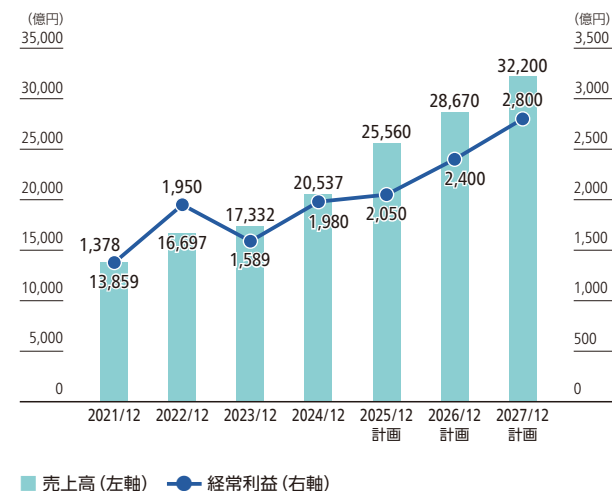


経営企画・財務担当役員メッセージ



売上高と経常利益



新中期経営計画「Mission TREEING 2030 Phase 2」では、「飛躍的成長に向けた改革と具現化の3年」を掲げ、持続的な成長を実現するための投資を加速します。特に、米国・豪州の住宅事業、不動産開発、脱炭素分野への積極投資を推進し、2030年の長期ビジョン達成に向けた基盤を強化します。また、資本効率の向上と株主還元の拡充を両立させ、持続的な企業価値向上に向けて確かな成長戦略を遂行してまいります。

前中期経営計画の振り返り

前中期経営計画「Mission TREEING 2030 Phase 1」では、「将来の成長と脱炭素化への貢献に向けた基盤をつくる3年」と掲げ、収益の柱である建築・不動産事業のさらなる拡大、国内事業における収益基盤の拡充、脱炭素事業の規模拡大に注力しました。前中計期間中は、米国戸建分譲住宅事業が好調な建築・不動産事業が全社業績を牽引した結果、最終年度である2024年12月期の業績は、売上高2兆537億円(期初計画差△113億円)、経常

利益1,980億円(同+250億円)、当期純利益1,165億円(同+110億円)と過去最高益を更新しました。ROEは、2022年12月期19.4%、2023年12月期14.8%、2024年12月期13.9%となり、直近では円安の影響により為替換算調整勘定が増加し、目標としていた15%を下回りましたが、株主資本コスト7.4%を大きく上回る水準を維持しています。今後も財務健全性を維持しつつ資本効率の向上を図ることで、持続的成長を確かなものにしていきます。

「Mission TREEING 2030 Phase 2」の財務戦略

2025年12月期からスタートした新中期経営計画「Mission TREEING 2030 Phase 2」では、「飛躍的成長に向けた改革と具現化の3年」をテーマに、引き続き成長分野への積極投資を通じた持続的な利益成長を図ります。基本方針の一つに「稼ぐ力の向上」を掲げ、最終年度の2027年12月期に売上高3兆2,200億円(2024年12月期差+1兆1,663億円)、経常利益2,800億円(同+820億円)を目標としています。

経営企画・財務担当役員メッセージ

主な財務指標の推移

	2020/12※1	2021/12	2022/12	2023/12	2024/12	2025/12計画※2	2027/12目標
自己資本比率	33.7%	37.7%	40.8%	41.3%	40.7%	40.1%	40.0%以上
ネットD/Eレシオ	0.5倍	0.3倍	0.3倍	0.3倍	0.4倍	—	0.7倍程度
自己資本利益率 (ROE)	8.8%	20.2%	19.4%	14.8%	13.9%	13.1%	15.0%以上
配当性向	20.9%	17.5%	23.0%	24.8%	25.5%	30.3%	30.0%以上

※1 決算期変更のため、2020年12月期の会計期間は4月～12月の9か月間の決算。 ※2 2025年2月13日時点の計画。

Phase 2の目標である経常利益2,800億円の達成に向けて、利益成長の最大の柱となるのは米国戸建分譲住宅事業の成長です。人口増加に伴う住宅供給不足により底堅い需要が続く米国では、戸建住宅と集合住宅の2本柱で、各地域の住宅需要に応じて事業拡大を図ります。

目標とする財務指標は、安定性を確保しつつ収益性を追求するため、Phase 1に続き自己資本比率40%以上、ネットD/Eレシオ0.7倍程度とし、持続的な成長に必要な投資資金を確保し、収益性の向上を通じてROE15.0%以上の達成を目指します。

