木と生きる幸福
住友林業

2022年12月期第2四半期決算説明会

事業環境と中期経営計画の進捗

2022年8月10日

目次

P.2 業績概要

P.4 国内事業環境

P.6 米国戸建住宅事業の事業環境

P.9 ウッドサイクル

P.10 脱炭素への取り組み

P.14 株主還元

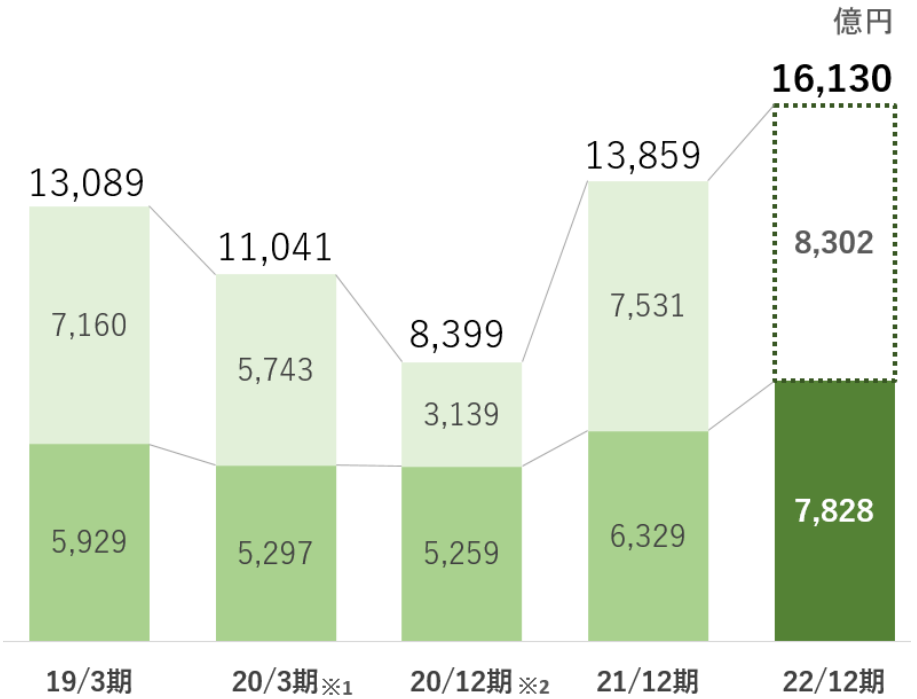
©SUMITOMO FORESTRY CO.,LTD. ALL RIGHTS RESERVED.

業績概要（第2四半期実績&通期予想）

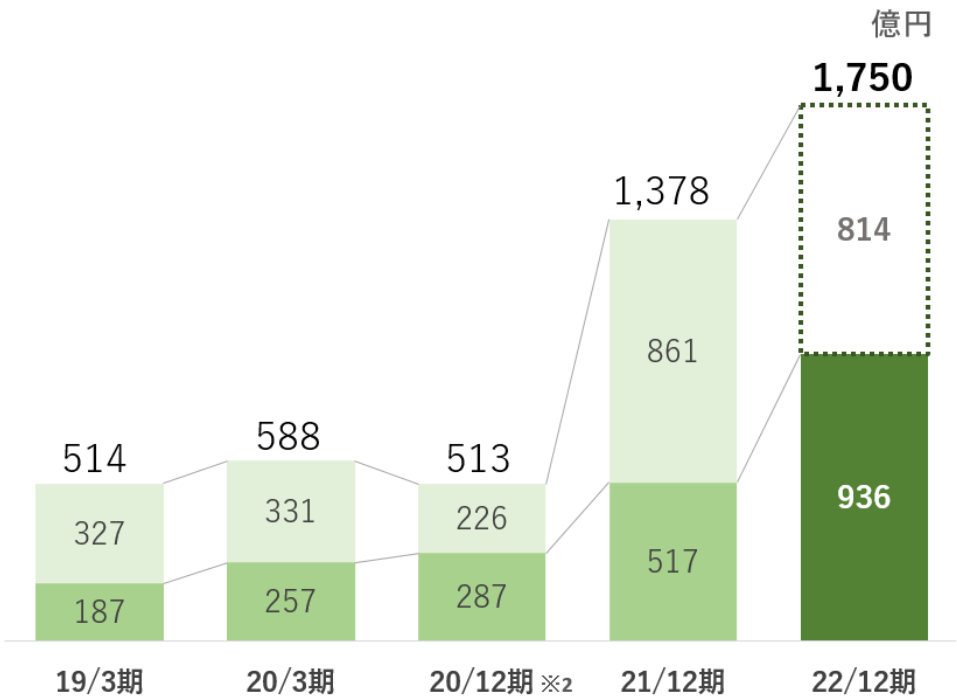
木と生きる幸福
住友林業

- 第2四半期は海外住宅・不動産事業の伸長により、過去最高益を更新。
- 通期予想は海外住宅・不動産事業が期初の計画を上回る業績を上げる見込みで、業績を上方修正。

売上高推移



経常利益推移



上期実績　下期実績　当期上期実績　当期下期予想

※1　20/3期より、木材建材取引に係る収益計上を純額表示に変更。
※2　20/12期より、決算期を3月末から12月末へ変更したため、20/12期の会計期間は4月～12月の９カ月間の決算。

©SUMITOMO FORESTRY CO.,LTD. ALL RIGHTS RESERVED.

