住友林業グループ　2026 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：2026 年 11 月 5 日(木)　17:00～18:00
回答者：住友林業株式会社　代表取締役　執行役員副社長　川田　辰己

質問
米国住宅事業の 26/12 期通期予想について、他の米国上場ビルダーも厳しい事業環境にある中、今回の下方修正はやむを得ないと考えるが、足元の販売状況などについて、改善の兆しは見られるのか。また、米国の中間選挙後に期待することや、来期の春商戦に対する見通しを教えてほしい。

回答
米国住宅事業の事業環境は、8 月の 26/12 期 2Q 決算発表時点の想定よりも厳しい状況となっている。特に 9 月以降、金利上昇の影響などにより、非常に厳しい受注環境が続いており、現時点で改善の兆しは見られない。
中間選挙の結果を受け、市場では金利低下を一定程度織り込む動きもあり、今後の金融政策の動向が重要なポイントになると考えている。地政学リスクや関税問題が落ち着き、金利の低下やインフレの収束につながれば、事業環境に改善の兆しが出てくる可能性はあるものの、そのタイミングを判断することは非常に難しい。来期の計画については、米国住宅各社と協議している段階だが、現時点では、来期の春商戦も含め、厳しい状況が続く可能性が高いと判断している。

質問
米国住宅事業について、26/12 期 4Q の経常利益率が他の Q と比べて低くなる理由を教えてほしい。

回答
販売用不動産の評価損を約 100 億円見込んでおり、これを全て 4Q に計上する計画であることから、4Q の経常利益率は 4～5%程度まで低下する見通しである。

質問
海外住宅事業セグメントにおける「その他及び連結調整等」の 26/12 期通期経常利益について、2Q 決算発表時点の予想から+128 億円上方修正した理由を教えてほしい。

回答
TPH 社の買収に係る会計処理として、本来であれば物件の販売に伴い、販売用不動産の時価評価差額が費用として取り崩されるところ、同社の販売戸数が想定を下回り、今期の当該取り崩し金額が減少した結果、「その他及び連結調整等」の経常利益予想を上方修正している。なお、この時価評価差額は、物件の販売に伴って費用化されるため、今期に取り崩されなかった部分は、

来期以降の物件販売時に費用化されることとなる。

質問

米国住宅事業について、TPH 社を含む 6 社合計の経常利益率（3Q 累計）は、TPH 社を除く既存 5 社合計を下回っている。この差は、TPH 社において採算性の低い物件が多いことによるものか。また、100 億円の評価損を見込んでいるとのことだが、詳細について教えてほしい。

回答

TPH 社の経常利益率が既存 5 社を下回る主な要因は、全国展開に伴う経費率の高さと、カリフォルニア市場における競合大手ビルダーとの価格競争の影響である。また、販売用不動産の 100 億円の評価損のうち、7～8 割程度はカリフォルニア市場の悪化を主因とする TPH 社分であり、同社は四半期ごとに評価損計上に関する検証を行っており、今後も市況の動向によっては、追加の評価損が発生する可能性がある。

質問

米国で買収した製材工場について、生産の立ち上げが遅れている理由や操業が正常化する時期の見通しを教えてほしい。

回答

米国製材工場（Plain Dealing Lumber 社）では、設備の改修・入れ替えに時間を要したことが、生産の立ち上げの遅れにつながった。現在は新たに就任した現地社長のリーダーシップのもと、生産が軌道に乗りつつあり、正常化に向けた取り組みが進展している。一方、住宅市況の悪化により、販売単価は当初計画を下回っており、今後は高付加価値商品へのシフトなどにより、販売単価の向上と販売力の強化を図る方針である。

質問

米国住宅事業について、住宅ローン金利がどの程度まで低下すれば販売が本格的に加速すると考えているのか。従来説明のあった 5%台が目安なのか、それとも 6.5%程度の水準でも販売の回復を期待できるのか。

回答

住宅販売の回復を判断する上では、住宅ローン金利の水準だけでなく、消費者心理も重要な要素である。過去には、住宅ローン金利が 7%を超える水準であっても、消費者の購入マインドの改善に伴い、住宅市場が回復した局面がある。一方、足元では住宅価格の上昇に加え、インフレや生活コストの高止まりなどが影響し、消費者の住宅購入マインドの回復が遅れている。したがって、住宅販売の回復には、金利が 5%台まで低下することだけではなく、エネルギー価格の低下やインフレの収束などを通じて消費者心理が好転することが重要な要素であると認識している。

質問

米国不動産事業の下方修正について、26/12 期の物件売却件数を 10 件から 5 件へ見直したことが主因との説明があったが、2Q 決算発表時に説明があった評価損計上のような追加損失が発生するリスクはないのか。

回答

業績下方修正の主な要因は、当期中に売却を予定していた物件の売却時期を翌期以降へ見直したことによるものであるが、金利上昇やキャップレートの上昇を背景に売買市場の流動性が低下しており、価格面を含めて慎重に売却判断を行っている。