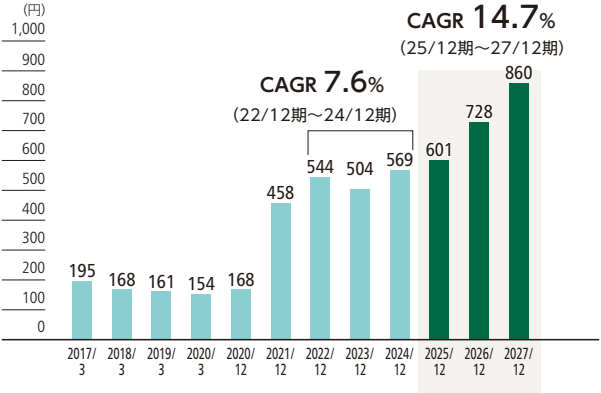
「Mission TREEING 2030 Phase 2」では、基本方針の一つとして「経営基盤の強化」も掲げています。そのなかで「事業の変革と成長を支える人財の確保・育成」を重要施策の一つに位置付けており、新規事業の創出や既存事業の変革を担う企画型人財をはじめ、高度な技術を持つ建築技能者や、グローバル展開・デジタル化の進展に対応した人財の確保・育成の強化に取り組めます。また、ESG投資への関心が高まるなか、当社はCDP気候変動Aリストに9年連続で選定されるなど、世界的なESG評価機

関から高い評価を受けています。これらについても中長期的な競争力の源泉と捉え、戦略的投資を含め充実を図ってまいります。

企業価値の向上

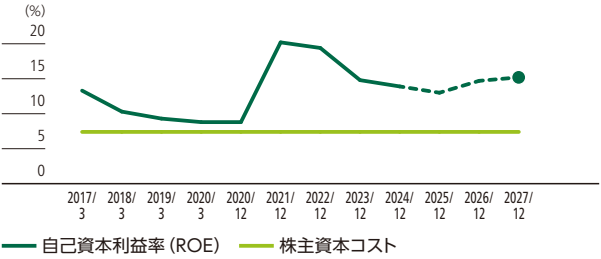
2025年12月期は、米国・豪州での販売戸数増加をはじめ、木材建材事業、国内の住宅事業でも増収増益を計画しています。米国戸建分譲住宅事業は、住宅ローン金利の高止まりが予想されるなか、競合激化や土地仕入れ価格の上昇に伴う利益率の低下を見込みますが、インセンティブ等を戦略的に活用し、販売戸数を増加させる計画です。また、豪州戸建住宅事業では、既存グループ会社の収益の改善に、Metricon社の収益が加わり、2025年12月期の経常利益は200億円を計画しています。なお、Phase 2では、将来を見据えた適切な投資を実行し、EPSの年平均成長率は前中計期間を上回る14.7%を想定しており、ROEについては株主資本コストの7.4%を大幅に上回る15%以上を引き続き目指します。

1株当たり当期純利益 (EPS) の推移



※2025/12～2027/12の各期のEPSは2024年12月末時点の株数を用いて算出

自己資本利益率 (ROE) の推移



株主資本コスト (%)

リスクフリーレート

+

ベータ (β) 感応度

×

リスクプレミアム

=

株主資本コスト

安全資産・無リスク金利※3

当社固有のリスク

株式投資に期待する超過収益率※4

7.40%
CAPMより算出

※3 10年国債利回りをベースに設定 ※4 過去の株式市場リターンから設定

経営企画・財務担当役員メッセージ

キャピタル・アロケーション

当社は長期ビジョンにおいて、2030年に米国で戸建住宅を年間23,000戸供給することを目標に掲げ、販売用不動産の取得を継続的に進めています。短期的には住宅ローン金利の高止まりや景気動向に影響を受ける可能性があるものの、成長市場である同国においては今後もオーガニックグロースとM&Aの両輪で事業拡大を進めていきます。土地の確保についても、現在約80,000区画を所有・コントロールしながら優良物件の取得を進めており、3年間累計の販売用不動産の純増額は3,000億円を計画しています。

また、新中期経営計画期間のキャピタル・アロケーションにおいては、下表の通り、営業キャッシュ・フローから販売用

不動産の純増額を分離し、調整後キャッシュ・フローとして、本質的なキャッシュ創出力を示しています。利益計画の達成を通じた調整後営業キャッシュ・フローの最大化と、財務規律の維持を前提とした機動的な資金調達により、事業拡大に向けた投資資金の確保を着実に進めます。

