

住友林業グループ 2026 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:2026 年 5 月 7 日(木) 17:00~18:00

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

TPH 社の買収に関して、決算への反映タイミングと、のれんの償却方法を教えてほしい。  
また Purchase Price Allocation (取得原価配分、以下 PPA)についても補足情報があれば教えてほしい。

回答

TPH 社の買収については、2026 年 5 月中旬にクローリング予定であり、B/S は 6 月末時点の数値が連結され、P/L については 26/12 期第 2 四半期以降の業績が反映される見通しである。

今後行われる PPA の構成要素としては、商標権など無形資産として認識されるもの、バックログ(受注残)として評価されるもの、保有土地の時価評価差額の 3 つがある。商標権の償却は無く、バックログ(受注残)は通常 1 年程度で償却され、土地等の時価評価差額は中期的に償却される。これらを差し引いた純粋なのれんの償却期間は、10 年程度となる予定。

質問

TPH 社買収に伴うブリッジローンの金利水準について教えてほしい。

回答

ブリッジローンの金利は 1%台前半(1.5%未満)を見込んでいる。

質問

米国住宅市場の足もとの状況および今後の見通しと、貴社の受注動向を教えてほしい。

回答

米国住宅事業の市場環境については、金利がやや落ち着く局面もあったものの、中東情勢の影響により足もとでは再び上昇しており、消費者心理にもマイナスに作用している。加えて、期待していた春商戦も盛り上がりが見られず、厳しい市場環境は継続している。  
これに対して、当社は販売する分譲地数を増やして受注戸数を拡大させる戦略を取っており、分譲地数の増加自体は進んでいるものの、消費者心理の冷え込みにより 26/12 期第 1 四半期の受注戸数は前年同期比△4.9%となった。

**質問**

米国住宅の利益率について、第2四半期以降の回復シナリオをどのように考えているか教えてほしい。また、第1四半期のプリセールの状況や、今後の販売・利益計上のタイミングなど業績に与える影響を教えてほしい。

**回答**

今期通期計画における、経常利益率 9.9%は下期にかけてマーケット環境が改善することを前提に策定している。そのため、第1四半期の経常利益率 8.6%は計画に対して概ね想定通りである。一方で、通期計画については、足もとの中東情勢悪化による消費者心理へのマイナス影響も考慮する必要があり、あらためて計画の精査が必要であると認識している。

また、スペックとプリセールの状況については、建売であるスペックと異なり、プリセールは契約後に着工するため、売上・利益計上まで一定の期間(工期)を要する点に注意が必要である。米国では中東情勢の緊迫化による原材料コストへの影響はまだ顕著ではないものの、今後は地政学リスクも含め、工期、需要動向、原材料価格の推移を踏まえながら、スペックとプリセールの最適なバランスを見極め、通期計画への影響を慎重に管理していく必要がある。

**質問**

今期の米国不動産の売却計画(通期 20 件)の進捗と、足もとの販売環境・見通しについて教えてほしい。

**回答**

通期 20 件の計画に対し、第1四半期の実績は 1 件(計画は 2 件)となった。計画上、売却は下期に集中する想定である。足もとでは金利の高止まりにより売却環境は必ずしも良好とはいえないものの、前期末にかけて一定の物件売却が進んでおり、今期売却対象物件は計画通りの 20 件分を確保している。金利動向の落ち着き次第という不透明な要素はあるものの、通期 20 件の目標達成を目指す方針である。

**質問**

米国住宅事業における足もとの受注戸数の状況、利益率の状況について、教えてほしい。

**回答**

第1四半期の受注戸数は前年同期比△4.9%減、4月累計では前年同期比でおよそ 3%減となっている。利益率については、競合である米国大手上場ビルダーが値引きを実施しているエリアでは、当社グループのビルダーもインセンティブを提供しているものの、全体の住宅着工戸数が低迷していることからコスト面では大きな影響は出ておらず、利益率の水準は想定範囲内である。

