木と生きる幸福

住友林業

2026年12月期第2四半期　決算説明会

足元の事業環境と今後の事業戦略

2026年8月10日

住友林業

令和８年熊本地震により被害を受けられました皆さまに

謹んでお見舞い申し上げます

一日も早い復旧を心からお祈りいたします

目次

1. 2026年12月期第2四半期決算概要
2. 事業環境・事業戦略
3. 2026年12月期通期業績予想
4. 財務戦略について
appendix

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

1. 2026年12月期第2四半期決算概要

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

2026年12月期第2四半期 連結業績

木と生きる幸福
住友林業

✓ Tri Pointe Homes社（以後:TPH社）買収による効果や、好調な豪州住宅事業を中心に**売上高は前期から増加**した一方、米国住宅事業における顧客の様子見姿勢の継続、受注低迷などにより全社の**経常利益は498億円（前期比△43.6%）**と減益

■ 連結業績

単位：億円	25/12期 2Q	**26/12期 2Q**	前期比
売上高	**10,748**	**12,632**	**+17.5%**
営業利益	**837**	**599**	**△28.4%**
経常利益	**882**	**498**	**△43.6%**
当期純利益※	**493**	**269**	**△45.5%**

※「親会社株主に帰属する純利益」は「当期純利益」と表示している

■ セグメント別売上高

単位：億円	25/12期2Q	**26/12期2Q**	前期比
木材建材	**1,217**	**1,222**	**+0.5%**
住宅	**2,612**	**2,774**	**+6.2%**
海外住宅	**5,728**	**7,256**	**+26.7%**
不動産	**1,116**	**1,316**	**+17.9%**
資源環境	**127**	**138**	**+9.1%**
その他	**139**	**147**	**+6.1%**
調整	**△190**	**△220**	**-**
合計	**10,748**	**12,632**	**+17.5%**

■ セグメント別経常利益

単位：億円	25/12期2Q	**26/12期2Q**	前期比
木材建材	**30**	**6**	**△79.4%**
住宅	**180**	**169**	**△6.4%**
海外住宅	**745**	**457**	**△38.6%**
不動産	**△63**	**△129**	**-**
資源環境	**△8**	**△12**	**-**
その他	**25**	**14**	**△42.2%**
調整	**△26**	**△7**	**-**
合計	**882**	**498**	**△43.6%**

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

2. 事業環境・事業戦略

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

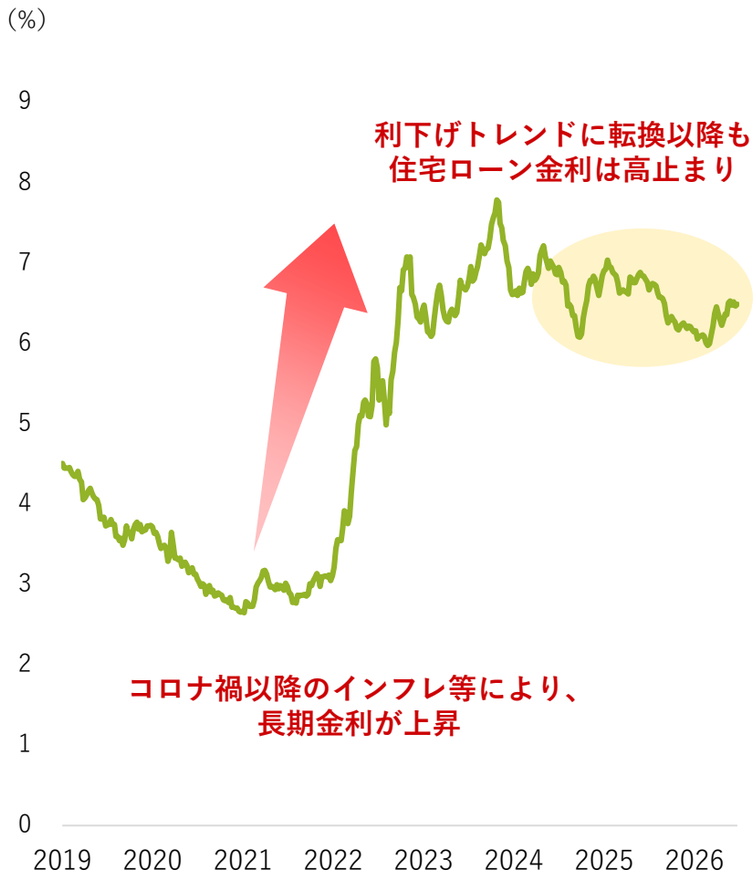
事業環境｜米国住宅事業（1）

木と生きる幸福
住友林業

✓雇用環境は堅調だが、**住宅ローン金利・住宅価格の高止まり**により、**Affordabilityは改善されず、住宅需要停滞が継続**

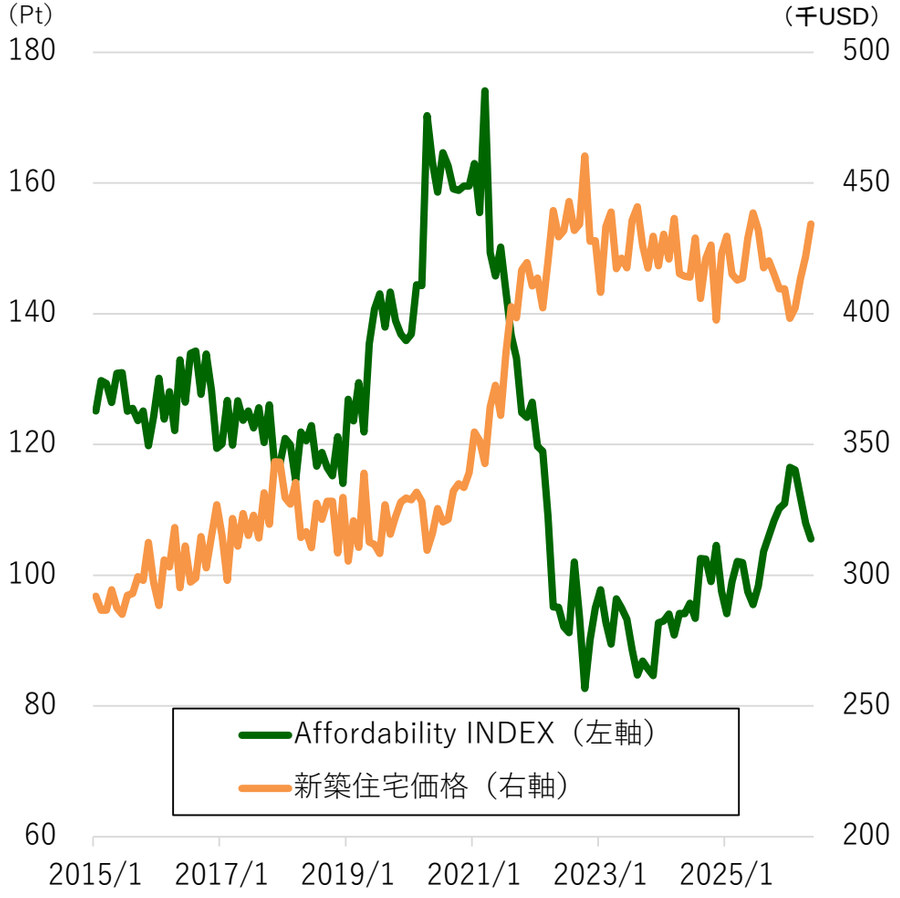
✓一方でミレニアル世代やZ世代といった**住宅取得者層が厚く、底堅い住宅需要が見込まれる**