セグメント概要（第2四半期実績&通期予想）

木と生きる幸福
住友林業

- 海外住宅・不動産事業は好調に推移し、経常利益は前期比＋49％の大幅増益を予想。
- 国内における木材をはじめとした資材価格の高騰は、住宅建築事業のコスト増となる一方で、木材建材事業の利益増に寄与。

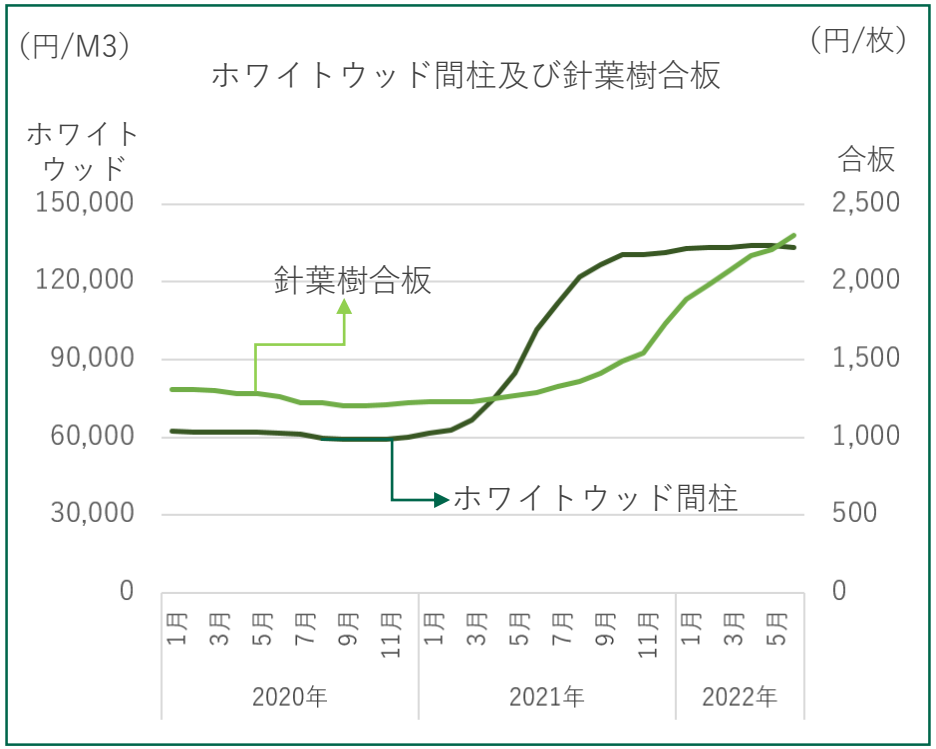
	単位：億円	22/12期 ２Q実績	前期比	22/12期 通期予想	前期比	前回 予想差
木材建材	売上高	1,365	+38.7%	2,580	+19.0%	＋220
	経常利益	74	+157.9%	125	+25.2%	＋25
住宅･建築	売上高	2,559	＋3.5%	5,270	+3.1%	＋110
	経常利益	59	△47.1%	120	△38.9%	-
海外住宅･不動産	売上高	3,843	+37.3%	8,290	+28.6%	＋630
	経常利益	812	+125.2%	1,550	+48.6%	＋400
資源環境	売上高	104	△6.7%	235	+5.4%	-
	経常利益	11	△47.6%	25	△36.4%	△ 5
その他	売上高	118	△2.4%	265	+10.7%	-
	経常利益	13	△9.4%	30	△0.4%	△ 5
調整	売上高	△ 161	-	△ 510	-	△ 70
	経常利益	△ 32	-	△ 100	-	△ 15
合計	売上高	7,828	+23.7%	16,130	+16.4%	＋890
	経常利益	936	+81.0%	1,750	+27.0%	＋400

©SUMITOMO FORESTRY CO.,LTD. ALL RIGHTS RESERVED.

国内事業環境（木材価格の動向）

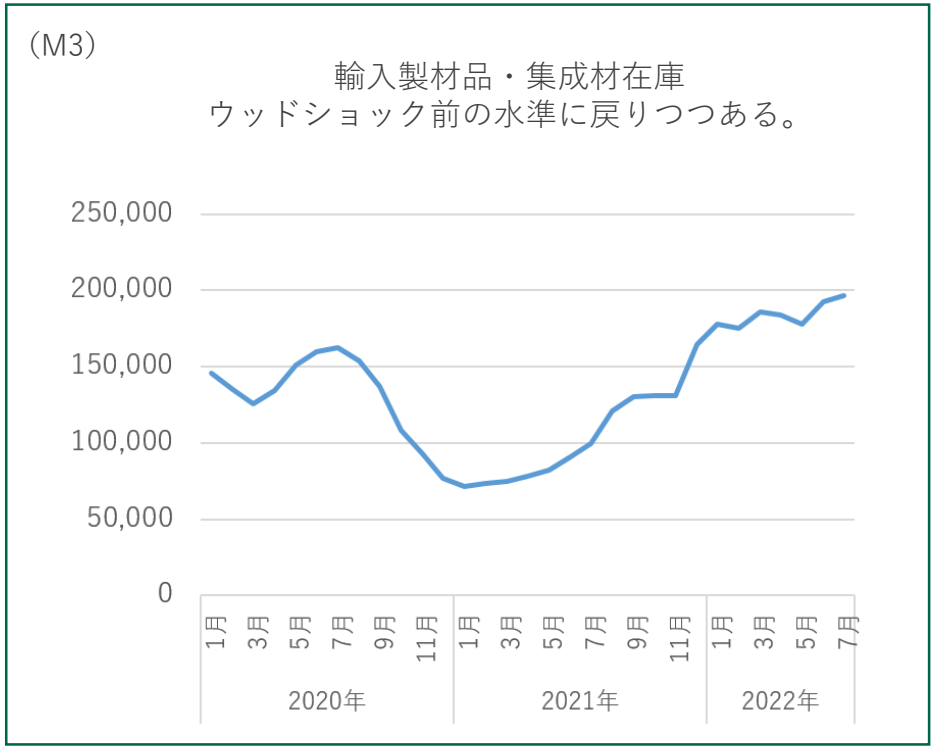
- 国内市況における木材価格について、製品価格の高止まり、合板価格の上昇が続く想定。
- 資材価格の高騰継続を受け、6月から国内住宅の新規契約価格にコストの一部を反映。
- 一方で足元の在庫水準などを考慮すると、今後、価格が調整されていく可能性もある。

価格動向



出所:農林水産省_木材統計調査より。
ホワイトウッド間柱（厚3.0cm、幅10.5cm、長3.0m、特等）
針葉樹合板（厚1.2cm、幅91.0cm、長1.82m、１類）

在庫水準



出所：東京木材埠頭倉庫

©SUMITOMO FORESTRY CO.,LTD. ALL RIGHTS RESERVED.

