

住友林業グループ 2024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：2024年10月31日(木) 16:30~17:30

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

米国戸建住宅事業の受注戸数について、今年8月の第2四半期決算時点では通期で12,000戸程度を目指していくとしていたが、足元ではやや厳しくなっているのか、現状の見通しを教えてください。

回答

現時点としては通期で11,000戸程度になると見込んでいる。足元では住宅ローン金利の低下期待を背景とした顧客の様子見姿勢が続いている。米国住宅市場は、短期的には大統領選や金利動向に影響を受けながらも、中期的には右肩上がりで見込んでいると見ており、当社の受注も来期の1Q、2Qには明るい見通しになることを期待している。

質問

米国不動産開発事業について、開発物件の売却予定件数を通期11件から10件に引き下げたことだが、業績への影響を教えてください。また賃貸用集合住宅などの建設工事を請け負うJPI社の状況も教えてください。

回答

不動産開発については、主に金利や期待利回りの高止まりから厳しい事業環境が続いている。ただし、案件の組成や売却の引き合いという点では、2、3ヵ月前と比べて改善の兆しがみられる。JPI社の建設工事については、これまで通期で14件の着工を予定していたが、現状はそれを下回ると見ている。

不動産開発事業ではビハインドとなる要素はあるものの、戸建住宅事業が堅調に推移していることから、全体としては通期の業績予想は達成できると見ている。

質問

米国戸建住宅事業の24/12期第3四半期累計の利益率18.1%に対して、通期計画が16.4%となっているが、第4四半期に大きく落ち込む要因があるのか？

また、第4四半期でインセンティブを増やした場合の来期の利益率への影響を教えてください。

回答

米国戸建住宅事業の通期利益率は、保守的に見ている側面もあるが、市場環境が楽観視できな

い中、第4四半期にしっかり売り切るためにインセンティブを付与することを想定した計画としている。なお、インセンティブ費用は引渡時に計上するため、今期中に販売する物件の費用が来期に持ち越されることはない。

質問

米国戸建住宅事業について、足元のインセンティブの付与状況を教えてほしい。

回答

米国戸建住宅に対するインセンティブ付与の実施状況は1戸あたり2万ドル程度のケースが多い。事業会社や販売エリアによって実施状況は異なり、売れ行きが良いエリアではインセンティブを実施していない場合もあるが、8~9割の物件で実施しているエリアもある。

質問

米国戸建住宅の10月の受注戸数と販売単価はどの程度か教えてほしい。

回答

米国戸建住宅の10月の受注戸数は800戸程度。平均単価は今までと大きくは変わらず50万ドル弱程度。

質問

次期中期経営計画のROE等の財務指標の目標や株主還元方針が決まっていれば教えて欲しい。

回答

次期中期経営計画は策定中のため詳細はお伝え出来ないが、ROEの目標は15%程度を目指していきたい。配当方針は現状の「継続的かつ安定的に配当」という表現では数値的に示すことができていないため、明確な方針を示す予定。

質問

2024年9月末時点の数理差異を教えてほしい。直近では、貴社の数理差異の影響額は年間で約40~50億となっているようだが、今期も同水準の数値を認識しても良いか。

回答

社内で数理差異の影響額を計算しているところで、具体的な数値を申上げられないが、おおよそご認識の数値くらいだと考えている。資産運用状況や金利の状況等から益方向に出ている。

**質問**

米国戸建住宅事業の利益率について、第 2 四半期では土地売却があったため、戸建住宅事業の利益率が押し上げられた。第 3 四半期でも土地売却があればその影響額を教えてください。また、第 4 四半期の利益率と今後の受注拡大に向けたお客様に付与するインセンティブの内容を教えてください。

**回答**

7 月から 9 月の第 3 四半期には土地売却による利益は入っていない。24/12 期の米国戸建住宅事業の利益率は、第 2 四半期にあった土地売却等の特殊要因を除けば、各四半期ともほぼ横ばいで推移している。10~12 月は必要なインセンティブを使うことで、スペック住宅中心の在庫をしっかりと売ること注力したいので、利益率については保守的に見ている。お客様に付与するインセンティブの手法は多様であり、一概に言えない。例えば、住宅ローンの手数料負担、レートバイダウンなどがある。今後も一定程度インセンティブを付与しつつ、受注拡大を目指していく。

**質問**

米国の住宅・不動産開発事業について、大統領選挙後の新たな施策により景気の見通しが良くなった場合、金利が高止まりしている状況でも受注は上向くのではないか？また、一部には大統領選挙の行方に対する「様子見姿勢」も見られるとのことだが、選挙終了後、受注が回復する時期はいつ頃になるのか？

**回答**

月々の負担額を気にする住宅購入者は金利水準を重要視している他、現在は住宅市場関連指数などを見ても住宅が買いやすい状況にあるということではない。大統領選挙後に経済が活況になったとしても、需要が大きく動くにはやはり金利の低下が必要だと思われる。不動産開発市場においても、期待利回りが下がらなければ、物件売却が進みにくい同様の状況である。また、トランプ氏とハリス氏のどちらが大統領に就任したとしても何らかの住宅関連施策がとられると考えられ、住宅・不動産市場にとってはポジティブと見ている。受注の回復がはっきりと見えてくるのは年明け以降と思われる。

**質問**

豪州住宅事業について、Metricon 社買収によるシナジー効果を教えてください。

**回答**

Henley 社を始めとした既存グループ会社 3 社の年間着工戸数 3,000 戸と Metricon 社の 4,000 戸を合わせると、当社グループの豪州住宅事業における年間着工戸数は 7,000 戸とマーケットで非常に大きな存在感を示す規模となる。一方、複数の事業エリアで Henley 社

と Metricon 社は競合関係にあるため、グループシナジーについては営業面よりも資材の共同購買やバックオフィス業務の共有化などが考えられる。また豪州住宅市場は、ビルダーではなく土地のデベロッパーが分譲地を開発するという特徴があるが、企業規模が大きくなることで、デベロッパーとの交渉を優位に進められると考えている。これらのシナジー創出については、買収完了後に詳細を検討していく。

**質問**

森林ファンドからの収益はどの程度か？また現時点の運用資産残高を教えてください。

**回答**

詳細は申し上げられないが、フィー収入としては 24/12 期通期予想で数億円程度の見通し。運用資産残高は約 100~150 億円程度である。

以上