■住宅ローン30年固定金利



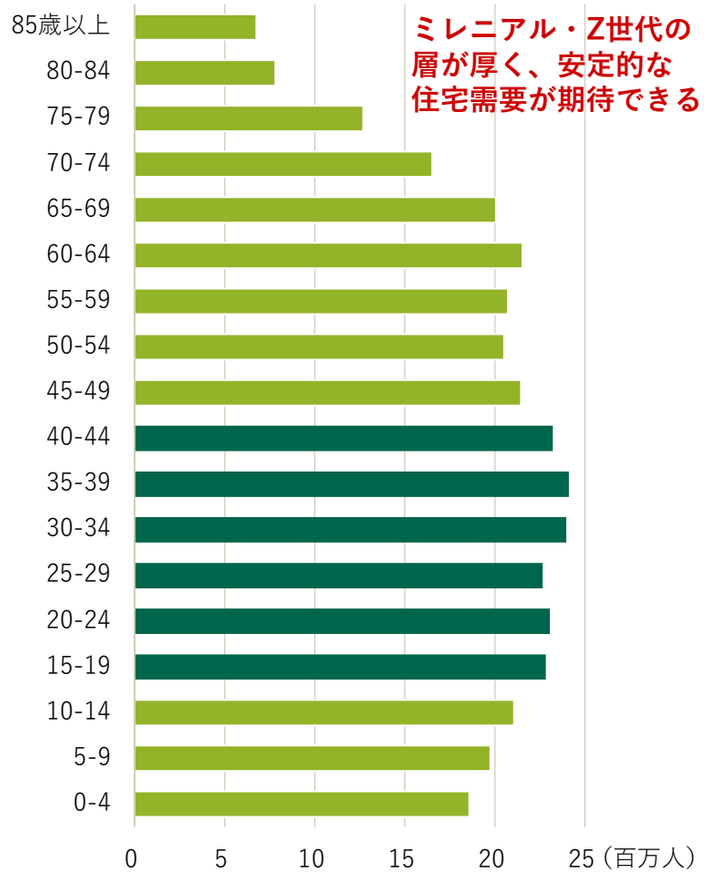
出典：Freddie Macを基に当社作成（2026年6月時点）

■新築住宅販売価格とアフォーダビリティ



出典：NAR及びU.S. Census Bureauを基に当社作成（2026年4月時点）

■年齢別人口



出典：United Nations Population Divisionを基に当社作成

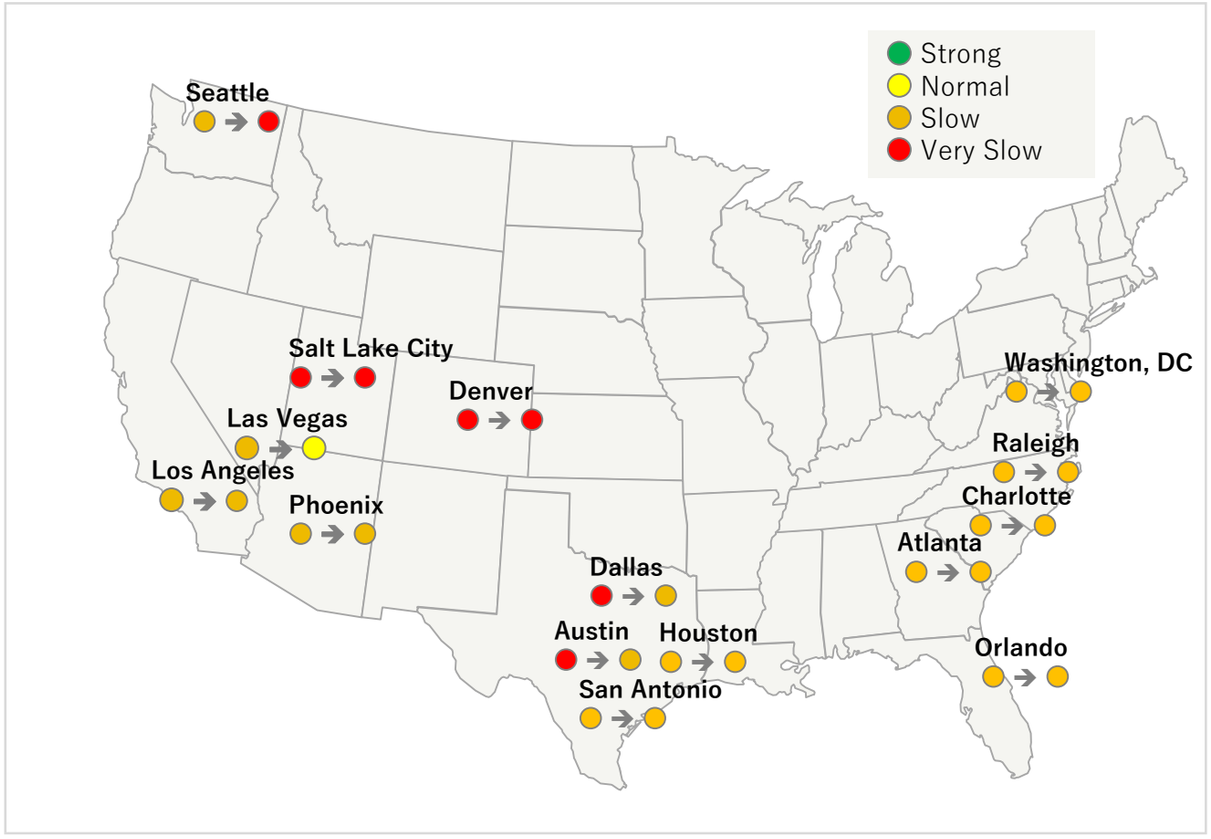
©SUMITOMO FORESTRY CO.,LTD. ALL RIGHTS RESERVED.

事業環境｜米国住宅事業（2）

木と生きる幸福
住友林業

✓ 2026年下期の米国の住宅価格は、下落傾向を予想しており、**市場の回復は2027年以降**になると予測。7月に成立した「住宅購入支援策（21st Century ROAD to Housing Act）」の動向、影響が注目される

■ 2026年展開エリアのマーケット状況（2026年1月 → 2026年6月）



出典: John Burns Research and Consulting, LLC作成レポートを基に当社作成

■ 2026年 市場住宅価格予想（2025年比）

エリア	増減%（YoY）
Salt Lake City,	+1%
San Antonio,Charlotte,Los Angeles,	+0%～1%未満
Houston, Tampa, Las Vegas	～0%
Washington DC, Phoenix, Dallas, Raleigh, Seattle, Atlanta, Denver, Orlando	-1%
Austin	-2%

出典: John Burns Research and Consulting, LLC作成レポートを基に当社作成

★住宅購入支援策の成立

住宅供給拡大や、住宅取得しやすさの改善などを目的とした法案である**「21st Century ROAD to Housing Act」が成立した。**

【法案の目的】

住宅供給拡大 **資金調達強化** **規制の合理化** **需要の下支え**

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

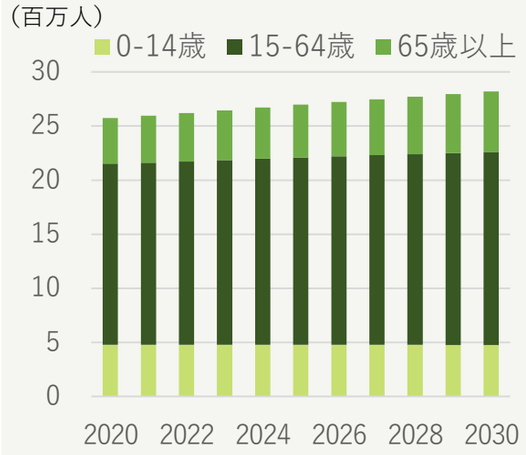
事業環境｜豪州住宅事業および国内住宅事業

豪州

■ 展開エリアの市場環境

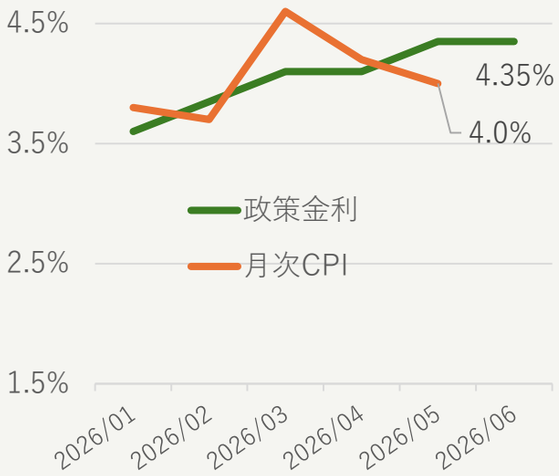
ビクトリア州 ニューサウスウェールズ州	住宅市場の冷え込みが継続。ビクトリア州メトロ地区で顧客心理が低下、ニューサウスウェールズ州は宅地不足によるアフォーダビリティ悪化と競合激化で**厳しい販売環境が続く**
クイーンズランド州 西オーストラリア州 南オーストラリア州	人口増加による**旺盛な住宅需要で市況は好調** 今後は利上げ、価格上昇に伴うアフォーダビリティ悪化、宅地不足、労務費上昇等が懸念材料