当社取り組み（戸建注文住宅事業）

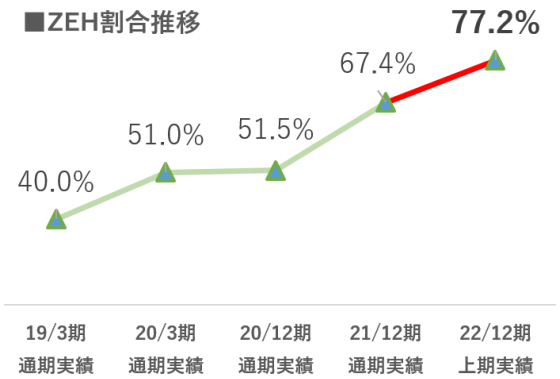
木と生きる幸福
住友林業

- 様々なニーズにお応えする商品の展開、マーケティングの強化、施工効率の向上を通じ、利益向上を図る。

高い付加価値の提供

✓ ZEH普及促進

高断熱･省エネ･創エネ機器の組み合わせで、年間の一次エネルギー消費量をゼロ以下に。



✓ 新商品LCCM住宅発売

木の家の利点を生かして住宅のライフサイクル全体でCO2収支をマイナスに。

✓ Forest Selection 販売強化

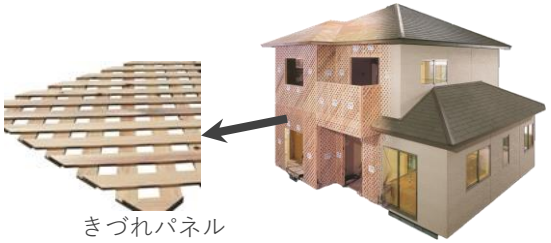
ライフスタイルに合わせて間取り等を選択。

WEBマーケティング強化

✓ デジタルツールの活用

施工合理化の促進

✓ 部材のプレカット化やパネル化
✓ プレキャスト基礎の普及



きづれパネル

©SUMITOMO FORESTRY CO.,LTD. ALL RIGHTS RESERVED.

米国戸建住宅事業の事業環境

木と生きる幸福
住友林業

- 現在の米国住宅市場は、住宅ローン危機（2007年-2008年）と異なる状況。
- 足元の雇用情勢についても、失業率は低水準で推移している。

健全な住宅ローン

✓ 債務負担能力上昇

米国の住宅ローン債務者に占める「信用スコア660未満」の割合は22年2Q時点で6%程度であり、2007年当時の25%程度を大きく下回り健全な状態。

✓ 変動金利ローンの少なさ

2007-08年は、一定期間を経て変動金利に移行する住宅ローン比率が高く（30%超）、債務不履行となる要因の一つとなっていた。現状の変動金利比率は10%程度と低水準で推移。

✓ 住宅ローン延滞の少なさ

住宅ローン延滞率は全体で約4%と著しく低い水準。

✓ 住宅の含み益の存在

住宅価値が住宅ローン残高を下回っている（Negative Equity）比率は現状2%程度と、2010年の25%程度を大きく下回る。

住宅供給量の不足

✓ 中古住宅在庫の少なさ

2022年5月時点の中古住宅在庫は100万戸程度と、住宅ローン危機時の400万戸弱と比較し、非常に低い水準。中古住宅在庫ヶ月数も2.5か月程度と低水準（住宅ローン危機時は10か月超）。

✓ 完成済み新築住宅在庫の少なさ

完成済み新築住宅在庫は2022年5月時点で37千戸と低水準で推移（2008年においては20万戸程度）。

住宅ローン金利急上昇の影響は避けられないものの、タイトな需給関係は続いており、住宅市場は一時的な調整局面を経て、中長期には拡大していくことが想定される。

©SUMITOMO FORESTRY CO.,LTD. ALL RIGHTS RESERVED.

米国戸建住宅市場の見通し

木と生きる幸福
住友林業

足元の状況

- ✓ 住宅需要は失われておらず、急激な住宅ローン金利の上昇とアフォーダビリティの低下が、顧客の様子見姿勢を強めている。
  （30年固定金利は、2022年初の３％前半から6月下旬には6%近くまで上昇）

- ✓ 一部のエリアでは、住宅販売価格の下落がみられ、一時的な減速は避けられないが、一方で、木材をはじめとした資材価格は低下傾向にあり、資材納期遅れも改善しつつある。

今後の見通し

- ✓ 住宅ローン金利は、シンクタンク等によると2022年2Q~3Qをピークに徐々に低下し、2023年下期から2024年にかけては4%~5%のレンジで推移すると予測※されている。

- ✓ インフレが収束し、金利が一定のレンジ内で安定推移すれば、金利動向の先行き不透明感が解消し、顧客の住宅購入に向けた動きが活発化することが期待される。

- ✓ 需給がタイトな状況に変わりはなく、現在の調整局面が経過すれば、消費者マインドの改善が住宅市場の回復に寄与していくことが想定される。

※出所：The Mortgage Bankers Association（米抵当銀行協会）July 18, 2022、Federal National Mortgage Association（連邦住宅抵当公庫）July 11, 2022

©SUMITOMO FORESTRY CO.,LTD. ALL RIGHTS RESERVED.