脱炭素関連・成長分野への積極的な成長投資

Phase 1では、米国・豪州の住宅事業や不動産開発事業を中心に6,132億円（うち販売用不動産増加額2,868億円）を投資しました。Phase 2では、3年間累計で7,130億円（うち販売用不動産増加額3,000億円）を成長分野を中心に積極投資していく計画です。具体的には、木材コ

ンビナート、製造事業、森林ファンド関連、再生可能エネルギー分野への投資を、Phase 1から拡大します。投資判断においては国別・事業別に適用するハードルレートを設定することで投資案件を厳選し、資本効率を高めていきます。これらの投資を通じて、グローバルで「ウッドサイクル」に資する事業を展開し、経済活動と脱炭素貢献の好循環を生み出す取り組みを推進していきます。

成長投資・設備更新等

内訳 (単位:億円)	Phase 1	Phase 2	
	実績	計画	Phase 1からの増減率
森林ファンド関連	39	220	+466%
森林資源事業	51	50	△1%
木材コンビナート	67	460	+585%
製造事業	81	440	+443%
FITP事業	312	40	△87%
住宅事業	351	330	△6%
中大規模木造建築	244	450	+84%
不動産開発事業	1,380	1,440	+4%
再生可能エネルギー	27	200	+632%
システム関連	169	200	+18%
その他	542	300	△45%
合計	3,264	4,130	+27%

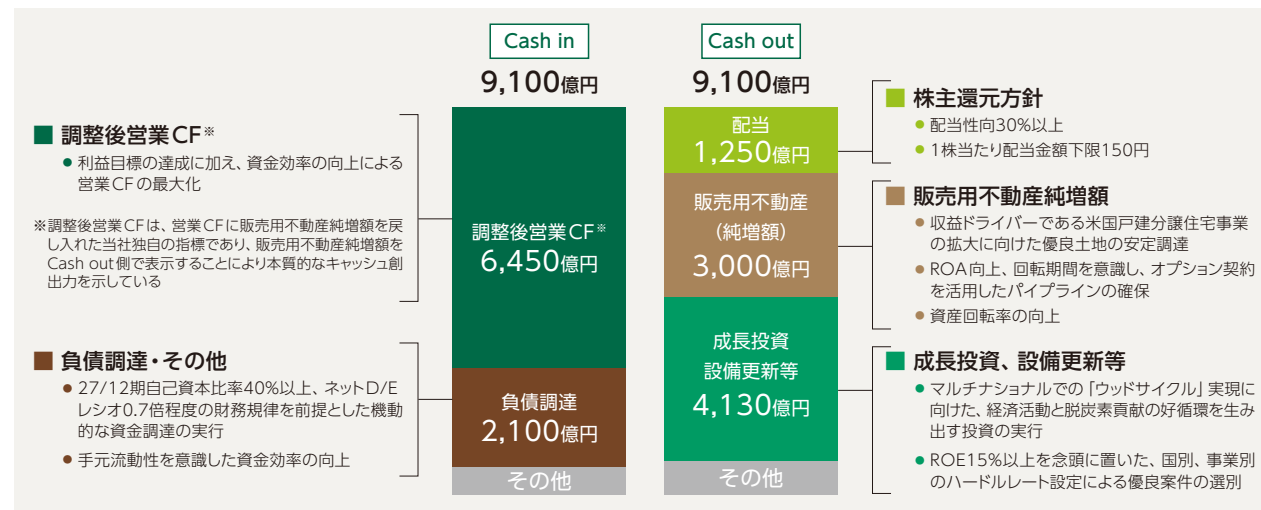
※ Phase 1、Phase 2ともに3年間累計の金額

販売用不動産純増減

内訳 (単位:億円)	Phase 1	Phase 2	
	実績	計画	Phase 1からの増減率
海外住宅	2,664	2,650	△1%
国内住宅	204	350	+72%
合計	2,868	3,000	+5%