■年代別人口構成推移



出典：国連人口予測

■CPI・政策金利推移

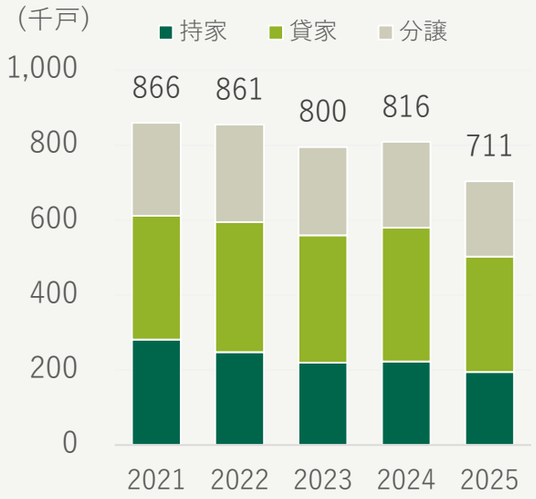


出典：ABS、RBA

日本

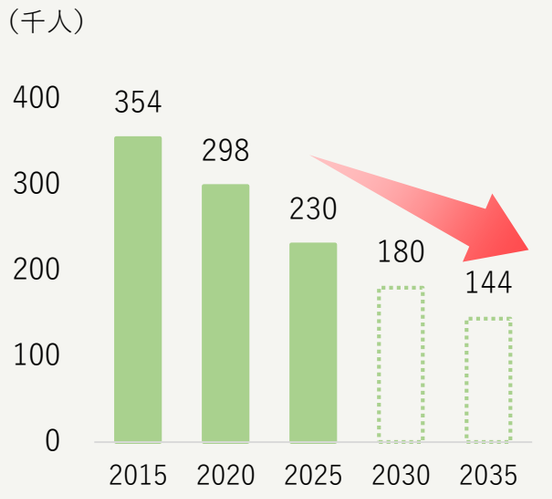
- 2025年度の新設住宅着工戸数は**71万戸まで減少**
- **金利上昇**や**資材・人件費の高止まり**が継続し、人手不足による工期長期化のリスクが高まる
- 住宅ストックや空き家の増加、相続対策ニーズの拡大を背景にリフォームや買取再販などの**ストックビジネス市場は引き続き成長**が期待される
- 株価上昇に伴う資産効果により、不動産市場の取引活性化、リフォーム需要の拡大が見込まれる

■住宅着工数の推移



出典：国土交通省

■大工の将来人数予測



出典：建設経済研究所建設経済レポートを基に当社作成

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

米国住宅事業｜事業戦略：TPH社買収

TPH社買収効果

①規模拡大

③バリューチェーンの強化

②新規エリア進出・
プロダクトの多様化

④経営基盤の強化

全米展開を補完

当社が未進出であった
カリフォルニア州・
ネバダ州に進出し、
サンベルト地域をカバー

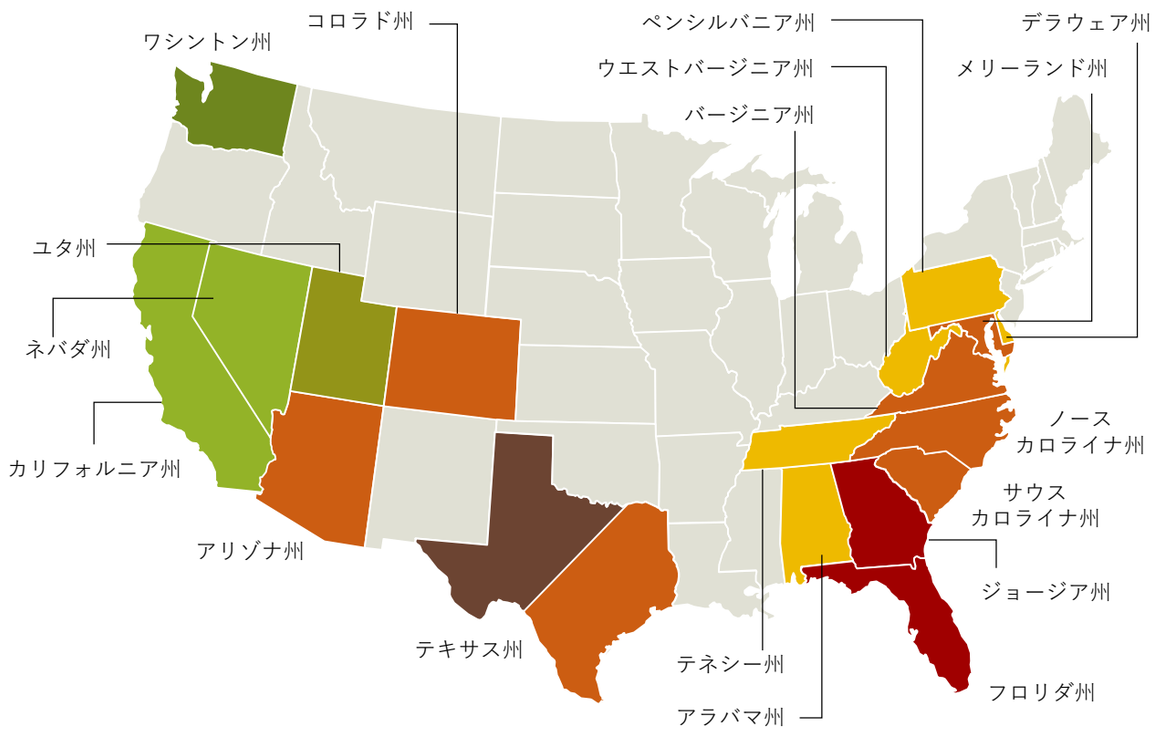
顧客セグメントの多様化

当社既存ビルダーは一次～二次取得者（販売価格40～50万ドル台）を主なターゲットとする一方、TPH社は高価格帯（同60万ドル超）を展開

全米6位相当のビルダー群へ

※BUILDER「2026 The Top 100」に基づく米国戸建住宅引渡戸数ランキング（2025年度）を参照

米国戸建住宅事業展開エリア　18州展開



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

米国住宅事業｜事業戦略：TPH社とのシナジー創出

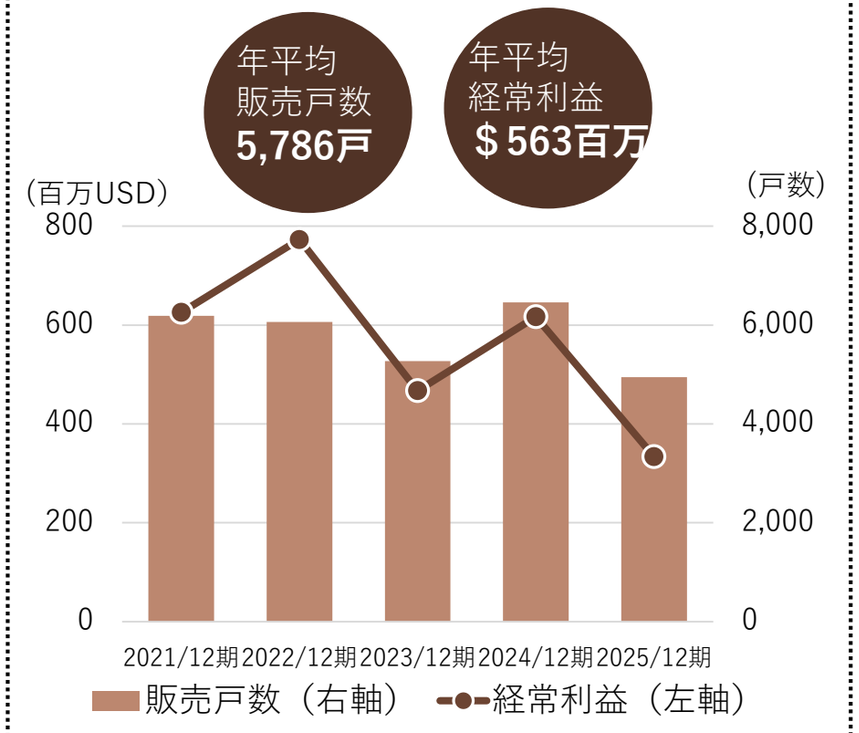
グローバル展開の深化

木と生きる幸福 住友林業

- ✓ 米国内でのグループ連携により、**グループ全体でのシナジー効果を創出し、2030年販売戸数23,000戸を目指す**
- ✓ **TPH社へもFITP事業を展開し、施工の効率性や安全性の確保、工期短縮などグループシナジーに取り組む**

tri pointe HOMES

TPH社直近5年経常利益＆販売戸数推移



経営資源の融合

既存米国ビルダー

DRB GROUP　EDGEhomes　Southern Impression Homes

MAINVUE HOMES　BLOOMFIELD HOMES

シナジー効果を創出

- TPH社へのFITP事業の展開
- 分譲地の共同購買
- 住宅モーゲージ事業の活用
- 建築資材の共同購買

2030/12期
販売戸数目標
23,000戸

2026/12期
販売戸数予想
14,160戸

TPH社の寄与

(戸)
20,000
15,000
10,000
5,000
0

2004/3期　2006/3期　2008/3期　2010/3期　2012/3期　2014/3期　2016/3期　2018/3期　2020/3期　2021/12期　2023/12期　2025/12期　2030/12期

