

住友林業グループ 23/12 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：2023 年 10 月 31 日(火)16：00～17：00

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

米国の住宅ローン金利が高止まる中で、住宅の売れ行きが鈍化すると懸念があるが米国戸建住宅事業に関して、足元の販売及びインセンティブの付与状況を教えてください。

回答

足元では、米国の住宅ローン金利が 8%近くと高止まりしており、様子見のお客様が一部出ている一方、キャンセル率は通常レベルを維持できており健全性は保たれている。販促に向けたインセンティブ付与はエリアによって異なっているが、大幅な値引きやインセンティブ付与をしないと住宅が売れないという状況にはなっていない。米国では、構造的に非常に強いマーケットがあると考えているので、金利が落ち着ければ販売も回復すると見ている。

質問

2023 年 9 月末に発表した 90%出資した JPI 社による 24/12 期の業績への影響を教えてください。年間販売戸数、売上、利益またのれんはどのぐらいを想定しているのか。

回答

現状では関連数値を精査しているので、明確な回答はできない。計画通り進めば、JPI 社はフルで 24/12 期の業績に寄与すると見ている。JPI 社は集合住宅の開発・販売を専門にしている。現在、不動産開発市場では、住宅ローン金利の上昇に伴い、厳しい状況にあるが、集合住宅に関しては、人口が増加して住宅が不足している米国においては今後も市場拡大が期待できる分野と見ている。当社グループは、Crescent と JPI と合わせて米国における集合住宅着工戸数は年間で約 8,000 戸となり、不動産開発ランキングで全米 6 位相当になる。

質問

足元の 8%近い金利の影響をどのように見ているのか。キャンペーンで住宅ローン金利に対するインセンティブを付ければ需要は戻るのか。

回答

足元では金利が 8%近くまで上がっているため、様子見をしている方がいると思われるが、中古住宅の供給が非常に限られている中においては、金利が下がってくれば再び新築住宅の需要が高まると考えている。そのため、インセンティブの付与によって一定の需要を喚起することは可能だと考えている。また米国は構造的に底堅い住宅需要があるため、金利の水準が落ち着けば、需要の回復が期待できると考えている。

インセンティブや値引きについては、ローン開始から最初 1~2 年の金利の一部を軽減するレイトバイダウン等の施策が奏功したが、2023 年は、期初想定よりもインセンティブや値引きをせずに受注ができています。今後も金利の状況も見ながら効果的なキャンペーン策を講じていく。

質問

米国の不動産開発事業について、第 3 四半期累計での赤字が膨らんでいるように見えるが、この理由と通期の見通しを教えてください。

回答

米国の不動産開発事業については、Crescent 社や SFAMF 社の物件売却に加え、住宅用の土地開発を行う Mark III の土地売却等が含まれたセグメントになっている。第 3 四半期まで Crescent や SFAMF の物件売却案件がなかったため、経費や金利負担等のみが積み上がり、第 3 四半期累計の経常利益は△43 億円となっている。

前回の予想では今期 7 件の売却を見込んでいたが、内 2 件が時期ずれし、第 4 四半期で 5 件の売却を予定している。

不動産開発マーケットは、特にオフィス関係が厳しい状況になってきている。しかし、物流施設や賃貸住宅などは動きがあり、日本の投資家の中には米国への投資に興味を示されている方もいらっしゃるので、様々な需要を捉えながら進めていきたいと考えている。

質問

金融機関の融資姿勢が変化していることによる影響を教えてください。

回答

金融不安により、融資や与信に対する FRB の規制も非常に厳しくなっており、競合している中小ビルダーの中でも銀行から融資が下りないという案件が一部で起きている。そのような中で、当社や大手ビルダーのような資金力のある企業の優位性が高まっている。

質問

海外住宅・建築・不動産事業の 23/12 期通期予想について、米国戸建住宅の販売戸数が 23/12 期通期予想の 10,500 戸に対し、第 3 四半期累計実績で 7,104 戸と少ない印象である。また、不動産開発の物件売却が前回予想時の 7 物件から 5 物件に減少する中でも、海外住宅・建築・不動産事業セグメントの経常利益 1,100 億円は達成可能か。

回答

今期の不動産開発の物件売却件数は減少となるものの、円安の効果、米国戸建住宅事業における販売単価や利益率の上昇により、海外住宅・建築・不動産事業セグメントの経常利益 1,100 億円は十分達成できると考えている。

質問

海外住宅・建築・不動産事業の 24/12 期計画について、住宅ローン金利が 8%近くまで上昇している状況においても中期経営計画で掲げた経常利益 1,290 億円は達成できるのか。利益率の状況も含めて、見通しを教えてください。

回答

米国戸建住宅事業の販売戸数については、中期経営計画の最終年度である 24/12 期に 16,000 戸とする目標を掲げていたが、達成はかなり厳しい状況である。一方で販売単価や利益率は、中期経営計画策定時から大きく改善していることから、損益面での計画達成を目指していく。

質問

23/12 期の通期業績予想における為替前提について、前回予想から変更されておらず 135 円のままとなっている。円安傾向により期末時点で 140 円を超えることも想定され、業績が上振れる可能性が高いと思われるが、その点、貴社としてはどのように見ているのか。

回答

現時点では、通期の為替は 135 円から円安に進むと想定している。そのため、為替影響としては、業績の上振れがあると見ている。

質問

米国戸建住宅事業に関し、住宅ローン金利の一部を顧客に代わって建設業者が負担するレイトバイダウンについて、足元の実施状況を教えてください。金利が上昇すると、貴社が負担する金額も増えるのか。

回答

レイトバイダウンは顧客に対して総額でどれぐらい負担するかということであり、単に住宅ローン金利が上がれば負担する金額も上がるということではない。住宅ローン金利が 6%の場合における 0.5%分の負担金額と、8%の場合における 0.5%分の負担金額は、それほど変わらない。

質問

米国住宅市場の見通しについて、住宅ローン金利が低下しても住宅が売れないといったシナリオは想定されるのか。

回答

現状としてはそのようなケースは考えづらい。米国は住宅購買層が増加している一方で住宅が不足しており、構造的に需給がタイトになっている。米国経済が破綻するようなことが無い限り、強い住宅需要が続くと見ている。

質問

米国戸建住宅の第4四半期の受注水準、期末の受注残の見通しを教えてください。

回答

今後の受注環境を踏まえた上で、第4四半期は3ヵ月で2,000戸強の受注を予定しており、その結果今期の受注は通期で10,500戸程度を想定している。その場合の受注残は3,000戸程度と予想している。

質問

米国不動産事業について第4四半期の引き渡しの見通しについて教えてください。

回答

第4四半期で5件の売却を計画している。その内、2件は10月に売却済、1件が契約済となっている。

質問

国内住宅事業の利益率の来期以降の改善余地について教えてください。

回答

足元では、価格見直しの効果と高騰していた木材価格の下落の影響で売上総利益率が回復してきている。価格の見直しは3回実施しており、2021年6月、2022年6月実施分についてはほぼ利益に反映されているが、2023年4月に実施した見直しについては、来期以降に利益に寄与してくる。一方でインボイス制度導入によるコスト増の影響も一定程度あると考えている。

以上