

2025年12月期第2四半期決算説明会 中期経営計画の進捗と今後の取り組み

2025年8月8日



目次

1. 連結業績および通期予想
2. 中期経営計画の進捗及び今後の取り組み
3. 株主還元
4. 長期ビジョン

- 米国住宅事業・米国不動産事業において需要の減速が継続しており、経常利益・当期純損益は減益
- 豪州住宅事業・国内住宅事業は期初予想を上回るペースで推移

■ 連結業績

単位:億円	24/12期 2Q	25/12期 2Q	前期比
売上高	9,814	10,748	+9.5%
営業利益	911	830	△8.9%
経常利益	930	875	△5.9%
当期純利益	541	486	△10.3%

※「親会社株主に帰属する純利益」は「当期純利益」と表現している。

■ セグメント別経常利益

単位:億円	24/12期 2Q	25/12期 2Q	前期比
木材建材	50	30	△39.9%
住宅	144	192	+33.2%
建築・不動産	750	656	△12.5%
資源環境	△8	△6	—
その他	6	24	+334.7%
調整	△11	△22	—
合計	930	875	△5.9%

- 豪州住宅事業・国内住宅事業は引き続き好調に推移するものの、米国市況の本格的回復は来年度になるものと想定。
通期業績予想を下方修正し、年間配当予想については1株あたり150円※に修正する ※ 株式分割前換算

■ 通期予想

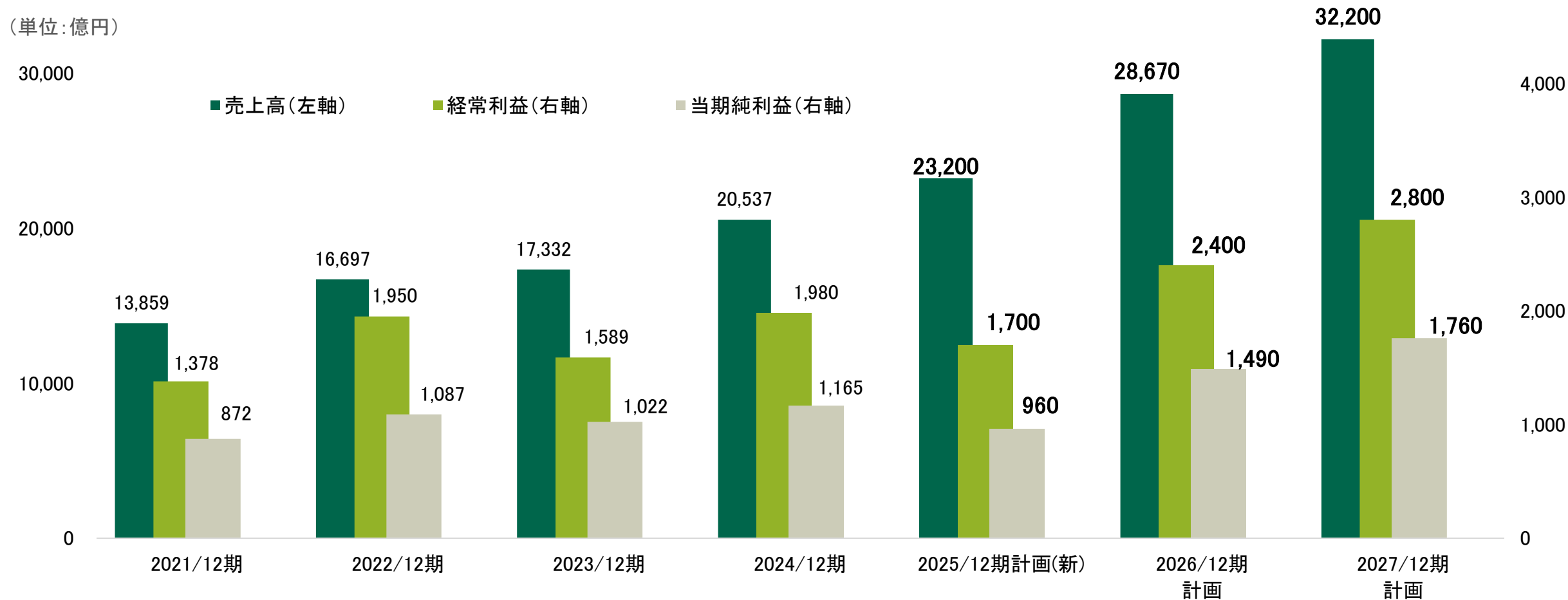
単位: 億円	24/12期 実績	25/12期 前回予想 4/30発表	25/12期 予想	前回 予想差
売上高	20,537	25,560	23,200	△2,360
営業利益	1,946	1,950	1,640	△310
経常利益	1,980	2,050	1,700	△350
当期純利益	1,165	1,230	960	△270

※「親会社株主に帰属する純利益」は「当期純利益」と表現している。

■ 通期セグメント別経常利益予想

単位: 億円	24/12期 実績	25/12期 前回予想 4/30発表	25/12期 予想	前回 予想差
木材建材	100	120	85	△35
住宅	352	380	400	+20
建築・不動産	1,475	1,610	1,240	△370
資源環境	2	0	△8	△8
その他	7	13	38	+25
調整	44	△73	△55	+18
合計	1,980	2,050	1,700	△350

- 短期のリスクに備えつつも、中長期の成長を睨んで戦略的なキャピタルアロケーションに基づいた成長投資を実行し、2027年度に経常利益2,800億円を目指す



中期経営計画 Mission TREEING Phase1
2022/12期～2024/12期

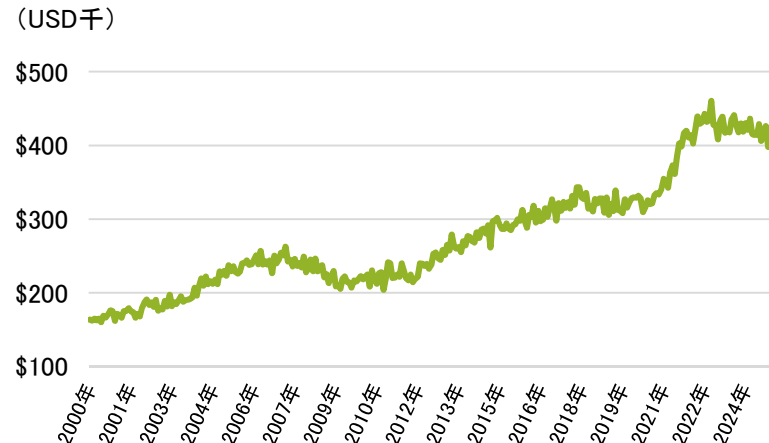
中期経営計画 Mission TREEING Phase2
2025/12期～2027/12期