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

米国住宅事業｜事業戦略

グローバル展開の深化

木と生きる幸福 住友林業

✓新規分譲地数の拡大とAbsorption維持により、下期の受注を加速していく

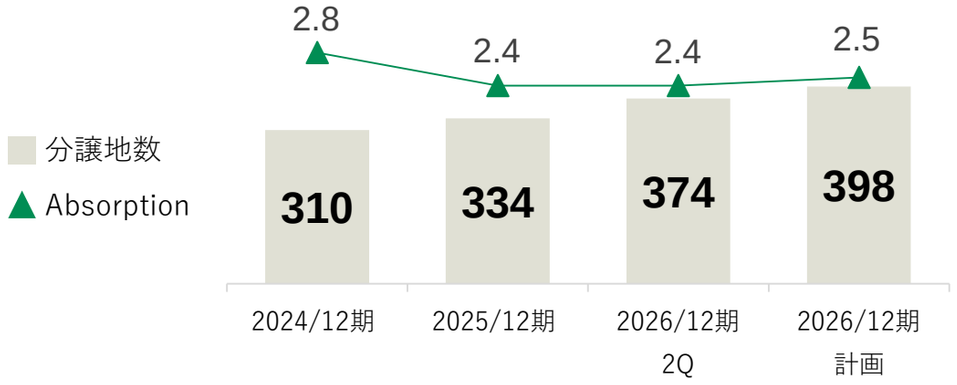
✓適切な在庫水準を維持しながら、棚卸資産回転率の改善を図る

■ 受注・販売拡大に向けて

- インセンティブの機動的な活用
- プリセール販売を強化し、利益率を確保

➡ **Absorptionを維持しながら、受注・販売を加速**

■ 分譲地数およびAbsorption推移（TPH社を除く）



※Absorptionは、1分譲地あたりの月間契約数を指す
分譲地数はそれぞれの期間における各月の平均値

■ 資本効率化

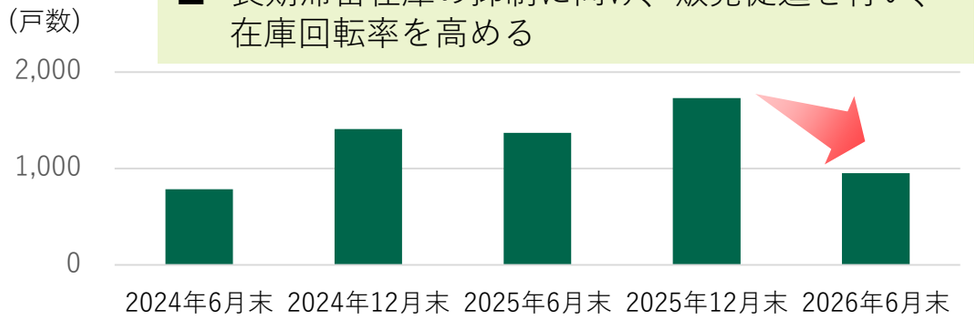
- オプション契約による土地確保を推進
- 着工コントロールなどにより適切な在庫水準を維持

➡ **バランスシートを軽量化し、棚卸資産回転率の改善を図る**

■ スペック物件完成在庫推移（TPH社を除く）

在庫管理方針

- 分譲地ごとに適切な在庫水準を設ける
- 長期滞留在庫の抑制に向け、販売促進を行い、在庫回転率を高める



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

✓全豪トップシェアの規模を活かしたシナジー創出と国内住宅事業とのノウハウ連携により、販売拡大と収益力強化を両立

戦略1 豪州グループ4社のスケールシナジーを創出

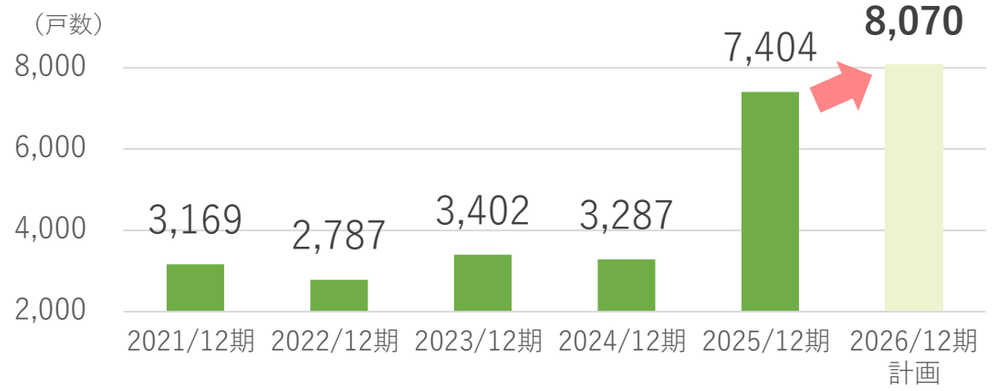
- 資材の共同購買によるコスト低減
- 商品仕様の共通化・部材の標準化
- バックオフィス業務のグループBPO会社への移管

戦略2 国内住宅事業との連携強化

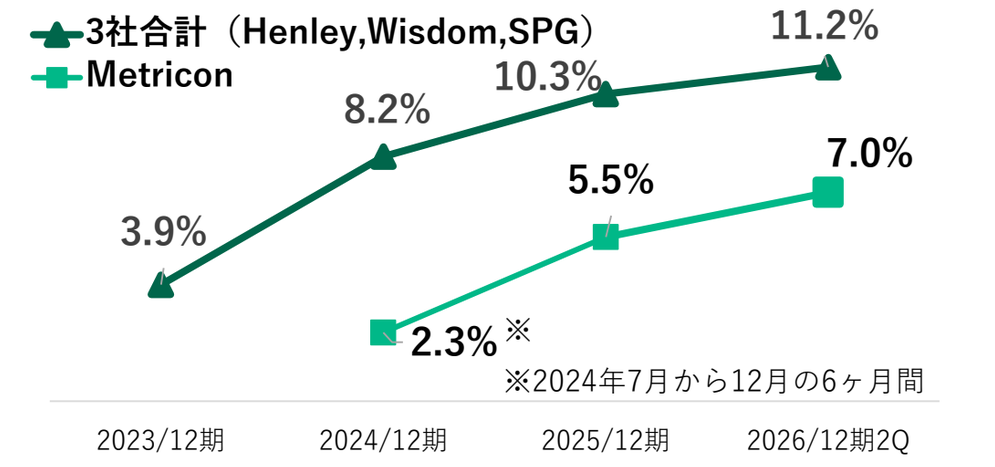
- 国内で培った営業手法・設計提案力の共有による成約率向上
- 施工管理ノウハウの共有による工期短縮・業務効率化

