

住友林業グループ 2022 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：2022 年 10 月 31 日（月） 16:30～17:30

回答者：住友林業株式会社 取締役 専務執行役員 川田 辰己

質問

米国戸建住宅事業について、今期末の受注残の減少が見込まれる中、来期の販売戸数を確保していくためには、建売物件の増加が重要になる。貴社の着工能力については、どのように捉えておけば良いのか教えてほしい。

回答

今までコンテナ不足による物流の混乱や活況なマーケットに伴う労働力不足の影響で工期が伸びていたが、徐々に改善傾向にある。今後の具体的な工期や販売戸数を予測することは現時点では難しいが、工期が通常の状態に戻れば、需要に応じた建売物件の販売は十分に可能だと考えている。

質問

国内注文住宅について、足元の受注状況および今後の見通しを教えてほしい。また、販売価格の見直し効果がいつ頃現れてくるのか、併せて教えてほしい。

回答

3Q 実績については、展示場への来場数が減少している一方で、受注単価は上昇しており、金額ベースでは大きく落ち込んでいない。受注残の今期末予想も金額ベースでは前期並みを想定している。引き続き、環境性能が高い ZEH 住宅、当社ならではの木質感あふれる空間の提案を継続し受注の獲得に繋げていく。今期実施した価格の見直し効果は来期の期中から出ると想定しているが、一方で木材以外の建築資材は高騰している。住宅建築セグメント全体の業績については、今後の動向も踏まえ、来年 2 月の決算時にお示しする。

質問

米国戸建住宅事業の受注動向について、エリアによる違いや購買層の変化があれば教えてほしい。

回答

展開エリア全体で受注が落ち込む中、ノースカロライナやサウスカロライナを中心とする Southeast エリアは、戸建賃貸への転用などを行っていることもあり、他エリアと比較して相対的に落ち込みが小さい。購買層については明確にデータを持ち合わせている訳ではないが、特に大きな変化は起きていないと思われる。

質問

来期 2023 年 12 月期の業績に係る株主還元について、今期 2022 年 12 月期予定の 1 株あたり 125 円の配当を維持していく考えなのか教えてほしい。

回答

来期の配当金額については、現時点で何も決定しておらず、この場で申し上げられることは特にない。

現状の株主還元方針は、継続的、安定的に配当を行うということであり、現時点としては、その方針に従って検討していくということになる。

質問

今期 2022 年 12 月期の退職給付の年金数理差異の見込みについて教え欲しい。

回答

数理差異は、期末時点の金利で決まるため現時点で予想することは難しいが、現状としては、年金資産の運用は期初想定より良くないものの、退職給付債務を算出する際の割引率に係る金利が上昇しているため、現在の市場環境が継続すれば全体としては数十億円のプラスが出るのではないかとと思われる。

質問

森林アセットマネジメント会社を 2022 年 10 月に設立したとのことだが、ファンドの組成時期など具体的な森林ファンドのスケジュール感を教えてほしい。

回答

ファンドの組成に向けて、長年にわたるファンド組成の経験を持つパートナーと一緒に米国で設立をした。来期の早い段階で具体的に森林ファンドを組成したいと考えている。

質問

米国戸建住宅の受注について、3Q（7-9 月）実績が前年同期比で半減しており、減速感が出ている。足元の状況および今後の見通しについて、価格の動向も含めて教えてほしい。

回答

住宅ローン金利が 7%を超える状況下において、3Q に続いて 4Q（10-12 月）も厳しい状況が続くと見ている。販売価格は、3Q 実績においては前期を上回っているものの、受注においては金利の一部負担に加えて一部エリアにおいては値下げもしており、受注単価の上昇は頭打ちになってきている。

質問

来期の米国戸建住宅の販売戸数について、足元の受注の減速と受注残の減少を踏まえると、今期比で大幅な減少が想定されるのか、それとも今期と同等程度の販売戸数を維持できるのか、見通しを教えてください。

回答

来期の販売戸数については、足元の受注状況からすると、今期と比較して厳しくなると考えている。ただし、昨年および一昨年は、米国の住宅市場が非常に活況で各社とも先行して契約が進む売建(プリセール)が増加し、受注残も増加傾向にあった一方で、現在は金利の先行きが不透明なこともあり、契約から住宅ローン金利確定までのタイムラグが少ない建売(スペック)が主流となっている。建売が主となる分譲住宅事業では、建売比率は6~7割程度であり、期初受注残も過去通常は3,000~4,000戸ぐらいで推移していた。コロナ禍前の2020年12月期は、期初受注残約4,000戸に対して、年間の販売戸数は約9,000戸であった。現在は建売物件の販売に注力しているため、来期の期初受注残が今期と比較して減少したとしても、それがそのまま来期の販売戸数の減少に直接繋がるわけではない。在庫リスクをコントロールしながら、建売物件の販売や好調な賃貸マーケットを背景とした戸建賃貸住宅の販売などを進めていく。

質問

米国不動産開発事業に関し、投資家の動向や不動産需要について、金利上昇の影響が見られるのか教えてください。

回答

不動産開発事業については、クレセント社を中心に前期に続き、今期2022年12月期も好調に推移している。金利上昇の影響により、投資家の様子見姿勢も一部見られるようになったが、賃貸住宅の需要の高まりを背景に、集合住宅については現状、減速しているようなことはない。一方、オフィスについては、在宅勤務の普及定着もあり、投資家の見方は比較的厳しいのではないかとと思われる。

質問

海外住宅・不動産事業全体の経常利益率を見ると、2022年12月期2Qをピークに下がり始めている。元々、中期経営計画では、最終年度の2024年12月期にかけて利益率は徐々に下がる計画としているが、今後の見通しを教えてください。

回答

海外住宅・不動産事業の経常利益率は、足元の厳しい販売状況において、顧客に対するインセンティブの付与等により下押しの圧力が強くなってきている。一方で、資材価格は、木材以外の資材で若干上がっているものの木材はほぼコロナ前の水準に戻りつつあるなど、全体としての利益率を現時点で具体的に予想するのは難しい。中期経営計画は、好調なマーケット環境は続かないとの見通しで、最終年度の2024年12月期の利益率を14%と想定しているが、来期2023年12月

期の利益率については、現在策定中であり、具体的には来年2月の決算発表の際にお示しする。

質問

今期の通期予想について、これまでこまめに修正されてきた印象があるが、円安で上振れの余地があると感じる中で、通期予想を修正しなかった理由を教えてください。

回答

為替が円安に進行する一方で、米国および豪州の販売戸数は前回予想から下方修正している。これらを総合的に勘案した結果、通期予想の見直しを行わなかった。

以上