- 米国住宅市場は住宅ローン金利の高止まり、新築住宅価格の上昇により、アフォーダビリティが低下する一方で、構造的な住宅不足が解消できておらず、中長期的には安定的な住宅需要が期待できる

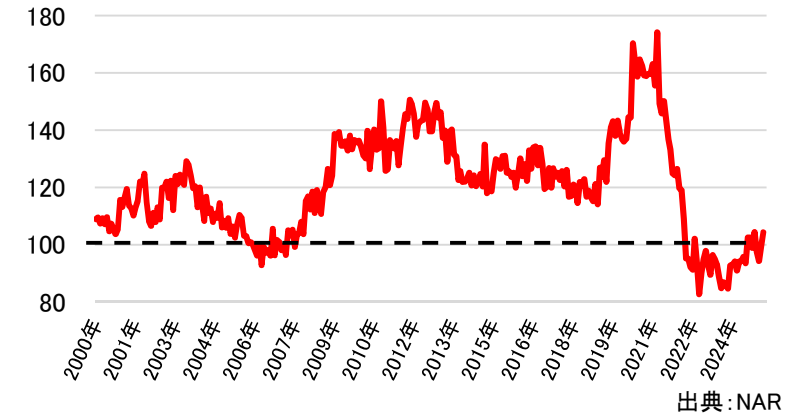
■ 住宅ローン30年固定金利



■ 新築住宅価格

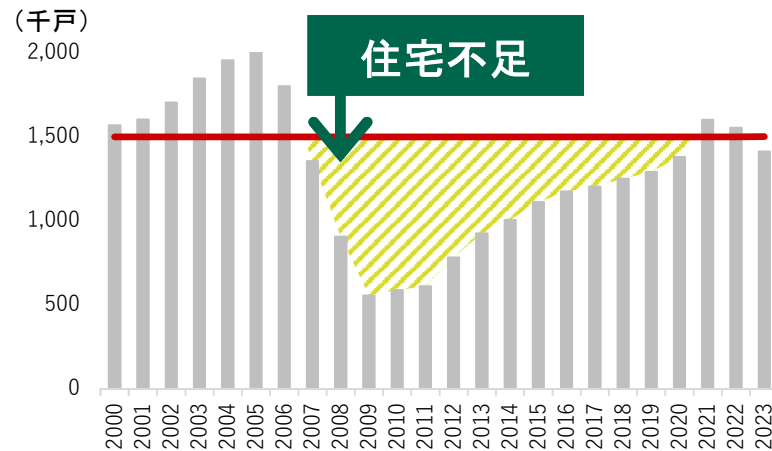


■ アフォーダビリティ

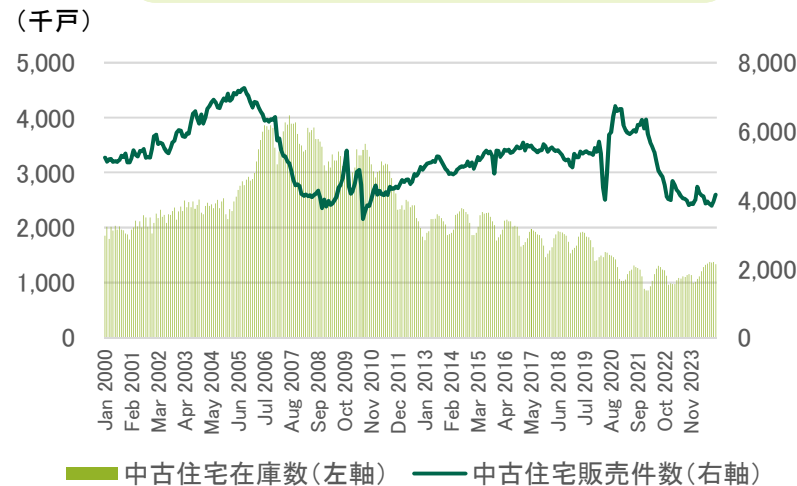


※ アフォーダビリティ:世帯が中間価格の住宅を購入する能力を示す。指数が100以上であれば、平均的な所得の家庭が住宅を購入するのに十分な所得を有していることを意味。指数が高いほど、住宅が購入しやすいとされている