2030年に年間販売戸数10,000戸を目指す

販売戸数の推移



経常利益率の推移



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

不動産事業｜事業戦略：米国/日本

稼ぐ力の向上

木と生きる幸福 住友林業

✓米国では物件売却だけでなく**多様な収益源**を確保し、国内では**グループ連携によるシナジー創出**を目指す

米国

事業環境

- 利上げ懸念、キャップレートの高止まり
- 好調な低金利時代に投資・建築した物件の供給拡大により、稼働率や賃料は伸び悩み

事業戦略

【Crescent】

新規プロジェクトの自社施工比率向上を計画し、建設収益/現場管理フィーを取り込む

【JPI】

開発・設計・施工の内製化、プロセスの標準化・合理化

賃貸用集合住宅
「NOVEL Lulah Hills」

Jefferson Porticoプロジェクト

日本

事業環境

- 他国に比べ低金利水準ながら利上げ観測が強まる

事業戦略

グループ入りしたLeTech社を含めて、グループ全体で不動産価値を最大化させる開発を推進

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

国内住宅事業｜事業戦略

稼ぐ力の向上

木と生きる幸福 住友林業

✓幅広い住宅需要を取り込む商品戦略が奏功し、受注金額は前期比で14ヶ月連続増加

✓今後は商品力、設計力などを活かした**差別化戦略**とDXなど**生産性向上の両輪で、さらなる市場シェアの拡大を目指す**

3,500万円未満
（完全規格＆セミオーダー商品）

3,500～6,500万円
（注文/フルオーダー）

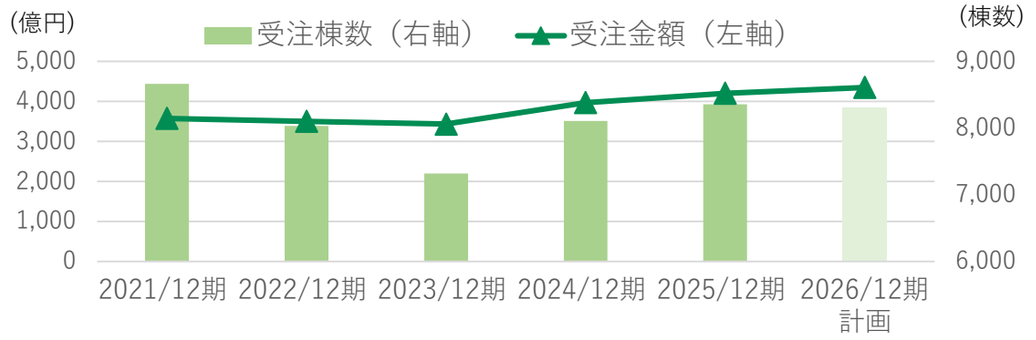
6,500万円以上
（注文・邸宅設計）

幅広い価格帯の商品戦略を実現

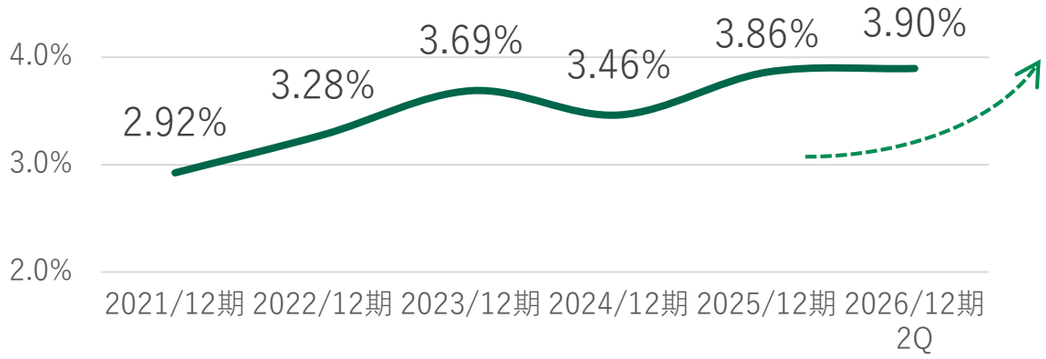
土台となる当社オリジナル「BF構法」「PRIME WOOD」「Germoglio（ジェルモーリオ）」

※Germoglioとは当社のオリジナル商品。キッチン、洗面化粧台、チェアなどを展開。

住宅事業単体の受注棟数＆金額推移



持家着工戸数に対する当社戸建住宅の販売棟数シェア



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

戦略1 木環の杜 四倉工場本格稼働

- 福島県産スギ材を中心に**年間約110千m³の原木を投入**し、2×4ディメンション材および羽柄材の生産・販売開始。2x4ディメンションのFJ材※1は7月にJAS認証を取得し、ソリッド材※2は10月に取得予定

※1：FJ材とは縦継ぎしたディメンション材　※2：ソリッド材は無垢材のことを指す

- 大東建託をはじめとする**ハウスメーカー向けに2×4ディメンション材を販売するとともに、プレカット工場などへも羽柄材の販売を推進する**
- 完成品仕上げラインの設備最適化により生産性向上と供給能力の拡大を図る

【2027年販売計画】

2×4ディメンション材 約29,000m³/年

羽柄材 約10,500m³/年

戦略2 ジオリーブグループとの連携を加速

- ジオリーブグループの株式の30.3%を保有し、当社の持分法適用会社となる
- 業態の垣根を超えた協業により、強固な収益基盤を実現

住友林業 ⇄ GEOLIVE

【取組みテーマ】

01 / DX推進による物流や各種業務の合理化
02 / 構造躯体供給システムの構築や省施工化の推進
03 / 脱炭素設計・脱炭素資材活用や国産材利活用の推進
04 / 新規市場の開拓やオリジナル商材の販売拡大
05 / 人財活用

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

3.　2026年12月期通期業績予想

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

2026年12月期通期業績予想

木と生きる幸福
住友林業

✓ TPH社買収による影響、米国不動産事業における売却物件数の修正及び想定売却金額の見直し、米国住宅事業の販売戸数減少などにより、通期経常利益を**1,150億円**に下方修正

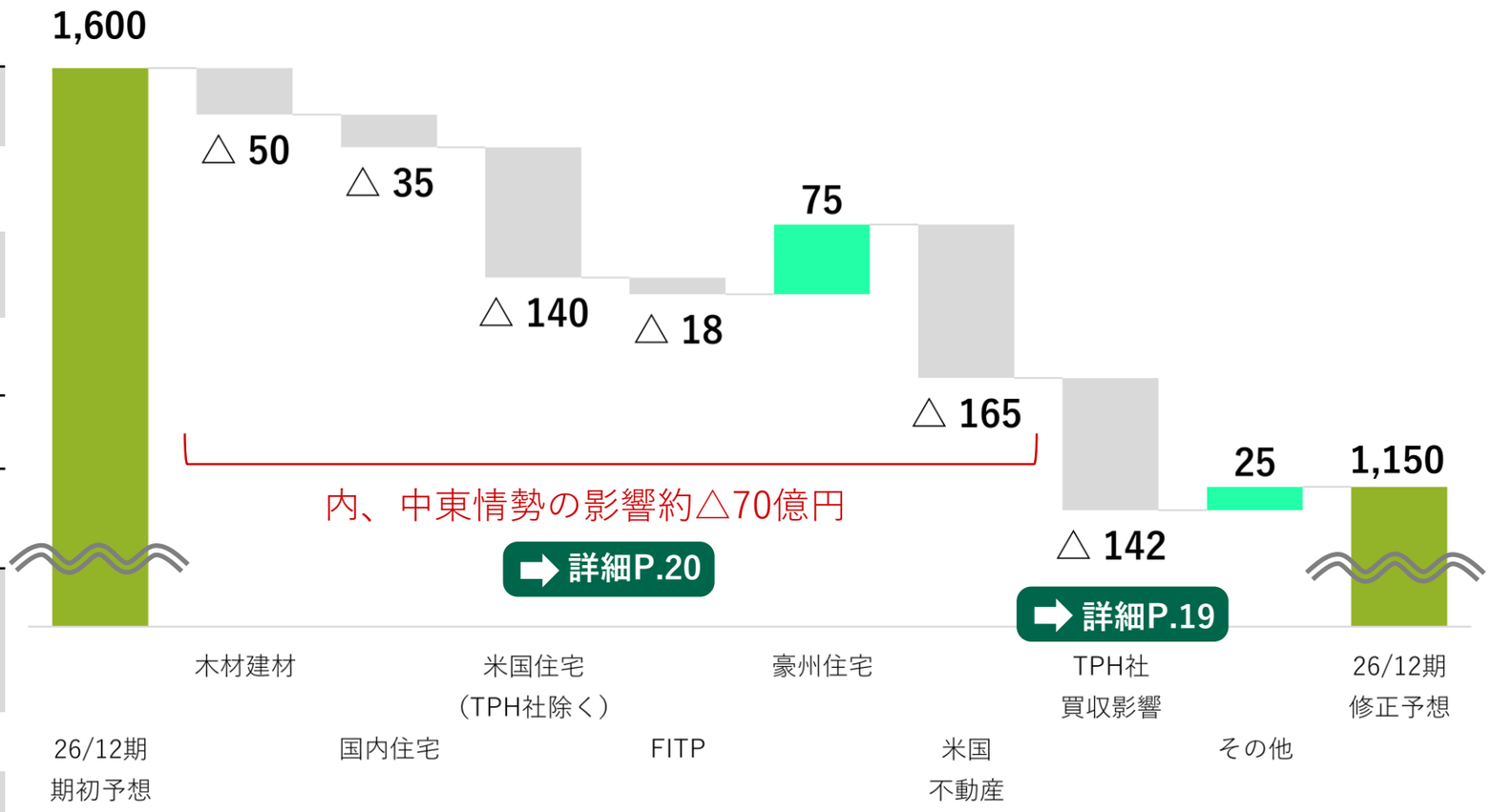
通期予想　損益計算書

単位：億円	26/12期 期初予想	**26/12期 修正予想**	予想差
売上高	25,900	**29,500**	**+3,600**
営業利益	1,570	**1,430**	**△140**
経常利益	1,600	**1,150**	**△450**
当期純利益	950	**600**	**△350**

通期予想　販売戸数

単位：戸	26/12期 期初予想	**26/12期 修正予想**	予想差
米国	11,635	**14,160**	**+2,525**
米国 TPHを除く	11,635	**10,290**	**△1,345**
豪州	7,800	**8,070**	**+270**
日本	8,100	**7,750**	**△350**