当社取り組み（米国住宅不動産開発事業）

木と生きる幸福
住友林業

- 足元の金利上昇への対応を図りつつ、将来の販売拡大を見据えた取り組みを着実に実行する。

リスクコントロールされた戸建住宅事業の展開

✓ 金利上昇への対応

金利優遇等のインセンティブにより解約防止や契約の積み上げを図る。

✓ 適切な在庫管理

不動産投資に関するリスク管理体制を構築しており、収益とリスクの適切なバランスを維持。

✓ 厳選した土地仕入
✓ 新規エリア進出の検討

将来を見据え、一定程度の土地仕入については、厳選して進める。またM&Aについても案件を厳選し、新規エリアへの進出を引き続き検討。

不動産開発事業での安定的な物件売却

✓ Crescent社

22/12期上期の物件売却は想定を上回る実績。集合住宅のリーシングも堅調に推移。

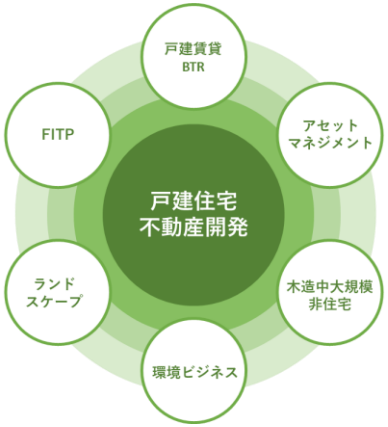
✓ SFAMF社

TCR社・JPI社とのJV案件でも物件売却開始。 アセットマネジメント事業でもフィーを受領開始。

事業ポートフォリオの拡大事業間シナジーの創出

✓ 賃貸住宅の開発
✓ 周辺事業の拡大

戸建賃貸住宅、集合賃貸住宅の開発やアセットマネジメント事業の拡大など、周辺事業を含めた新規事業の取り組みを加速。



施工合理化 工期短縮

✓ 「Fully Integrated Turn-key Provider(FITP)」事業の推進

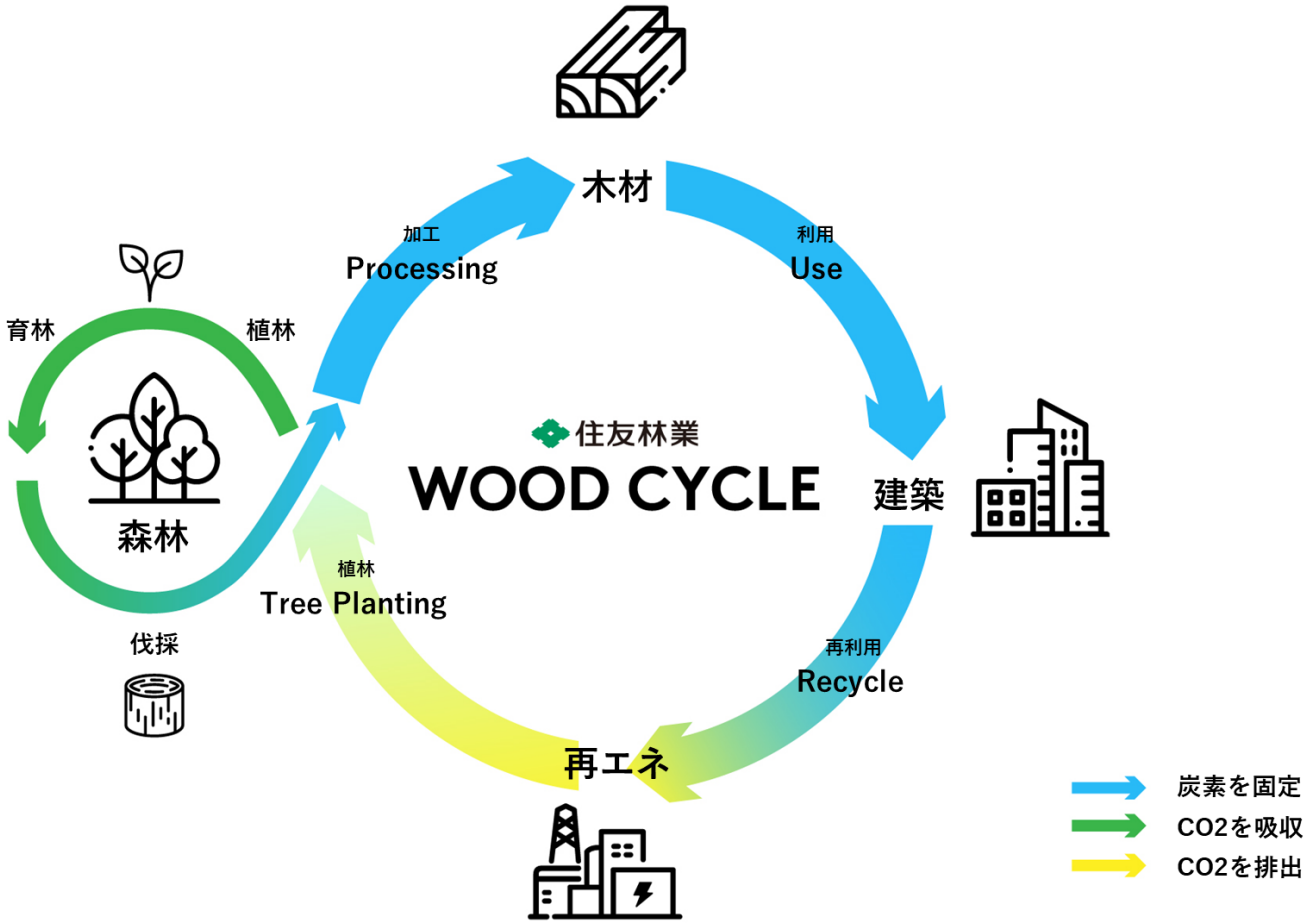
供給体制の安定効率化、コストダウン、施工安全管理の標準化、工期短縮、建築現場からの廃棄物の抑制等を目指し、構造用パネル製造からフレーミング工事までの一貫したサービスを提供するFITP事業を推進。

©SUMITOMO FORESTRY CO.,LTD. ALL RIGHTS RESERVED.

ウッドサイクル

木と生きる幸福
住友林業

森林経営から木材加工・流通、木造建築、木質バイオマス発電まで、すべてを手掛ける住友林業はウッドサイクルを回すことで自社のみならず、社会全体のCO_2の吸収・固定に貢献していきます。



©SUMITOMO FORESTRY CO.,LTD. ALL RIGHTS RESERVED.