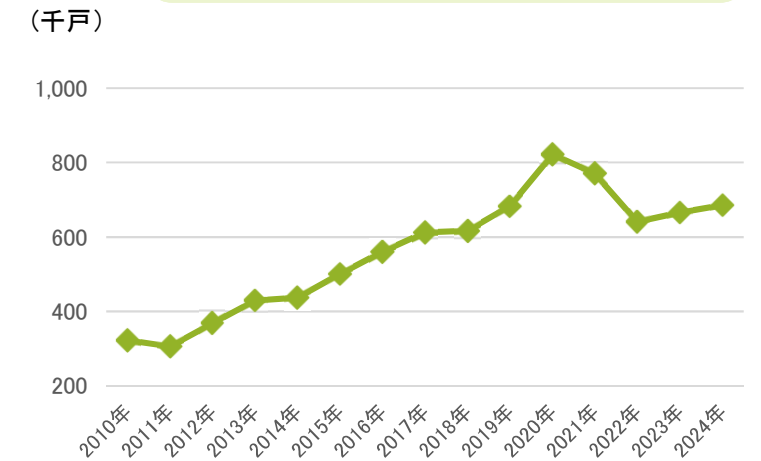
■ 新設住宅着工戸数



■ 中古住宅の在庫&販売



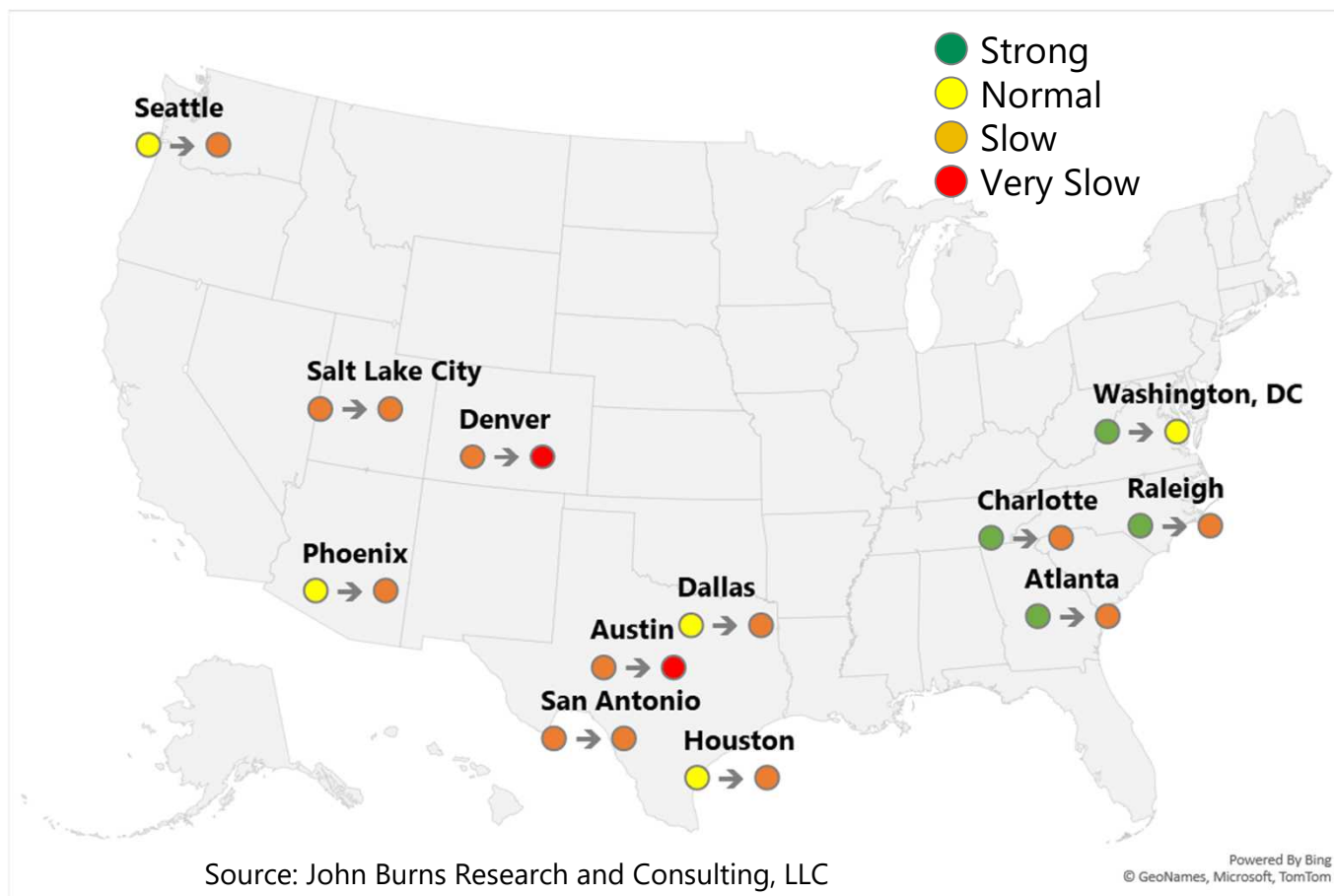
■ 新築住宅の販売動向



- 効果的なインセンティブ付与などを通じた物件販売促進に加え、きめ細かな着工ペースのコントロールにより、利益率と在庫回転率のバランスを意識した事業運営を行う

- 市場価格が弱含みのエリア ▶ インセンティブの積極的付与や価格調整により販売促進を重視
- 市場価格が維持されているエリア ▶ 着工ペースのコントロールにより利益率を維持

■ 展開エリアのマーケット状況 2024/7 → 2025/7



■ 2025年 市場住宅価格予想(前年比)

Salt Lake City	+3%	Houston	~0%
Seattle	+2%	Atlanta	~0%
Washington, DC	+2%	Phoenix	~0%
Charlotte	+1%	Dallas	-1%
Raleigh	+1%	Austin	-1%
Denver	0%~	San Antonio	-2%

Source: John Burns Research and Consulting, LLC

■ 当社レートバイダウン利用率

■ 7割以上

Austin
Dallas (BF)
Salt Lake City (ED)
San Antonio

■ 4割~7割

Atlanta
Dallas
Phoenix

■ 4割以下

Charlotte
Denver
Houston
Raleigh
Seattle (MV)
Washington DC

(BF): Bloomfield
(ED): Edge Homes
(MV): Mainvue
無印: DRB

- 中長期的な目線での利益拡大に向けた取り組みを進め、成長する米国住宅市場において競争優位性を強化する

経営効率化

- DRB社とBrightland社を経営統合



安定的な資材供給・ 施工プロセスの全体合理化

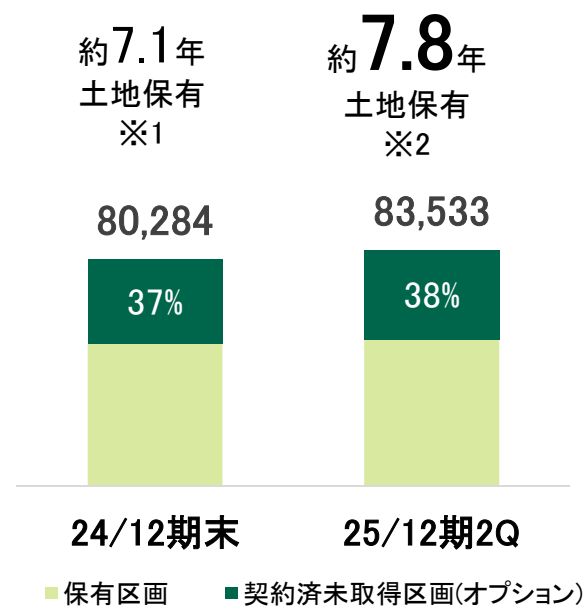
- FITP※事業を通じた安定的な資材供給・施工体制の確立と施工プロセス全体の合理化