経常利益の増減要因（億円）



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

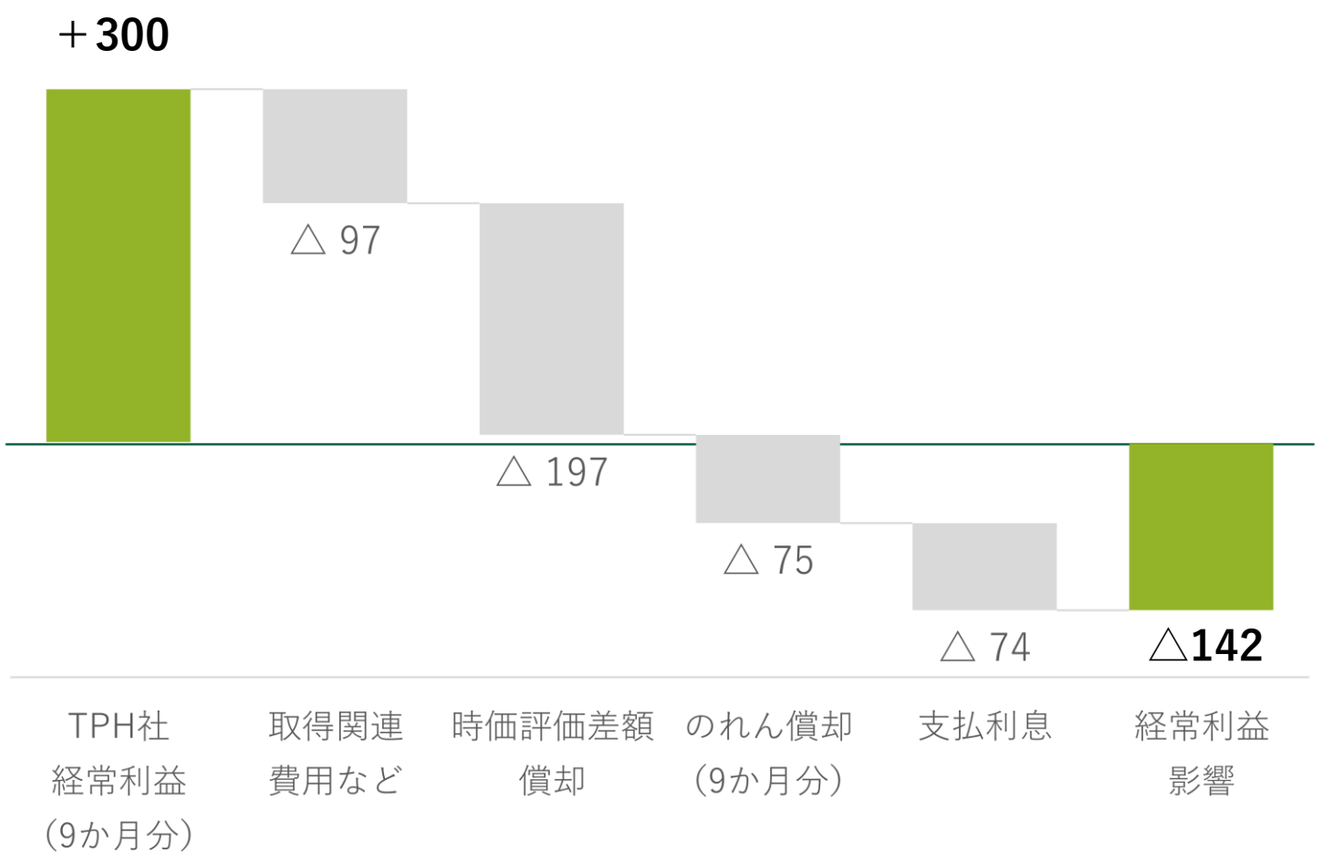
2026年12月期通期業績予想｜TPH社買収影響

木と生きる幸福
住友林業

✓今期2026年12月期におけるTPH社買収による業績影響は、**経常利益ベースで△142億円**

✓買収影響は2026年6月末時点の試算となっており（現時点の見通し）、今期2026年12月期決算で確定する予定

TPH社買収による2026年通期経常利益の増減要因（億円）



TPH社経常利益（2026年4月～12月）

- TPH社9か月間の経常利益は300億円、2026年4月～12月までの販売戸数は3,870戸を計画

株式取得関連費用など（買収関連一時費用）

- 外部専門家等への支払い、ファイナンスに関する組成費用を計上

時価評価差額の償却

- 販売用不動産の取得時の時価評価差額を償却。対象物件の売却が今期中心のため、来期の利益押下影響は縮小

のれん償却（2026年4月～12月）

- のれんの残高は約940億円（期末残高見込み）、10年償却を想定

支払利息　ブリッジローン等に係る支払利息を計上

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

2026年12月期通期業績予想｜中東情勢影響

木と生きる幸福
住友林業

✓ 中東情勢による影響は、住宅事業における引渡し遅れなどは発生しないと見込んでおり、資材・原材料価格の上昇によってグループ全体で、下期を中心に**約70億円程度が経常利益下押し要因**となる見込み

事業	現状及び対策
木材建材	✓ 原材料価格上昇の影響を受けているものの、当社グループ工場での稼働停止などは発生していない。 ✓ 製造事業における販売価格への転嫁や原材料の確保などにより影響は想定よりも縮小。仕入先の多様化なども進めている。
住宅	✓ 石化製品価格の上昇による資材コストの増加に加え、物流コストの上昇が発生。 ✓ 排水用塩ビパイプや接着材等は、納期調整や在庫手配の強化により改善傾向にあり、引渡し遅延は発生していない。
海外住宅	✓ 米国ではサプライヤーからの値上げ要請はあるものの、価格交渉や期間限定のサーチャージ方式などの対策により、現時点で大きな影響はない。FITP事業でも、価格転嫁や運送業者との価格交渉により影響は限定的。 ✓ 豪州においても原価は上昇しているものの、欠品による工期遅延等は発生していない。

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

4.　財務戦略について

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

財務戦略｜TPH社買収に係るブリッジファイナンスのパーマネント化

木と生きる幸福
住友林業

✓**格付維持**および**財務規律の確保**を企図し、**ハイブリッドファイナンス（総額3,500億円）を実施**

✓残額は負債性資金を活用し、最適な資本構成を目指し、普通株式の**希薄化を伴う資金調達は想定していない**

✓パーマネント化の完了は、**2027年4月頃**を想定

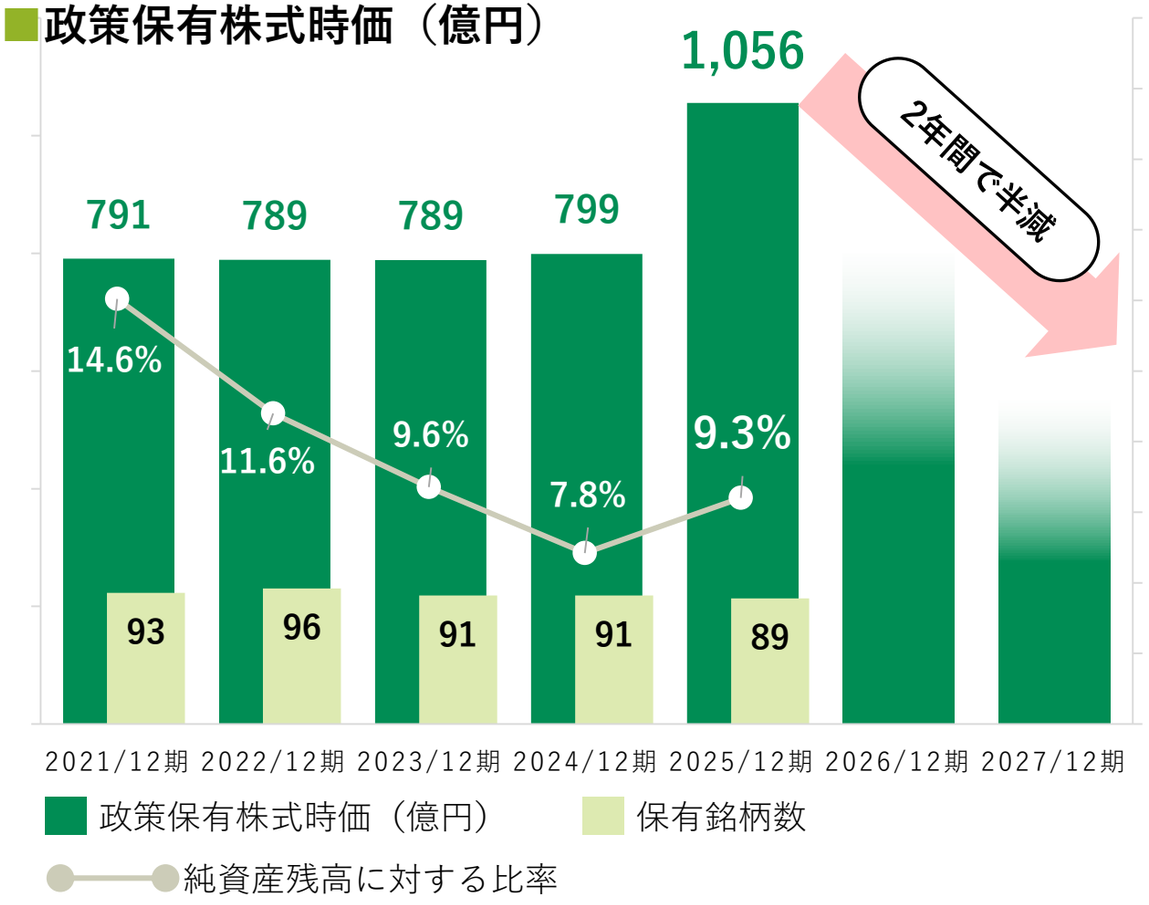
パーマネント化 予定額	パーマネント化 調達手段	概要
ブリッジローン 6,100億円 （円建て）	ハイブリッド ファイナンス 3,500億円 （円建て）	• 格付上、一定の資本性が認められる劣後債・劣後ローンを発行 • 2026年8月7日付で、劣後債の発行に関し、以下の文書を提出・開示 – 訂正発行登録書を関東財務局に提出 – 公募ハイブリッド社債（劣後特約付社債）発行に関するお知らせを適時開示 • ハイブリッドファイナンスのうち、劣後債による調達額は2,500億円程度を想定 • ハイブリッド性の資金調達額の50％については、格付機関より資本性の認定を受けられる見込み（総額1,750億円）
パーマネント化 基本方針 • 格付の維持 • 希薄化を伴う資金調達は行わない	負債性資金 2,600億円	• 市場環境や調達条件を踏まえ、資金調達コストの抑制と安定的な資金確保を両立する観点から、適切な調達手法を検討