森林：森林ファンドを軸にした脱炭素の取り組み（グローバル森林ファンド）

木と生きる幸福
住友林業

概要

- 日本初のグローバル森林ファンドを設立
- 他企業を含めた社会のカーボンオフセットに貢献

2030年森林ファンド運用資産規模	1,000億円
2030年森林管理面積	50万ha

背景

- 世界的に脱炭素化への取り組みが加速
- 「カーボンクレジット」への注目・需要の増加

課題

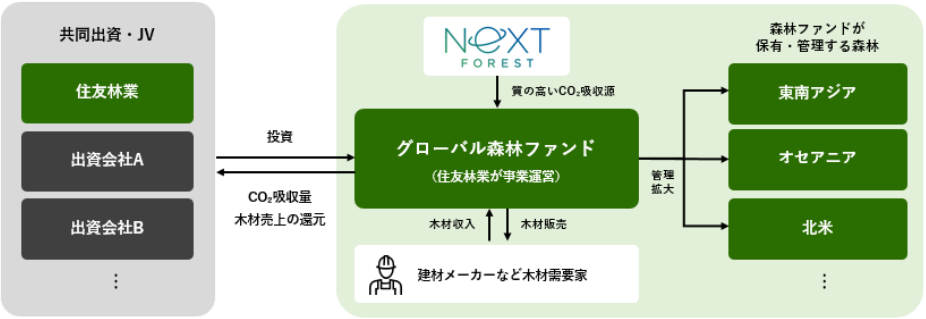
- 政府主導のクレジット発行数量が不足している
- 民間主導のクレジット発行数量は多いが、モニタリング方法が不透明で過大発行やデータの不備等が問題視されている

「質の高い」カーボンクレジットの創出が必要

進捗

2020年	SFCアセットマネジメント株式会社を設立
2022年	米国で不動産開発私募ファンドを組成・運用開始
現在	国内企業を中心としたニーズの把握 アジア・オセアニアでのソーシング進行中
～2024年	第1号ファンド組成
～2030年	森林ファンド運用資産規模1,000億円 森林管理面積50万ha

今後のカーボンオフセットの需要を見込み、森林ファンドビジネスの規模拡大を図る



©SUMITOMO FORESTRY CO.,LTD. ALL RIGHTS RESERVED.

森林：森林ファンドを軸にした脱炭素の取り組み（NeXT FOREST）

木と生きる幸福
住友林業

概要

- リモートセンシング技術を用いた森林の管理・保全
- 住友林業とIHIの知見や技術を掛け合わせる
- 炭素固定量の推定技術の精度向上を目指す

住友林業
- 熱帯泥炭地を含む森林の管理技術
- 森林や樹木の地上データ

×

IHI
- 衛星・気象観測技術

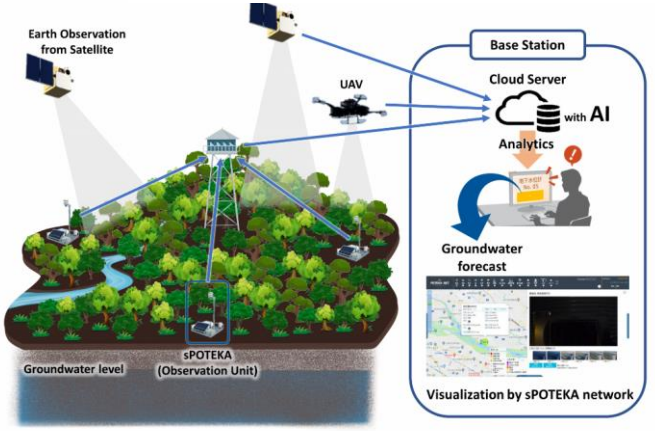
「熱帯泥炭地コンサルティング」
「質の高い炭素クレジット」

他企業への森林経営コンサルティング事業を拡大し世界の脱炭素化に貢献

インドネシアの
熱帯泥炭地

進捗

2016年	インドネシアの熱帯泥炭地における水位調節機能を用いた管理手法の確立
2021年	IHIと業務提携契約を締結 COP26で世界に本プロジェクトを発信
現在	事業実施体制の構築、森林経営コンサルティングに必要な技術の開発中
今後	インドネシアにおいて熱帯泥炭地管理のコンサルティング業務受注を目指す 世界の森林・泥炭地でデータを蓄積し、観測精度を向上させる



©SUMITOMO FORESTRY CO.,LTD. ALL RIGHTS RESERVED.

木材：木材コンビナート

木と生きる幸福
住友林業

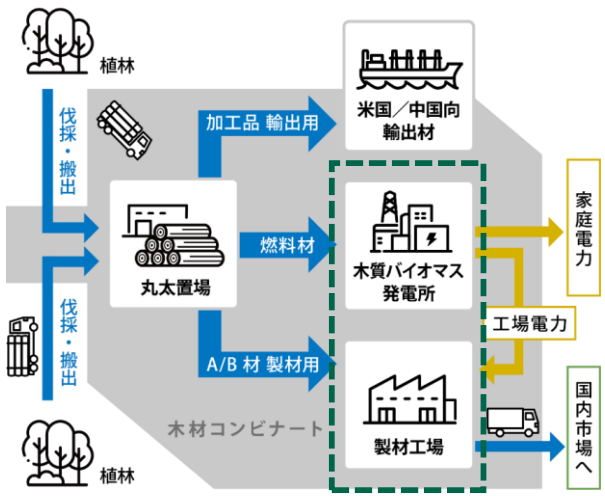
概要

背景

- グローバルな木材資源争奪戦のもと、世界的に木材価格が高騰（ウッドショック）
- 国産材の利活用拡大は喫緊の課題

- 国産材の安定的な供給体制を構築し、日本の木材自給率を向上させる
- 「非住宅」の木造化の推進

木材コンビナート



2030年
国産材使用量
100万m³/年

木を余すことなく使う「カスケード利用」の推進

進捗

鹿児島県志布志市で第1号案件が進捗

- 志布志港は日本最大の丸太輸出港
- 国内外への製品供給
- バイオマス発電による電源確保

2022年　志布志市の事業用地を取得

現在　付加価値の高い加工品を開発中

今後　木材資源が豊富なエリアを中心に全国複数ヵ所で検討中

木材コンビナートでは植林・育林・伐採・利用・再造林のウッドサイクルを回して、脱炭素社会実現への貢献を目的とする

2025～2028年の稼働を目指す

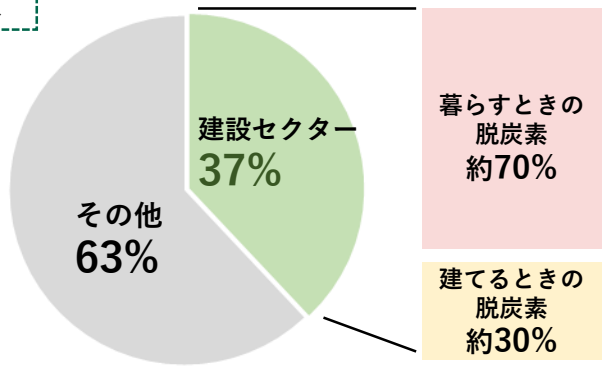
©SUMITOMO FORESTRY CO.,LTD. ALL RIGHTS RESERVED.