また、評価損などが追加で発生するリスクについては、現時点で想定する範囲は、今回の業績予想に織り込んでいる。今後については、市況悪化局面においても案件を厳選しながら事業運営を行う方針であり、LP 案件については原則、新規投資を行わない方針である。足元の市況は厳しいものの、現時点で必要と判断した損失処理を実施するとともに、リスクコントロールを強化している。

質問

TPH 社の業績について、26/12 期通期業績における改善余地と、その改善を実現するための施策を教えてほしい。業績が厳しい中、人員削減などを含むコスト削減策も想定しているのか。

回答

現在、TPH 社を含む米国住宅各社においては、コスト削減に向けた人員体制の見直しを進めている。また、来期の業績回復に向けては、TPH 社と米国住宅各社とのシナジーを実現することが、最重要課題であると考えている。TPH 社が保有する住宅ローン会社を米国住宅各社でも活用するなど、シナジーの創出に向けて迅速に取り組んでいる。

質問

中期経営計画 Phase2 の最終年度である 27/12 期に向けて、26/12 期の通期経常利益予想 925 億円からどのように利益を積み上げる方針か。また、2030 年の経常利益目標 3,500 億円を見直す考えはないのか。

回答

来期の増益要因としては、TPH 社の株式取得関連費用が発生しない点が挙げられる。その他、市況が一定程度回復した場合には、今期計上した評価損の戻入れが来期の利益として計上される可能性があるが、現時点では来期も非常に厳しい事業環境が続くと見込んでいる。

2030 年の目標値については、次期中期経営計画（Phase3）とあわせて、2028 年 2 月に公表する予定である。

質問

米国住宅事業における足元の受注状況は、3Q までと同程度の水準か、あるいはさらに悪化して

いるか。また、4Q 末の受注残はどの程度の水準を見込んでいるのか。

回答

4Q の受注戸数は、3Q の 2,930 戸を下回り、約 2,700 戸になる見込みであり、依然として回復の兆しは見られない。受注残については、3Q 末時点で 4,203 戸であり、4Q 末も 3Q 末と同程度の水準を見込んでいる。10 月の受注状況についても、市況の回復は確認できておらず、厳しい状況が続く見通しである。

質問

TPH 社の買収資金のうち、今後パーマネント化が必要な残額 2,600 億円について、外貨建て調達も含め、どのような資金調達を行う方針か。

回答

残額 2,600 億円については、借入や社債による調達を検討しており、その中で外貨建て調達の活用が主要な検討事項となっている。現在の当社の貸借対照表では、ドル建て資産に対してドル建て負債が少なく、資産・負債の通貨構成に偏りがある。

そのため、ドル建て負債を増やすことにより、資産・負債の通貨バランスを改善する方向も併せて検討しており、最終的には、金利水準や格付への影響なども考慮し、調達手段および通貨構成を決定する計画である。

質問

米国の不動産事業について、物件売却計画を 10 件から 5 件へ見直すなど厳しい事業環境が続いているが、リーシングや賃料動向、物件の仕入れ環境などを含め、足元で改善の兆しがあれば教えてほしい。

回答

当社が保有する集合住宅物件は、おおむね順調にリーシングが進んでおり、賃料も上昇傾向にある一方で、依然として金利の高止まりやキャップレートの上昇の影響により、物件売却環境は厳しい状況が継続している。

現時点では、積極的な投資拡大よりも財務規律を優先しており、まずは保有資産の売却を進めながら、市場環境や資金状況を見極めたうえで選別的に投資を行う方針である。

質問

豪州住宅事業について、26/12 期の業績見通しは保守的に策定しているのか。また、Metricon とのシナジー創出やコスト削減施策は計画どおりに進捗しているのか。

回答

豪州では、足元の利上げの影響などにより住宅取得環境が悪化しており、当社住宅事業においても受注環境が厳しくなっている。注文住宅事業は、受注から販売まで一定期間があることから、今期業績に対する影響は限定的である一方、来期以降については業績への影響が懸念される。

シナジーの創出やコスト削減および収益性の向上に向けた取り組みは着実に進めている。業績見通しについては、現時点で見込まれる事業環境を前提としており、保守的に策定しているということはない。

質問

通期経常利益予想は下方修正したが、年間配当 50 円は据え置いている。事業環境が厳しく、買収に伴いレバレッジも上昇する中、来期以降も同水準の配当を維持する方針か。

回答

配当については、中期経営計画期間中、1 株当たり年間 50 円を下限配当としており、この水準を維持する方針である。キャッシュ・フローの創出を通じて、この水準を維持できる財務基盤の確保に努めている。

質問

26/12 期末のレバレッジについて、自己資本比率やネット D/E レシオは、どの程度の水準となる見通しか。また格付が引き下げられるリスクはあるのか。

回答

自己資本比率は 26/12 期 3Q 末時点で 29.2%となったが、期末には 30%台となる見込みである。ネット D/E レシオについては、26/12 期 3Q 末時点で約 1.4 倍であり、期末についても同水準を見込んでいる。

現状の事業環境が継続した場合には、格付が引き下げられる可能性もあると認識している。そのため、格付機関との協議を継続するとともに、キャッシュ創出力の維持・向上に取り組んでいる。

以上