※ Phase 1、Phase 2ともに3年間累計の金額

「Mission TREEING 2030 Phase 2」3年間累計のキャピタル・アロケーション



経営企画・財務担当役員メッセージ

株主還元方針の明確化

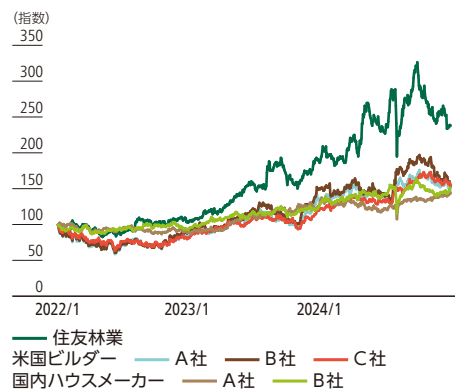
新中期経営計画における株主還元方針については、従来の方針をより明確化し、配当性向30%以上、1株当たり年間配当金の下限を150円といたしました。当社のPBRは2021年12月期時点で0.9倍から2024年12月期には1.2倍へと改善しており、TSRは過去10年間で累積406.3%と、TOPIXを上回る水準を維持しています。今後も利益水準に応じた魅力的な配当の継続に努めるとともに、企業価値のさらなる向上を目指してまいります。

長期ビジョン目標の見直し

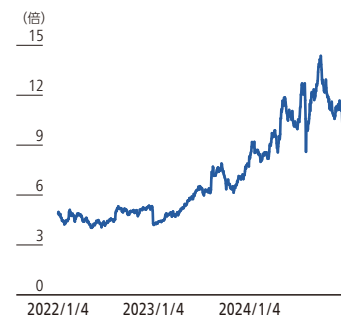
事業規模の拡大と施策が着実に進捗していることを受け、長期ビジョン最終年である2030年12月期の経常利益目標を3,500億円に上方修正しました。中長期的に成長が見込める米国の戸建分譲住宅事業や不動産開発事業の拡大を見込んでいるほか、国内における賃貸住宅・分譲住宅・リフォーム事業の伸長、木材建材製造事業の収益力向上、新規事業の具現化などによる収益拡大を目指しています。

これらの部門ごとの目標を達成することで、長期ビジョン「Mission TREEING 2030」のより高い利益目標を実現していきます。

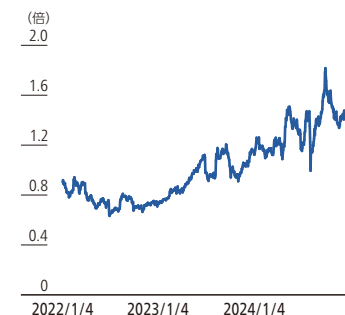
株価パフォーマンス



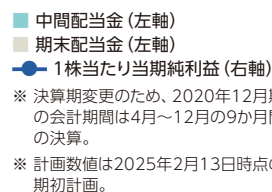
PER



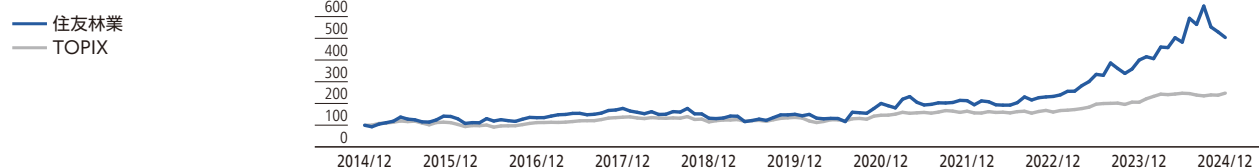
PBR



株主還元



TSR



	1年	3年		5年		10年	
		累積	年率	累積	年率	累積	年率
住友林業	+29.4%	+155.6%	+36.7%	+260.6%	+29.2%	+406.3%	+17.6%
TOPIX	+20.5%	+50.7%	+14.6%	+82.5%	+12.8%	+148.8%	+9.5%

※ Total Shareholder's Return (TSR): 株主総利回り。キャピタルゲインと配当をあわせた総合投資収益率。

※ 上記のグラフは、2014年12月末に住友林業およびTOPIXに投資した場合の、2024年12月末までの株主総利回り (TSR) の推移を、いずれも2014年12月末時点の投資額を100として指数化したものです。住友林業については、株価に配当を加味した投資成果 (配当を再投資しない前提) を指数化しています。TOPIXは配当込みのデータを用いて指数化しています。

※ 上記の表は、2024年12月末時点から1年前 (2023年12月末)、3年前 (2021年12月末)、5年前 (2019年12月末)、10年前 (2014年12月末) に投資をした場合の2024年12月末時点のTSRを表しています。また、過去1年、過去3年、過去5年、過去10年の年率換算値は、当該期間の投資収益率を幾何平均によって年換算しています。