建築：脱炭素設計のスタンダート化

木と生きる幸福
住友林業

概要

背景



出典）global alliance for building and construction（2021）

世界のCO_2排出量の37%を建設セクターが排出

- 他の構造から木造建築への代替により、建てるときのCO_2排出量削減
- 木材の炭素固定でCO_2排出量削減

課題

- CO_2排出量の適切な評価指標の確立
- 部材の規格化とコストダウンによる市場における木造建築の競争力の強化

環境配慮型建築を増やし、社会全体の脱炭素化に貢献

進捗

One Click LCA

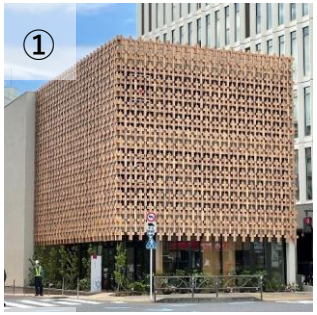
- 建てるときのCO_2排出量を見える化
- ISOやLEEDなど50以上の国際認証と連携
- 住友林業が日本単独代理店契約を締結
- 2022年8月に日本国内で販売開始
- 複数の設計事務所/デベロッパー/ゼネコンと契約済
- 脱炭素設計の大きな流れを生み出していく

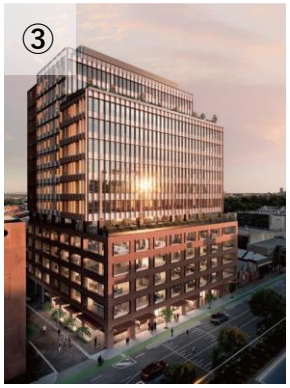
LCCM住宅

- 住宅のライフサイクル全体でCO_2収支をマイナスにする
- 2022年４月に国内で発売

中大規模木造建築の推進

米国でも検討中



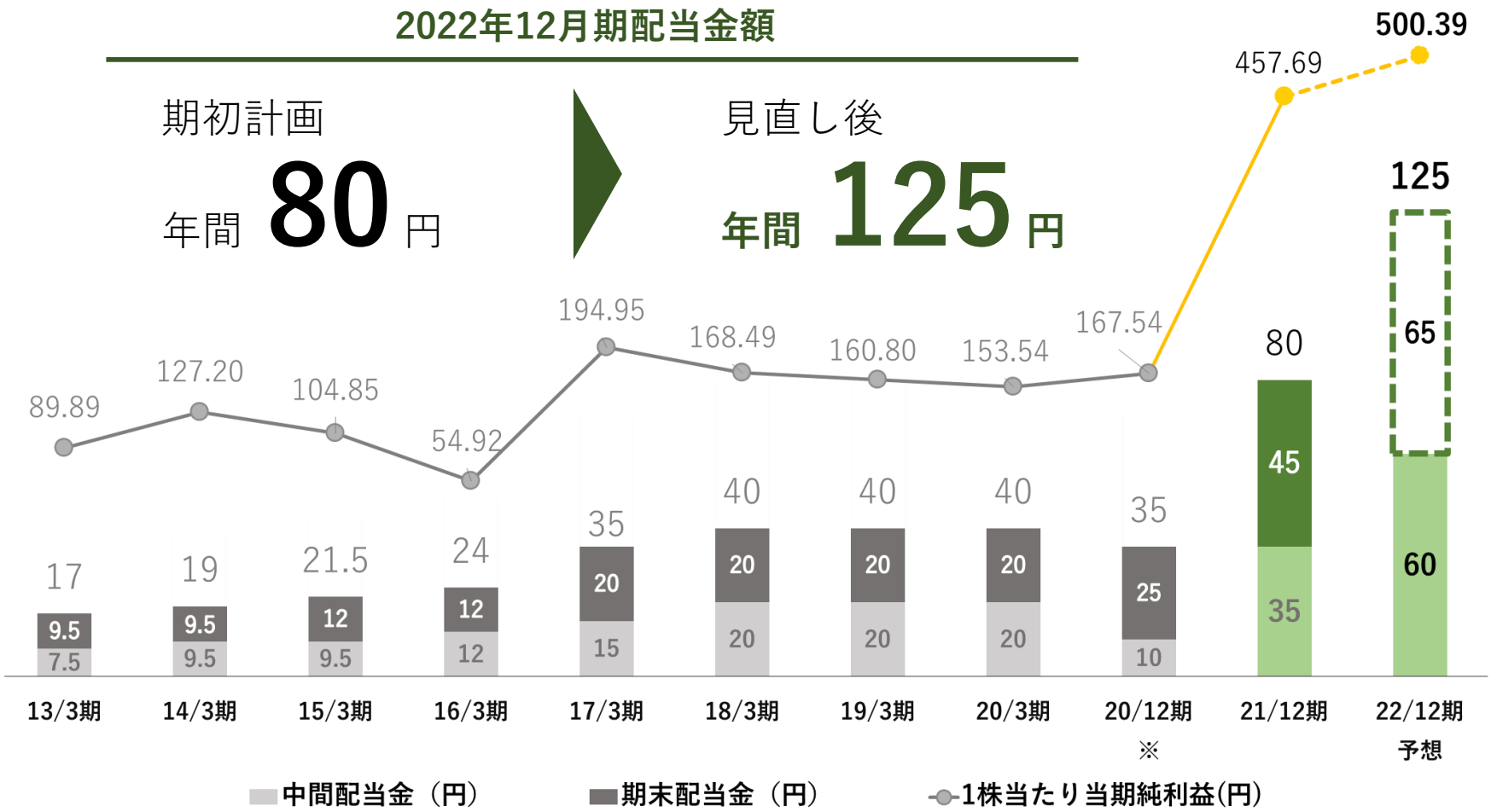


①上智大学四谷キャンパス15号館（東京都千代田区）
②10階建木質耐火ビル（札幌）
③15階建木造オフィスビル（豪州メルボルン）
④６階建木造オフィスビル（英国ロンドン）

©SUMITOMO FORESTRY CO.,LTD. ALL RIGHTS RESERVED.