※ Fully Integrated Turnkey Provider



将来成長を見据えた 土地の確保

- 在庫リスクを適正にコントロールしながら、長期的な成長を見据え土地を確保



※1. 合計保有区画数 ÷ 2024年販売戸数実績

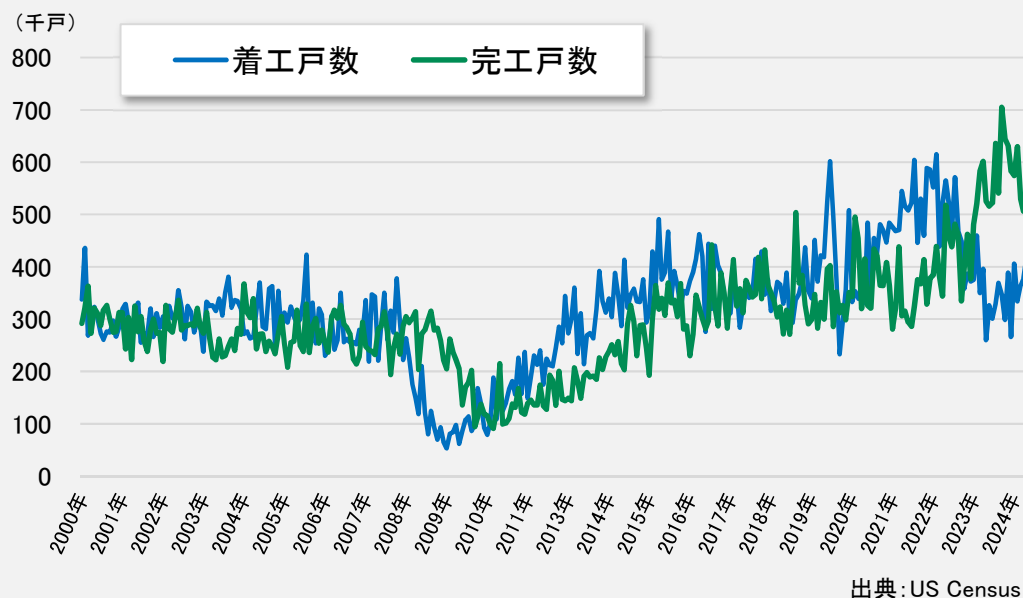
※2. 合計保有区画数 ÷ 2025年販売戸数予想

- リーシングは堅調に推移しているものの、金利の高止まりにより足元の物件売却は減速
- 当面はリスクを意識した事業運営を行いながら、安定的な収益基盤の確立に向けた取り組みを進める