**質問**

中東情勢による今後の業績への影響について、具体的に教えてほしい。

**回答**

国内や豪州の住宅事業は請負事業であることから、顧客と契約締結した後に資材コストが上昇するリスクがあるため、中東情勢緊迫化に伴う業績へのマイナス影響が出る可能性がある。一方米国住宅事業においては、コストアップの影響は顕著に表れているわけではないものの、消費者心理への影響が考えられるため、状況を注視している。工期への影響は足もとでは見られないが、今後影響が出てくる可能性はあるため、詳細を精査していく。

**質問**

豪州住宅事業の26/12期第1四半期の経常利益率が8.0%と好調な背景を教えてほしい。以前は今後の金利上昇に対する心配もあったと認識しているが、足もとの受注はどのような状況か。

**回答**

現状、豪州住宅事業は想定を上回る好調な業績で推移しており、好調の主な要因は2点ある。1点目は西オーストラリア州パースの市場環境が非常に好調であること、2点目はMetricon社において従前の低利益率の契約が新たな値上げ後の契約に順次切り替わり、収益が改善していることである。短期金利をベースにした住宅ローン比率が高い豪州では利上げへの懸念があったが、足もとの受注状況は好調を維持している。なお中東情勢の影響については、豪州は中東への原油依存度は低いもののサプライチェーンへの影響が想定されるため、価格転嫁を含め慎重な対応を進めていく方針である。

**質問**

国内住宅事業について、足もとの受注状況と今後の見通しを教えてほしい。

**回答**

国内住宅事業の受注は好調に推移している。また、資材や労務費の高騰に伴い進めてきた価格改定の効果により、販売単価も上昇している。金利の先高観はあるものの、現時点では大きな影響は出しておらず、中東情勢緊迫化に伴うコストアップについても、状況を見極めつつ、価格の適正化など適切に対応していく。

**質問**

通期計画について、TPH社買収の業績への影響も含めて、8月の中間決算で見直す予定か。見直す場合、どのような構成要素があるのか教えてほしい。

**回答**

TPH社買収の影響に加え、中東情勢の動向などを踏まえて、8月の中間決算において通期計画の見直しを行う考えである。

なお、TPH 社買収の影響としては、のれんの償却や、一時的な買収関連コスト、本日発表したブリッジローンを含む金利負担の増加等が挙げられる。また、バックログ(受注残)など1年程度で費用化される項目については、実質的にのれんの一部を前倒し償却する処理となる。これらの影響を総合的に勘案すると、今期はTPH社の個社業績によってこれらを吸収することは難しいと見込んでおり、TPH社の本格的な利益貢献は2027年以降になると考えている。

#### 質問

第1四半期の受注が米国住宅事業における同業他社では前年同期差プラスの場合もあるが、エリア別の受注状況について教えてほしい。

#### 回答

エリア別では、Westが大きく落ち込んでいるが、その背景として前年同期に同エリアで150戸程度の大型の一括契約があった反動による影響が大きい。そのため、同エリアの前年同期比が市況全体の悪化を示すものではないと認識している。

また、今期の戦略として展開する分譲地数の拡大を進めている。分譲地数自体は目標に対して順調に増加している一方で、受注戸数は計画に比べて十分には増やせていない状況である。

#### 質問

米国住宅事業の第1四半期受注状況を見ると、前年同期比ベースで西部の落ち込みが大きいようだが、他地域とトレンドが異なるのか。西部を中心として高価格帯物件を中心に販売するTPH社の受注も同様に落ち込んでいるのか。

#### 回答

米国西部においては、シアトルで住宅事業を展開するMainVue社が前期に過去最高益を更新しており、今期はその状況からの反動も一定程度あるが、TPH社が同様の受注トレンドを示すとは考えていない。

#### 質問

中東情勢の緊迫化が何ヶ月程度続けば、米国住宅や国内住宅の引き渡しなどに影響が出るのか。また影響の精査が完了するタイミングについても教えてほしい。

#### 回答

現状では、国内で塩ビのパイプが5~6月頃に欠品するかもしれないなどの話があるものの、情報が錯そうしている状況であり、引き渡しへの影響の見極めは非常に難しい状況である。TPH社買収による業績影響も含め詳細を精査し、8月の中間決算発表時に改めて説明したい。

以上