

**住友林業グループ 2026 年 12 月期第 2 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 8 月 10 日(月) 13:00~14:30

回答者: 住友林業株式会社 代表取締役 執行役員社長 光吉 敏郎  
代表取締役 執行役員副社長 川田 辰己

---

**質問**

Tri Pointe Homes 社(以下「TPH 社」)買収に伴う関連費用について、今期発生した取得関連費用、時価評価差額やのれんの償却、支払利息などは、来期以降どの程度計上される見通しか教えてほしい。

**回答**

来期以降の TPH 社買収関連費用として、のれんについては現時点の暫定値として、償却期間 10 年と見込んでおり、每期約 100 億円の償却費が発生する見込みである。また、6,100 億円の買収資金の調達に係る支払利息が、年間約 170 億円発生する見通しである。なお、TPH 社単体の経常利益については今期 9 か月間で 300 億円の見込みだが、来期の業績については現在精査を進めており、来年 2 月の決算発表時にお伝えする予定である。

**回答**

時価評価差額の償却については、今期は約 197 億円となる見込みだが、来期についても 50 億円程度発生すると想定している。また、買収資金のパーマネント化は一部来期にも実施する予定であるため、関連する一時費用が約 20 億円発生すると見込んでいる。

**質問**

米国住宅事業について、今回成立した住宅購入支援策(21st Century ROAD to Housing Act)は、業績にどのような影響を与えるのか。

**回答**

米国連邦政府による住宅購入支援策について、当社の集合住宅(BTR 物件)の販売に制限が加わることを懸念していたが、現時点で大きな影響は出ないと想定している。土地開発の許認可などの権限は州政府や地方自治体にあるため、本支援策の効果は現時点では不透明である。当社の米国ビルダーの経営陣も、現時点では本支援策の効果を慎重に見ている。建築や造成コストの削減につながる期待はあるものの、数値化することは難しいと考えている。

**質問**

米国住宅事業の通期予想の修正に関して、経常利益率を 9.9%から 8.2%に下方修正したが、TPH 社を除く既存ビルダー 5 社だけで見た場合、想定よりも改善しているのか、それともより厳しい状況なのか。通期予想における既存ビルダー 5 社の状況と、市場回復の兆しについて教えてほしい。

い。

**回答**

既存ビルダー5社の経常利益率については、期初時点で通期9.9%を計画していたが、上期実績は9.1%、通期見通しは8.9%となっている。DRB社の利益率が低下しているが、その他のビルダーについては引き続き10%台後半の経常利益率を維持している。

今期は、Absorption(1分譲地あたりの月間契約数)を2.5件程度に維持しながら分譲地数を拡大する戦略を進めている。分譲地数は、第2四半期平均で374分譲地まで増加しており、通期では400分譲地近くまで拡大できる見込みである一方、Absorptionは第1四半期の2.5件から第2四半期には2.3件へ低下し、上期平均では2.4件と目標に届いていない状況である。

市場環境については、ダラスやオースティンでは改善の兆しが見られるものの、それ以外の主要市場では依然として販売状況が厳しく、既存5社合計の販売価格は、前年同期の496千ドルから466千ドルへ約6%低下している。また、インセンティブ比率が昨年の7.3%から今期は8.2%まで上昇したことで、利益率が低下していることに加え、DRB社ではBrightland社との統合に伴う費用の重複や、分譲地数の拡大に伴う経費の増加により収益を下押ししている。

**質問**

米国不動産事業の下方修正について、市場環境の厳しさから物件売却件数を20件から10件に見直し、一部の案件で評価損が出たとのことだが、これにより、評価損等は全て出尽くしたと考えてよいのか。また、米国不動産市場における回復の兆しはあるのか。加えて、物件売却益に左右されないための具体的な取り組みについて教えてほしい。

**回答**

今回の下方修正は、当初予定していた物件売却20件のうち10件を来期へ延期したことによる売却益の減少に加え、一部のLP投資案件において、事業性の悪化を踏まえた売却損や損失を計上したことによるものである。なお、これら物件のGPは、当社グループのCrescent社およびJPI社ではない。両社がGPの集合住宅案件においては、稼働中物件の多くが、想定どおりの期間で一定の稼働率に到達しており、現時点で稼働率の低迷を要因とした新たな損失の計上は想定していない。

なお、米国不動産の売買市場は、キャップレートが高止まりするなど依然として厳しい状況が続いている。そのため、来期についても、現時点では市場の大幅な改善は想定しておらず、当社の子会社は、物件の稼働率向上による賃料収入等の増加に注力するとともに、物件売却による収益だけでなく、ゼネコンとして建設関連のフィー収入を拡大することで、収益の安定化を図っている。

**質問**

米国事業における直近の役員人事異動の目的や背景について教えてほしい。

**回答**

当社の米国事業において、住宅・不動産・FITP・製材工場・森林ファンドなどの事業規模が拡大し

ていることから、これら部門を横断的に管理し、シナジーの創出・拡大を図るため、北米に取締役を配置することとした。なお、不動産事業本部の新設は、米国不動産事業や国内の賃貸管理・不動産開発・建築事業を統括し、木造技術を活かしたノウハウ共有と人材育成を目的としており、海外住宅事業本部は、米国・豪州・東南アジアの住宅事業を統括する事業本部としている。