株主還元

- 2022年12月期の1株当たり年間配当金額は、業績等を総合的に勘案し、当初予定していた1株当たり80円から45円増配し125円を予定。



※ 20/12期より、決算期を3月末から12月末へ変更したため、20/12期の会計期間は4月～12月の９カ月間の決算。

©SUMITOMO FORESTRY CO.,LTD. ALL RIGHTS RESERVED.

Appendix

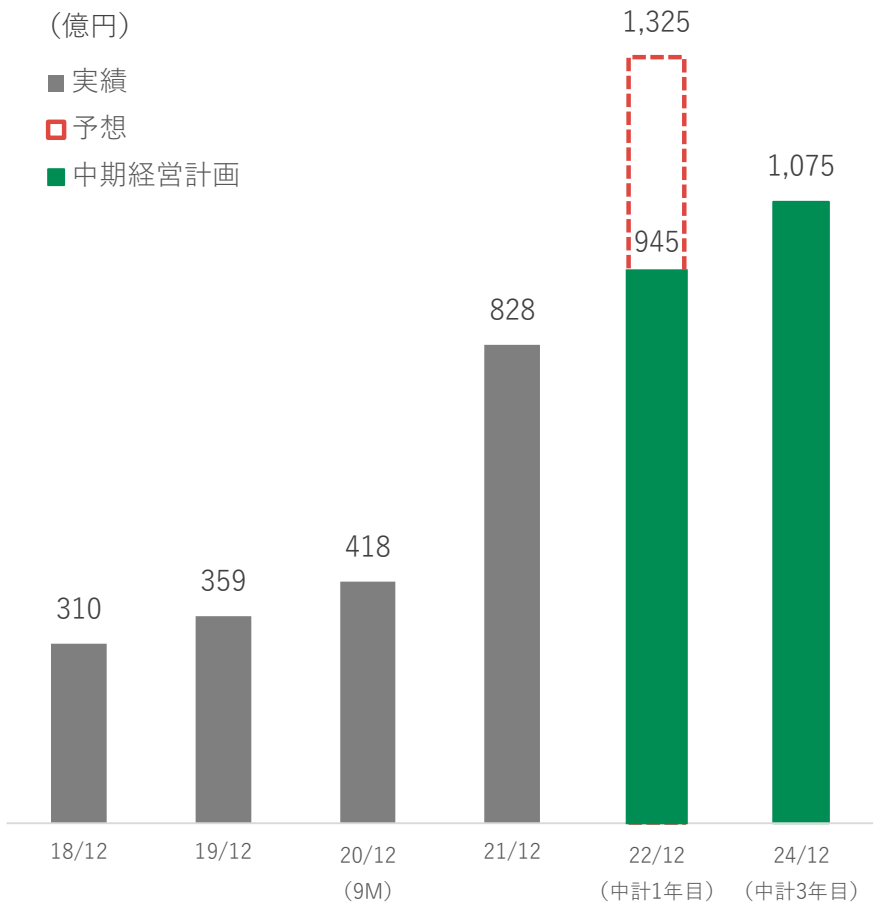
©SUMITOMO FORESTRY CO.,LTD. ALL RIGHTS RESERVED.

米国戸建住宅事業の業績（米国住宅5社）

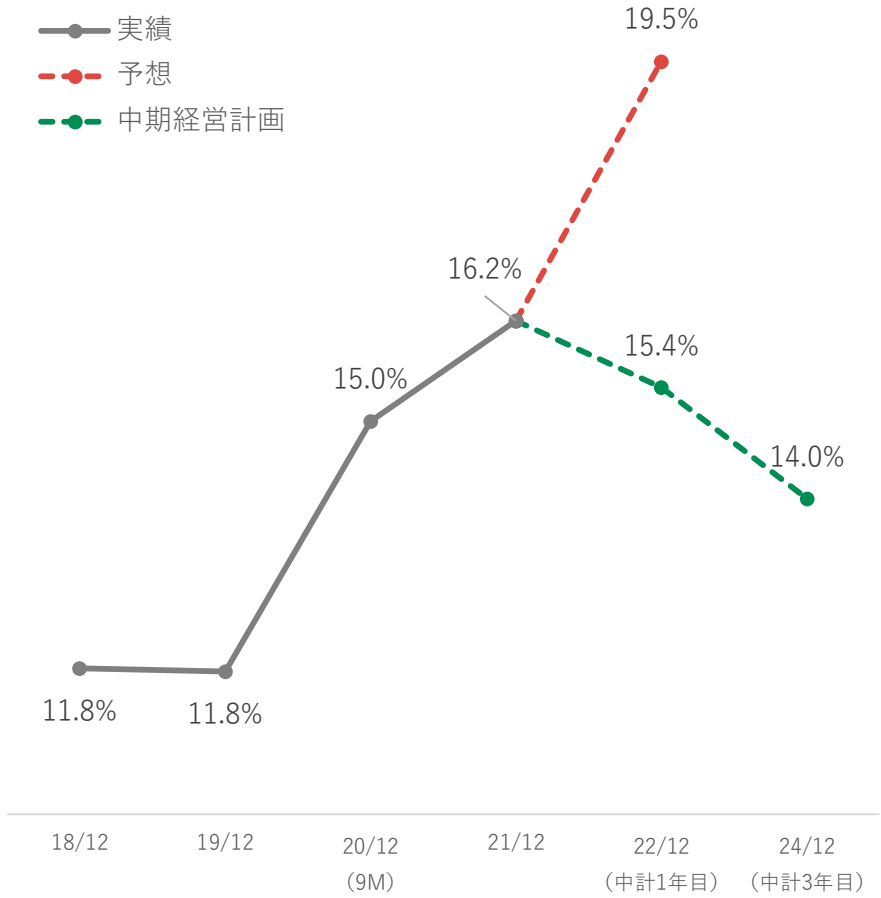
木と生きる幸福
住友林業

- 中期経営計画1年目となる今期(22/12期)は、金額･利益率ともに期初計画を大幅に上回る予想。
- 今期の経常利益予想額は中期経営計画3年目(24/12期)の目標額を上回る水準。

経常利益



経常利益率



©SUMITOMO FORESTRY CO.,LTD. ALL RIGHTS RESERVED.