事業環境

- 金利の高止まりを背景に不動産市場は依然として厳しい
- 集合住宅の供給は2025年から徐々に減少に転じる見通し

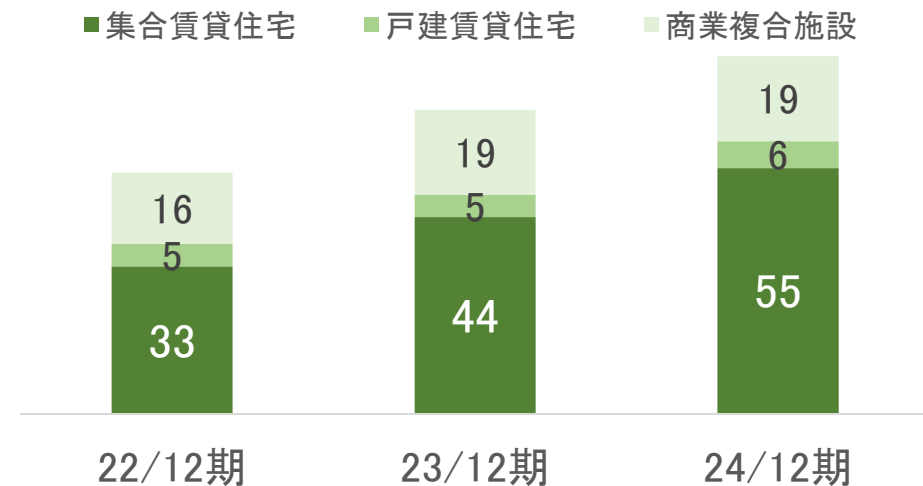
米国集合住宅 着工・完工戸数



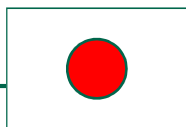
今後の取り組み

- フィー収入などを含む安定的な収益体制を構築
- バランスシートを意識した事業構造に転換
- 需要が見込まれる「マスティンバー案件」を組成

米国不動産事業におけるプロジェクト数



- 中大規模木造建築を国内外で推進し、今後も物件数およびエリアを拡大していく



学校・ホテル・賃貸住宅などを木造化

愛知県立春日井高等学校1号棟校舎



東京農業大学 青雲寮

社宅木造混構造6階建



既存オフィスの木造の増改築など

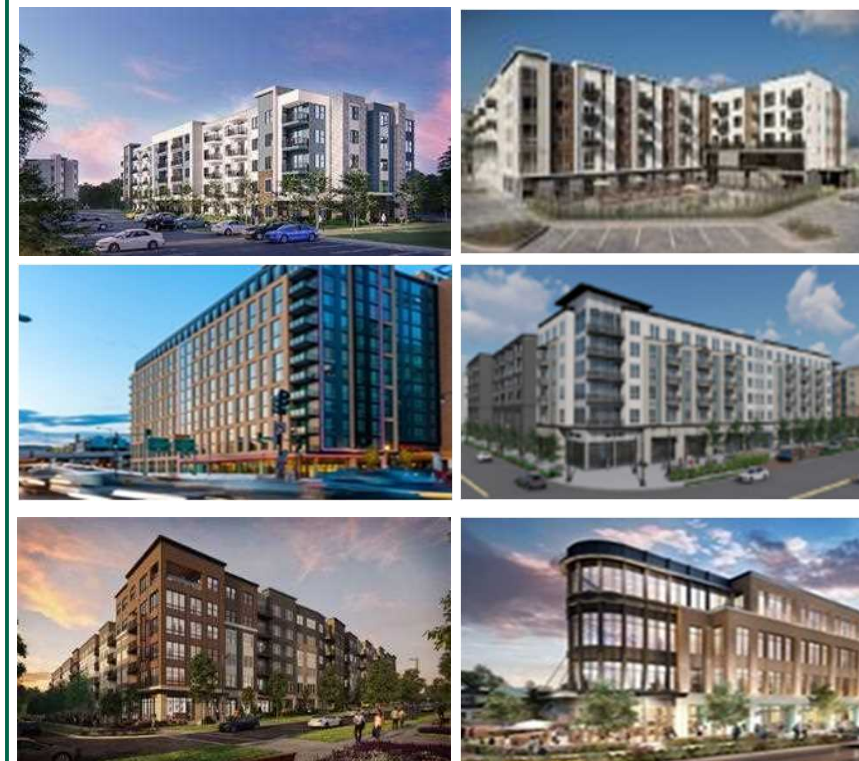
Paradise プロジェクト



Golden Lane プロジェクト



中大規模木造賃貸住宅などを推進



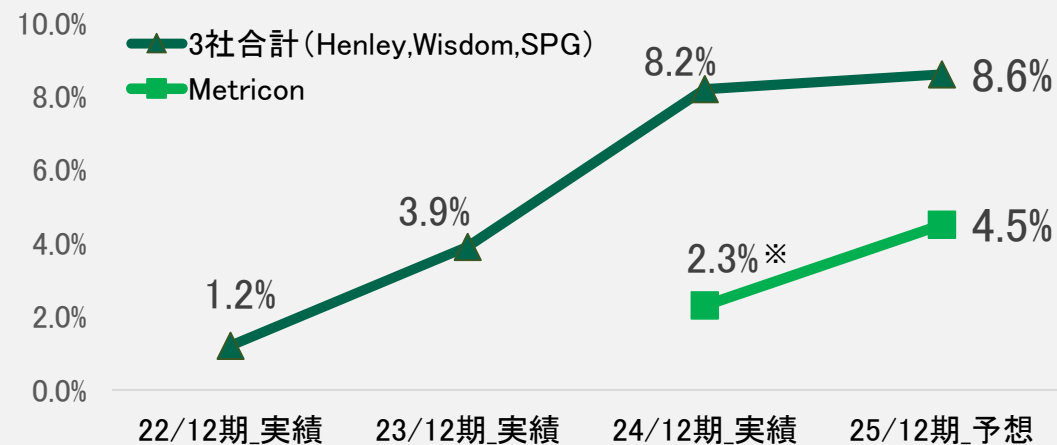
2024年度事業化済プロジェクト数は80

- 全豪最大のホームビルダーのスケールメリットを活かし、さらなる成長および収益改善に取り組む

事業環境

- 政策金利の4.10%から3.85%への引下げ
- 顧客心理が徐々に改善し、トラフィックの改善に寄与
- 資材高騰や労働力不足、工期遅れが徐々に改善

経常利益率



※2024年7月から12月の6ヶ月間

利益改善に向けた取り組み