**質問**

TPH社の買収により発生が見込まれる販売用不動産の時価評価差額の償却について、該当物件の売却に応じて計上するのか、それとも今期は前倒しで計上するような計画か。

**回答**

会計処理の基本方針としては、物件ごとに評価を算出し、当該物件が売却された時点で費用を計上するというものである。戸建住宅は販売サイクルが短いことから今期に費用が集中しており、意図的な前倒しではなく、売却の進捗計画に応じた結果である。

**質問**

米国住宅事業の販売単価が、25/12期の490千ドルから26/12期上期は466千ドルまで低下しているが、これはタウンホームの販売戸数の増加なども含めて計画通りか。

**回答**

販売単価は26/12期の期初予想において466千ドルと設定していたこともあり、水準は概ね計画通りである。平均販売単価下落の要因には、プロダクトミックスの変化が相当程度含まれており、特に、金利感応度の高い一次取得者向けタウンホームの販売は、他社同様に苦戦している。

**質問**

社債型種類株式の発行予定について教えてほしい。

**回答**

社債型種類株式については、株主総会で承認されており、発行できる体制は整っている。一方で、今回の資金方法を検討した結果、3,500 億円のハイブリッドファイナンスを実施し、その 50% について資本性の認定を受けることで格付を維持できる見通しが立ったため、現時点ではコスト負担の大きい社債型種類株式は発行せず、ハイブリッドファイナンスによる調達を進める方針としている。

**質問**

他社では統合に伴い販管費率が上昇するケースが見られるが、TPH 社についても、買収後に販管費率が大きく上昇するリスクを織り込んでおくべきか。

**回答**

TPH 社の販管費率については、統合の影響というよりも、販売戸数の減少による影響が大きい。コミュニティ数の増加により受注戸数は改善傾向にあるものの、経費が先行して発生しており、販

管費率が上昇している状況である。

**質問**

木材建材事業について、昨年取得した米国製材工場の立ち上げが遅れている背景と、正常化の時期を教えてください。

**回答**

本製材工場の取得に伴い、設備一式をカナダからルイジアナ州へ移設したが、稼働を開始したところ、さまざまな不具合が判明した。こうした課題に対して必要に応じて設備の更新を進めたことで、現時点では、不具合はほぼ解消できたと認識している。今後は、当初計画していた目標に向けて、段階的に生産数量を引き上げる方針である。

足元では EBITDA ベースで赤字となっているものの、今期第 4 四半期には黒字化を見込んでいる。製材品の販売価格は安定しており、来期以降、生産の安定化を進めながら収益拡大を目指す。なお、本製材工場については、正式名称を「Plain Dealing Lumber」に変更している。

**質問**

豪州住宅事業について、豪州グループ 4 社のシナジーによる利益率改善の見通しと、具体的な進捗を教えてください。

**回答**

豪州グループ 4 社のシナジー創出については、まず、木材やサイディングなどの建築資材の共同購買から取り組んでいる。構造材に加え、内装部材や電気スイッチといった資材の仕様統一を進め、スケールメリットを活かした調達コスト削減を図っている。また、当社グループのインドネシアやベトナムの製造子会社が販売する床材やキッチンキャビネットなどを、豪州住宅事業で活用する取り組みを進めている。現在は製品性能の確認や認証取得を進めており、本格的な効果の発現は来年以降を見込んでいる。

さらに、住宅の設計・製図業務において、中国大連およびフィリピンの当社グループ拠点を Metricon 社でも活用し始めており、業務の効率化とコスト削減を進めている。このほか、サプライチェーンの見直しによる流通コストの削減や、調達方法の合理化にも取り組んでおり、現在、複数の商品を対象に分析および改善施策を進めている。

**質問**

2028年には、新たに建てる建築物について、ライフサイクル全体で発生するCO2排出量を評価する「ライフサイクルアセスメント(LCA)」制度が導入される予定だが、住友林業のOne Click LCAの普及見通しや、国土交通省が提供しているソフトウェア(J-CAT)との違いについて教えてください。

**回答**

当社は、フィンランド発の建築時CO2排出量計測システム「One Click LCA」の日本国内ソールジェントを務めている。2028年施行予定の建築物LCAに係る制度では、延床面積5,000㎡以上

の建築物を対象として、建築時CO2排出量の開示が求められる見通しである。また、林野庁のデータを当社研究所で精査したところ、木造建築は鉄骨比で約4割CO2排出量が少ないことから、今後、木造建築がより評価される可能性が高い。政府公開のソフトウェア(J-CAT)は、建築物のライフサイクル全体におけるCO2排出量データの算定ツールであるが、「One Click LCA」はEPD(環境製品宣言)ジェネレーターとの連携により、建築に関する幅広いLCA算定が可能である。当社は、「One Click LCA」とEPDジェネレーターをセットで提案しており、建築業界全体の脱炭素に資する取り組みであると考えている。

以上