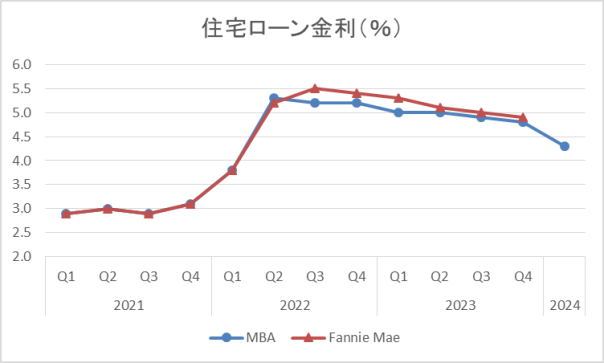
シンクタンクによる米国住宅市場関連予測

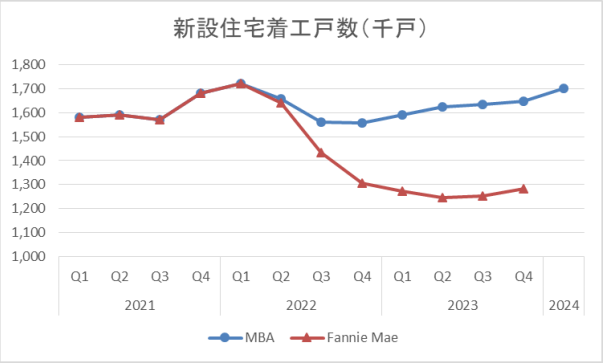
木と生きる幸福
住友林業

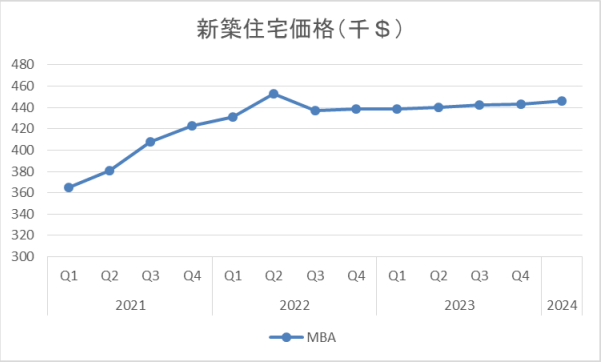
		実績	実績	実績	実績	実績	予想	予想	予想	予想	予想	予想	予想	予想
		2021				2022				2023				2024
		Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	
新設住宅着工戸数（千戸）	MBA	1,581	1,591	1,569	1,679	1,720	1,658	1,559	1,556	1,589	1,622	1,633	1,648	1,699
	Fannie Mae	1,581	1,591	1,569	1,679	1,720	1,640	1,432	1,308	1,273	1,248	1,252	1,284	
住宅価格指数	MBA※1	13.1	17.7	18.6	17.6	18.8	16.6	5.6	2.7	2.4	2.3	2.5	2.4	2.5
	Fannie Mae※2	12.9	17.2	19.3	19.0	20.5	19.9	17.4	16.0	11.3	7.8	6.3	4.4	
新築住宅価格（千＄）	MBA	364.9	380.6	407.8	422.5	430.9	452.8	437.4	438.6	438.6	440.5	442.1	443.3	446.1
	Fannie Mae													
住宅ローン金利（%）	MBA	2.9	3.0	2.9	3.1	3.8	5.3	5.2	5.2	5.0	5.0	4.9	4.8	4.3
（30年固定）	Fannie Mae	2.9	3.0	2.9	3.1	3.8	5.2	5.5	5.4	5.3	5.1	5.0	4.9	
Federal Funds Rate（%）	MBA※3	0.125	0.125	0.125	0.125	0.375	1.625	2.375	3.375	3.625	3.875	3.875	3.875	3.375
	Fannie Mae※4	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.8	2.2	3.4	3.1	2.8	2.7	2.9	
長期金利（%）	MBA	1.3	1.6	1.3	1.5	1.9	2.9	2.9	2.9	2.9	2.9	2.8	2.8	2.5
（10-Year Treasury Yield）	Fannie Mae	1.3	1.6	1.3	1.5	1.9	2.9	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	

MBA：The Mortgage Bankers Association（米抵当銀行協会）、July 18, 2022
Fannie Mae：Federal National Mortgage Association（連邦住宅抵当公庫）、July 11, 2022

※1 FHFA US House Price Index (YOY % Change)
※2 Fannie Mae HPI
※3 各期末時点のレート
※4 各期間の平均レート







©SUMITOMO FORESTRY CO.,LTD. ALL RIGHTS RESERVED.

・本資料に記載した業績予想、見通し及び事業計画等は、資料作成時点において入手可能な情報に基づく当社グループによる仮定及び判断に基づくものであり、その正確性および完全性を保証し、また約束するものではありません。

・業績予想、見通し及び事業計画等は、今後変更することがあります。

・本資料は、出資及びその他いかなる金融商品についての取得等を勧誘するものではありません。

【お問い合わせ】
住友林業（株）
コーポレート・コミュニケーション部 IRグループ
icom@sfc.co.jp

木と生きる幸福
住友林業

©SUMITOMO FORESTRY CO.,LTD. ALL RIGHTS RESERVED.