1

Metricon社買収後の事業運営体制の強化、商品ラインナップを拡充

2

資材の共同購買、技術・部材の開発などグループシナジー創出に注力

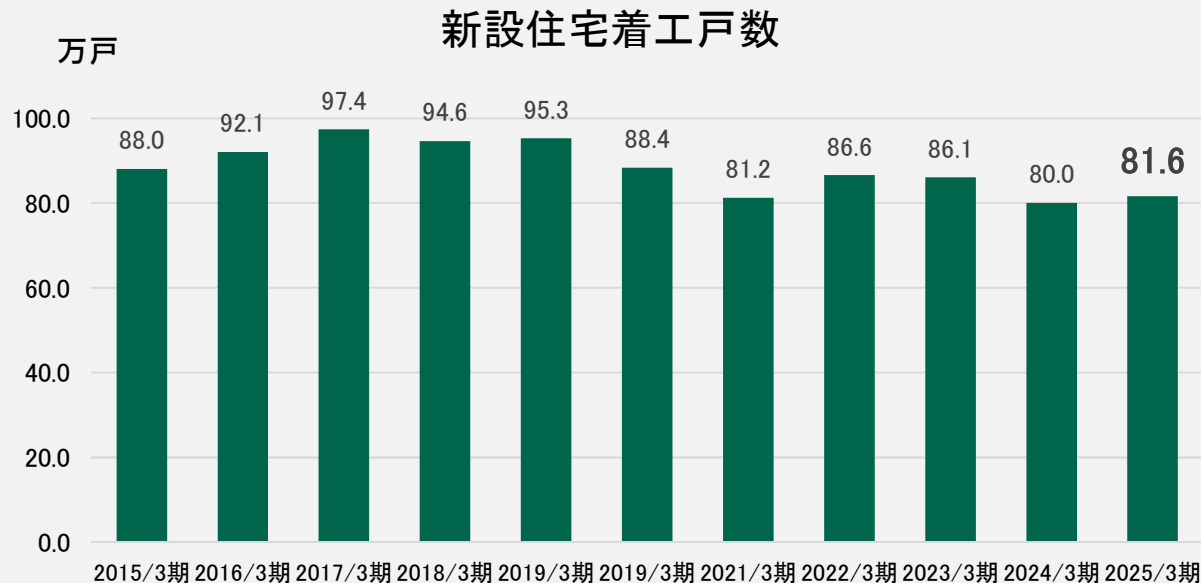
3

BTR(Build to Rent)集合住宅、ランドスケープなどの事業多角化

- 当社の強みである「デザイン力」及び「商品力」を活かした差別化戦略が奏功し、引き続き単体住宅事業の売上総利益率は改善

事業環境

- 4号特例縮小を見据えた駆け込み需要などの影響で、2024年度の新設住宅着工戸数は前年より増加
- 人口減少により国内住宅市場は縮小する見通し



出典:国土交通省「住宅着工統計」

収益改善に向けた取り組み

- 幅広い価格帯商品に加え、プライムウッド、オリジナルキッチン「Germoglio」などで差別化戦略を展開

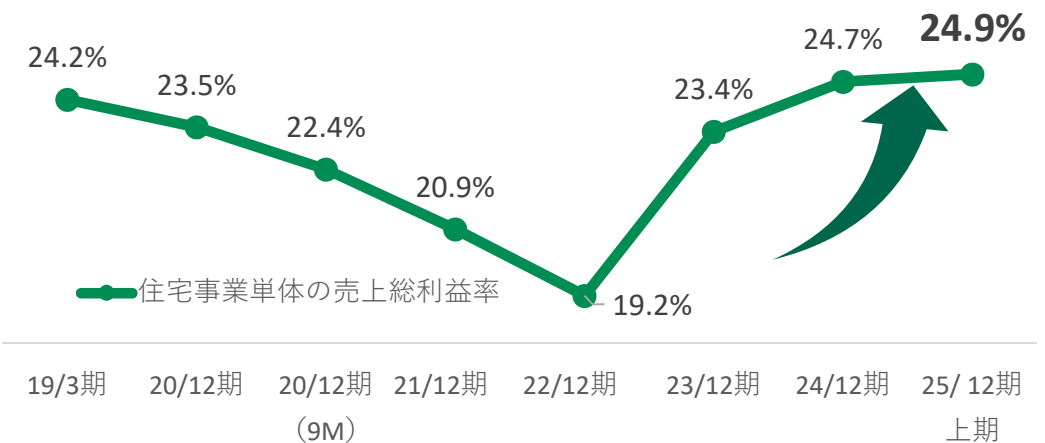
セミオーダー商品
FS受注率:31%
※25/12期 上期

平屋
受注率:46%
※25/12期 上期

邸宅設計
プロジェクト

(低) 価格帯 (高)

住宅事業単体の売上総利益率



● LeTech社の子会社化によりランドセット事業※を強化し、賃貸住宅事業の拡大を目指す

※ランドセット事業は、土地と建物をセットで取得し、賃貸経営を行う不動産投資手法。

■ LeTech社の子会社化

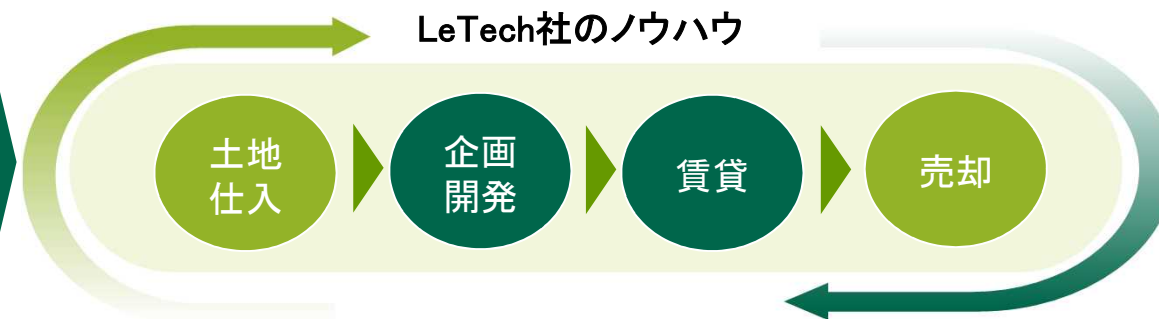
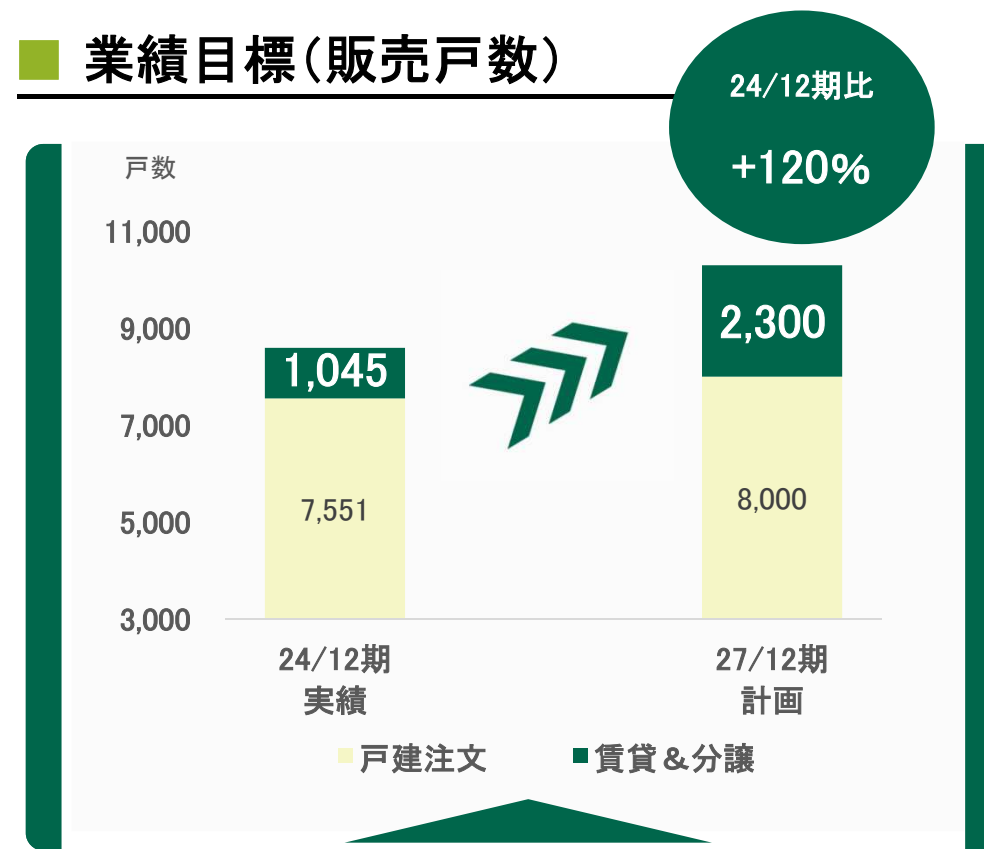
背景

