの投資を想定しているほか、仮に既存海外住宅会社の株式を追加取得することになった場合の投資額も含まれている。

M&A の実施については、長期にわたり各地域で事業を成長させていくことを前提としているが、戦略的な観点や投資のタイミングなどを考慮し、必要に応じて検討していきたい。

質問

中計の研究開発において「遺伝子レベルからの樹木の研究開発について」とあるが、具体的にどのような研究内容を視野に入れているか？

回答

当社ではバイオテクノロジーを駆使した研究に取り組んでおり、桜に代表される名木及び希少木の増殖手法、木の成長促進、耐性改良などのテーマで研究成果を上げてきている。引き続き、実績を積み重ねるとともに、研究範囲を広げていきたいと考えている。

質問

丸井グループとの業務提携による業績貢献について、どのように想定しているか？

回答

住宅・建築事業の分野において、丸井グループが得意とする商業施設の施工・内装に関する

知見を習得することで、リフォームなどの事業領域の拡大を目指している。また、受注による直接的な売り上げに限らず、木材建材流通事業による資材調達力はじめ、様々な分野でのシナジー効果を発揮し業績貢献を図っていきたい。

質問

配当性向の基準はどのように決定しているのか？

回答

当社では、利益水準に応じて増配を重ねてきており、今後も継続的かつ安定的に配当を実施していくことを基本方針としている。また配当性向に関しても、住宅セクターはじめ他社及び世間の水準と乖離がないように意識している。

以上