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

財務戦略｜政策保有株式の売却・投融資の厳選

- ✓ 政策保有株式は、2027年12月末までに**2025年12月末保有残高1,056億円を半減**させる計画
- ✓ 株式売却により得た資金（約500億円）は、有利子負債の削減、成長分野への投資資金として活用する

■政策保有株式時価（億円）

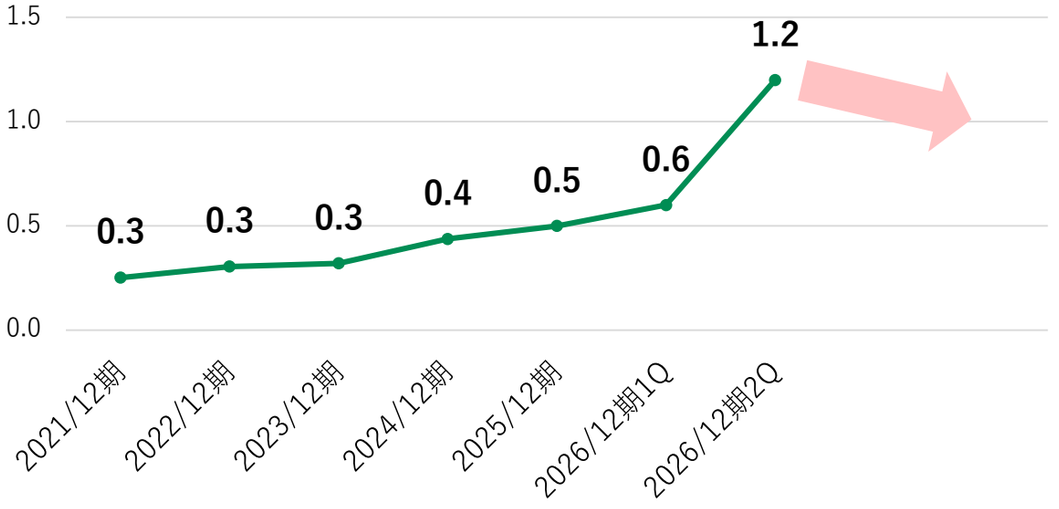


■投融資の厳選・事業の選択と集中

- ✓ 投融資は、**販売用不動産の取得**、設備維持・更新などを優先する
- ✓ 成長投資は設定した**財務規律の範囲内**で行う
- ✓ 今後は投融資の厳選に加え、**事業の選択と集中**を進める

■ネットD/Eレシオ

2026年6月末のネットD/Eレシオは1.2程度まで上昇するが**今後数年かけて1倍以下の水準**を目指す



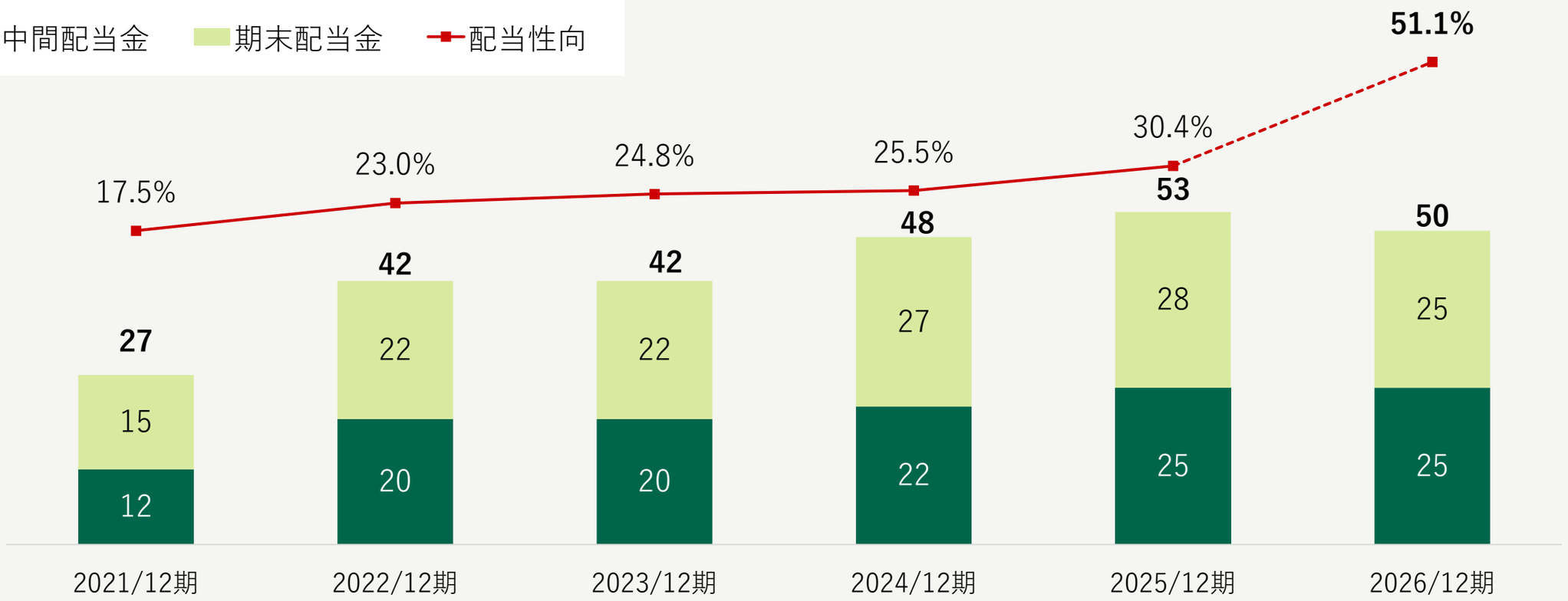
©SUMITOMO FORESTRY CO.,LTD. ALL RIGHTS RESERVED.