- 持ち家のアフォーダビリティの低下や世帯数の増加に伴い、賃貸住宅は安定した需要が見込まれる
- RC造・鉄骨造に比べ、建設コストが安定している木造建築が注目

目的

- LeTech社のノウハウを活かし、ランドセット事業を拡大
- RC造に加え、当社の木造物件も開発することで、事業エリアと規模を拡大
- 既存の分譲住宅事業などへのシナジー効果も期待

■ 業績目標(販売戸数)



- 北米大手の製材工場を子会社化。木材の安定供給と、「ウッドサイクル」の米国での実現を目指す

Teal Jones Plain Dealing工場を子会社化

背景

- 製材原材料のサザンイエローパインは同地域に幅広く分布し、蓄積量は今後も増加する見込
- 本工場周辺は住宅事業を積極的に展開するエリアの1つ
- 米国産木材製材品のコスト競争力の向上への期待

目的

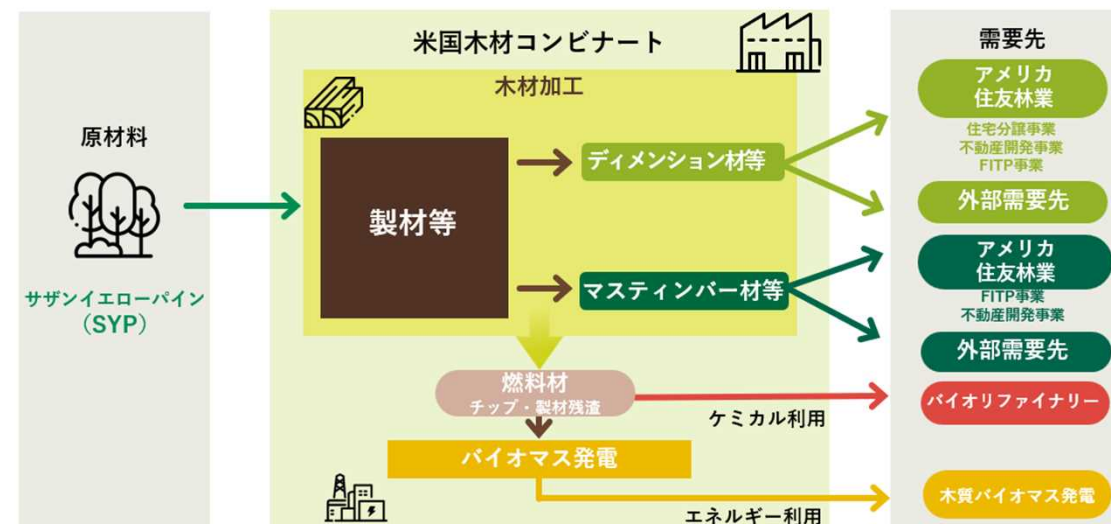
- 外的要因に影響されにくい安定した原材料を確保
- 木材コンビナートを展開し、「ウッドサイクル」を米国でも実現
- 当社の米国既存事業とのシナジー追求

事業計画概要

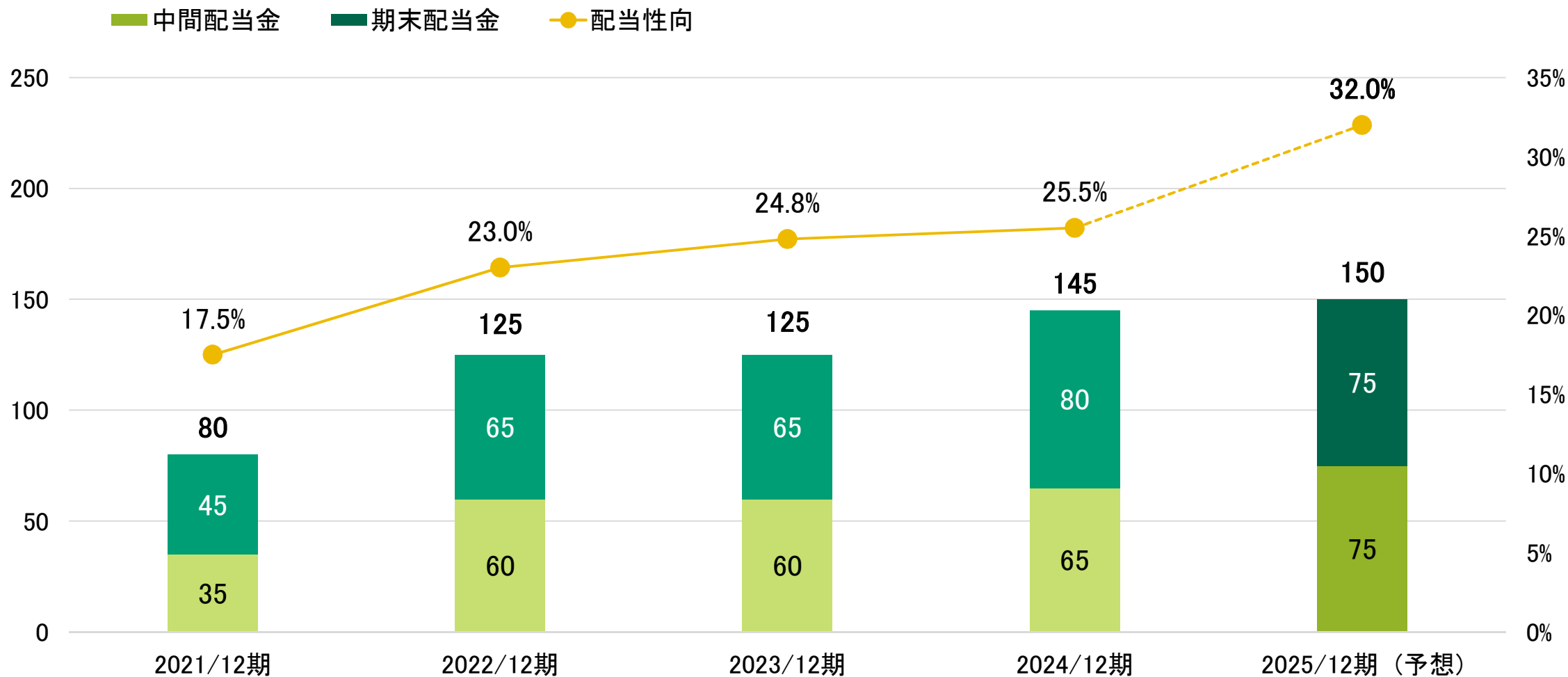
- 約14,000戸分/年のディメンション材などを生産
- CLT、LVLなどのマスティンバーの製造も見据える
- 木材のカスケード利用による木材価値の最大化を図る



