

## 住友林業グループ 2021 年 12 月期第 3 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:2021 年 10 月 29 日(金)16:30~17:30

回答者:住友林業株式会社 取締役常務執行役員 川田 辰己

---

### 質問

今期好調に推移してきた米国住宅市況の持続性についてどのように見ているのか。コロナ特需の剥落、住宅価格高騰による需要の減退、テーパリングに伴う金利の上昇など、懸念材料はあると思うが需要面と供給面について見通しを教えてください。

### 回答

足元の住宅需要は一時期の過熱感こそないものの好調を維持しており、当面は大きく減退しないと捉えている。中古住宅の在庫も通常時の平均 4~6 か月に比べ 2 か月程度と少なく、また、ミレニアル世代、Z 世代など、新規の住宅取得者層も増加しており、住宅ストック全体が不足し強い住宅需要は継続している。また住宅価格は上昇しているが、当社進出地域の平均住宅価格は平均年収の 4~5 倍程度と、未だに良好な住宅取得環境が続いている。今期は様々な要因でコロナ特需ともいえるような活況もあったため、今後の利益率に関しては今期のような非常に高い水準の維持は難しいが、コロナ禍前の水準を上回る利益率は確保できると想定している。需要面では米国の金利上昇が最大のリスクと認識しており、金融市場の動向には常に注視していく。供給面では、当社グループは土地在庫を区画数ベースで平均約 6 年分確保しており、引き続き安定的に販売できる体制を整えている。旺盛な住宅需要を背景に窓サッシなど一部資材の供給遅れが短期的に生じているが、市場全体としては、来年も良好なマーケット環境が続くと見ている。

### 質問

住宅市場全体として大工不足が懸念されているが、貴社の施工キャパに問題はないか。今期の販売戸数は 11,550 戸を予想しているが、施工面から見てまだまだ余裕があるものなのか教えてください。

### 回答

コロナ影響により失職した労働者も多く、当社進出エリアでは懸念されていたような大工不足による労務費の大きな上昇は起きていない。今期販売予想の 11,550 戸の引き渡しについては、若干の資材納品遅れはあるものの、工事は順調に進んでおり特段の問題は現状発生していない。ただし、経済回復に伴い、住宅市場全体において大工の不足感が増してくるので、当社としてはトラスやパネルのプレカットなど、建築現場での大工工程を削減する取り組みを検討している。

### 質問

海外住宅・不動産事業の通期予想について、前回予想差で売上高+440 億円、経常利益+200

億円としているが、上方修正の要因について、米国の戸建住宅事業および不動産開発事業に分解して教えて欲しい。

回答

売上高+440 億円の内、大半は販売戸数の増加を見込む米国戸建住宅事業によるもの。経常利益+200 億円については、約 150 億円が米国戸建住宅事業、約 50 億円が米国で不動産開発事業を展開する Crescent 社によるもの。Crescent 社における不動産開発はマイナー出資となるケースが多いため、利益の大半は持分法投資損益(営業外損益)で計上される。

質問

米国の大手上場ビルダーの中には、サプライチェーンの制約により売上予想を下方修正している会社もあるが、貴社において米国戸建住宅の販売戸数を上方修正した背景、および販売価格と契約残の動向について教えて欲しい。

回答

他社より保守的に予想していた部分もあるかもしれないが、住宅市況が想定以上に好調に推移したことが上方修正の主要因である。当社進出地域は住宅価格と世帯年収の関係で見ても、その他の地域と比較してアフォーダブルな状況となっている。販売単価は、エリアによって異なるが、20/12 期の通期実績差として、各社平均で 1 割程度の単価上昇となっている。契約残については 9 月末時点で 7400 戸と、今期初と同程度の水準。今後は引渡しが進むことから、年末にかけて若干減少していく可能性がある。

質問

国内について、欧州材、国産材の価格が高止まりしているが、貴社の住宅・建築事業における、木材コストアップ影響と来期の見通しについて教えて欲しい。

回答

上昇した木材価格を基に概ね 7 月以降の契約物件で価格の見直しを実施しており、木材コストアップを徐々に販売価格で吸収していく。ただし、6 月までの受注済物件については、契約後、木材原価がアップしており今期のコスト影響額として数十億円を織り込んでいる。来期着工物件の中にも、今期 6 月までの受注済物件も含まれるため、木材コストアップの影響は来期も一部残ると想定している。

質問

米国戸建住宅について 21/12 期通期の販売戸数予想を前回予想から 500 戸上方修正しているが、建売物件の販売が想定以上に進んでいる、または進むという見通しなのか。売建物件と建売物件の割合は期末にかけてどのような割合になっていくか、合わせて教えて欲しい。

回答

500 戸の上方修正は、建売物件を中心に売建物件も含めて販売戸数が伸長したことに加えて、前

回予想がやや保守的だったことによるもの。21/12 期全体の販売戸数で見ると、売建物件の方が割合として多く、期末にかけても同様と見ている。

**質問**

22/12 期の海外住宅・不動産事業の業績は、どのように見ているのか。

**回答**

海外住宅・不動産事業の来期業績を現時点でお答えすることはできないが、増収増益を目指して努力していきたいと考えている。ただし、不動産開発事業を行っている Crescent 社のような不動産開発事業の場合、プロジェクト毎の利益金額が大きく、直近の第 3 四半期のように売却が集中するケースもあるため戸建住宅事業より損益予想が難しい。

**質問**

木材建材事業、資源環境事業も 21/12 期通期予想を上方修正し、さらに足元では脱炭素の追い風が吹いており、貴社に対する市場の期待は高まっている。来年 2 月の新しい中期経営計画発表に先立ち、脱炭素ビジネスについての中長期目標や具体的な施策が盛り込まれていくのか、方向性を教えて欲しい。

**回答**

CO2 吸収・炭素固定など森林の果たす役割・価値は非常に大きいと改めて認識している。森林資源の活用など資源環境事業、木材建材事業のビジネスは、脱炭素社会の実現に向けて大きく貢献できる事業と捉えている。脱炭素ビジネスは、即座に利益が出るものではないが、関連する投資戦略なども含めて新しい中期経営計画において示していきたいと考えている。

**質問**

脱炭素は投資家の関心が非常に高い一方で、ビジネスとしての利益貢献という点では難しい側面もあるかと思われる。貴社の場合、現状ではバイオマス発電などが貢献しているが、今後、新たに業績貢献が期待できる脱炭素ビジネスはどのようなものがあるのか教えて欲しい。

**回答**

今年 10 月、豪州のメルボルンにおける木造オフィス開発事業への参画を発表した。木材の炭素固定に対する評価の高まりを背景に、RC 造や鉄骨造が中心であった中大規模建築分野において、今後は木構造が一段と広まっていくと見ており、当社も積極的に取り組んでいく。森林資源においても、世界的な IT 企業による森林資源への投資など世の中の潮流を捉え、当社が培ってきた森林経営のノウハウをビジネスに繋げていきたいと考えている。また、従来の木質バイオマス発電に加え、他の再生可能エネルギー事業も含めて、脱炭素ビジネスにおいて利益貢献できるよう取り組みを進めていく。

以上