ディメンション材



- 今期業績予想の下方修正に伴い、株主還元方針の下限配当を適用。年間配当予想を1株あたり150円※に修正する。
これにより配当性向は32.0%となり、前年実績に対しては5円※の増配 ※ 株式分割前換算



Mission TREEING 2030

～地球を、快適な住まいとして受け継いでいくために～

私たちは、地球環境、人々の暮らしや社会、市場や経済活動に価値を提供することで、将来世代を含むあらゆる人々やすべての生き物に、地球が快適な住まいとして受け継がれていくことを目指します。これまでも強みとしてきた「森」と「木」の価値を活かし、深め、新たな未来の力へと変えていきます。



事業方針

- 森と木の価値を最大限に活かした脱炭素化とサーキュラーバイオエコノミーの確立
- グローバル展開の進化
- 変革と新たな価値創造への挑戦
- 成長に向けた事業基盤の改革

■脱炭素社会に向けた達成目標

森林保有・管理面積

100万ha

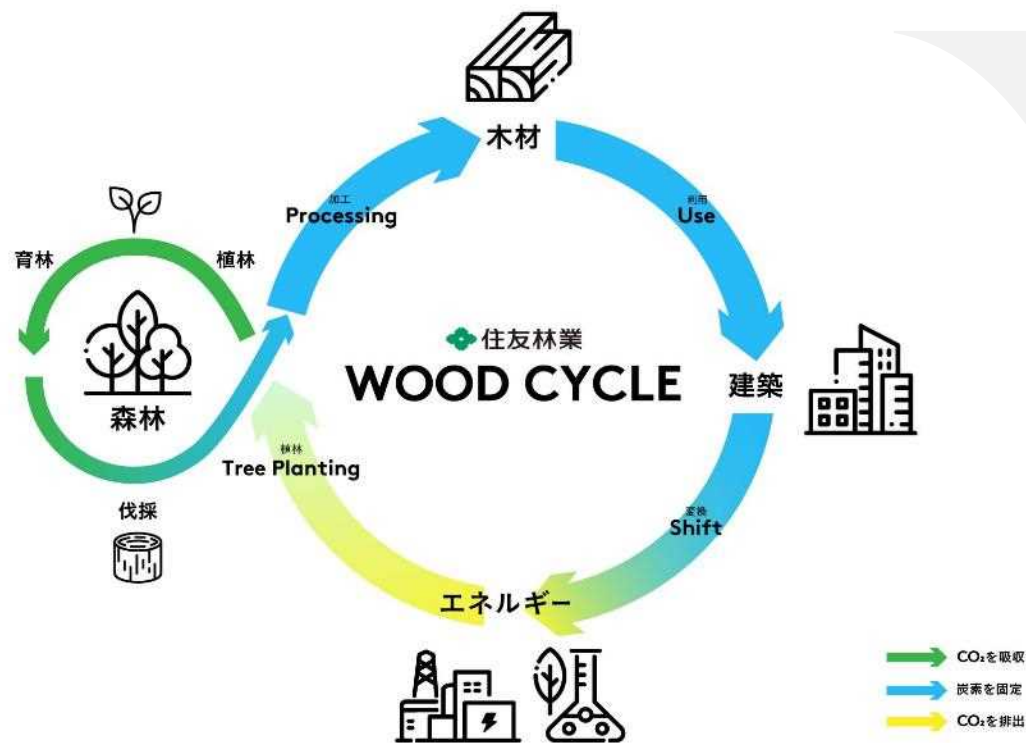
木材コンビナート国産材使用量

100万m³

年間住宅供給戸数

65,000戸

- 当社独自の知見を活かし、長期ビジョン達成に向けて脱炭素関連や成長分野へ積極的に投資を実行し、さらなる成長を図っていく



中期経営計画(2025年～2027年)累計投資額

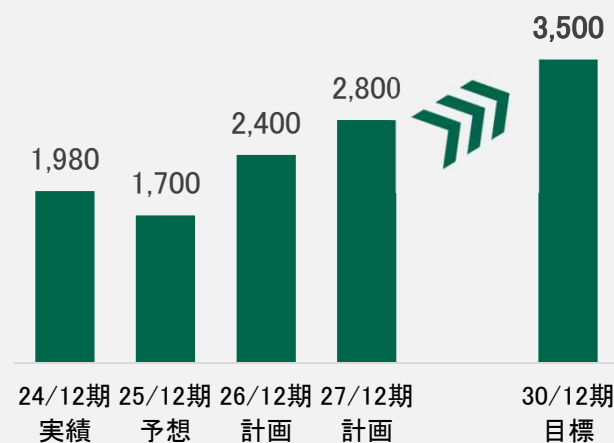
7,130 億円 ※

※「販売用不動産の純増額」+「成長投資&設備更新」

長期ビジョン
2030年経常利益目標

3,500 億円

■ 経常利益計画(単位:億円)



- ・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。
- ・本資料で提供している情報に関しては、その正確性・確実性・信頼性及び完全性等を保証するものではなく、当社およびその他の関係者は一切の責任を負いません。また、予告なしにその内容が変更又は廃止される可能性がありますので、予めご了承ください。

お問い合わせ

住友林業株式会社
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