財務戦略｜配当方針

木と生きる幸福
住友林業

✓現中計で定めた株主還元方針である、配当性向30%以上、１株あたり年間配当金の下限50円に変更はない

✓**2026年12月期の年間配当予想は、下限配当を適用し1株あたり50円**



※2025年6月30日を基準日として1:3の株式分割を行っており、それに伴い過去の配当実績についても遡及修正している
配当金及び配当性向については表示単位未満を四捨五入して記載している

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

木と生きる幸福
住友林業

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、新たな未来の力へ変えていきます。

目標

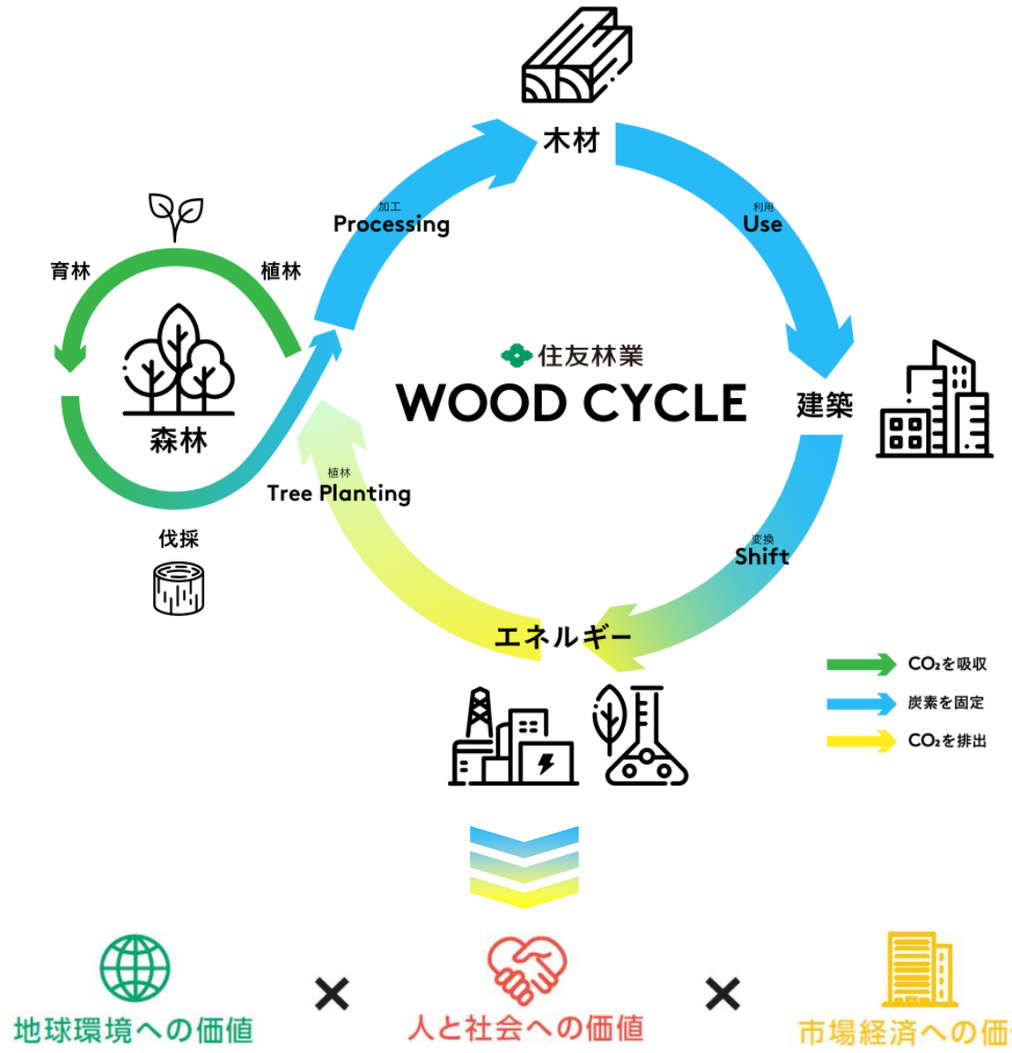
■ 脱炭素社会に向けた達成目標

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㎥
年間住宅供給戸数	65,000戸

■ 財務目標

2030年
経常利益目標
3,500億円

■ ウッドサイクルが提供する価値



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

免責事項

・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

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

木と生きる幸福
住友林業

appendix

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

国内新設住宅着工戸数

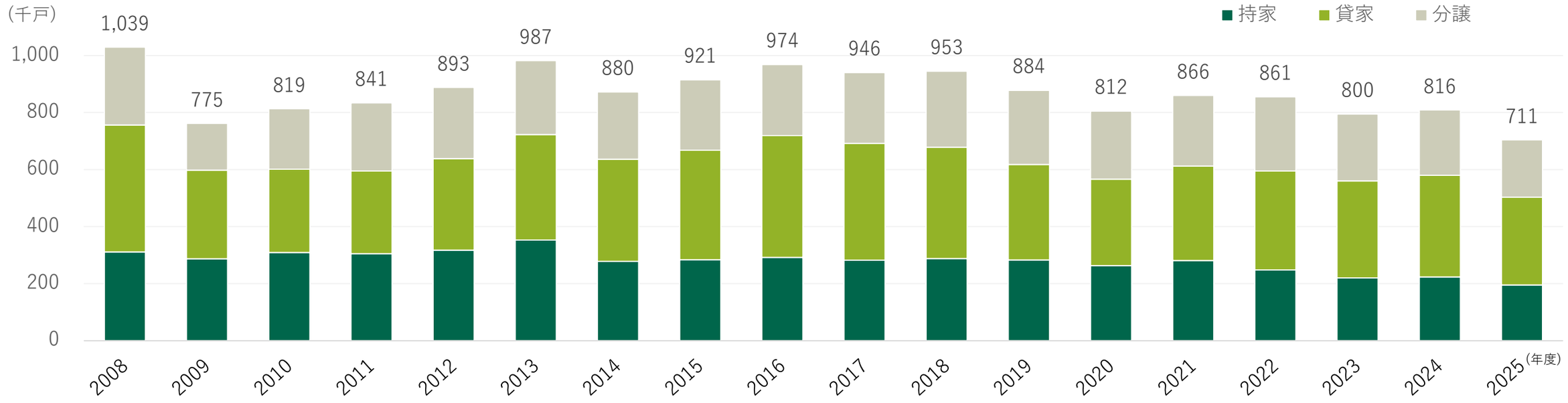
木と生きる幸福
住友林業

✓賃金の上昇が物価の上昇に追いついておらず、住宅取得マインドの重しとなっている。

✓2025年4月より4号特例が縮小されており、多くの2階建木造住宅で構造関連図書の提出が必須になった
省エネ基準の適合義務化などの法令改正とともに、中小工務店ではコストおよび業務負担が増加している

✓貸家は、投資目的や世帯数増加による需要の高まりから、持家と比べて比較的堅調に推移する見通し

■住宅着工数の推移



出典： 国土交通省「住宅着工統計」

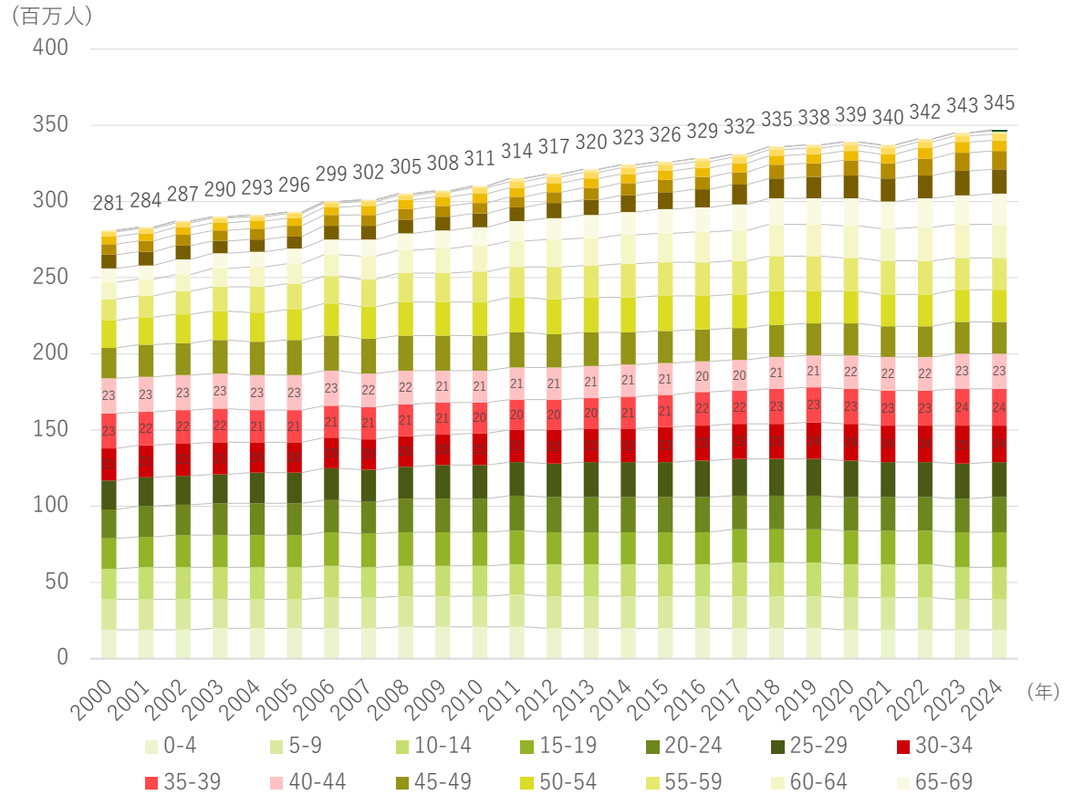
©SUMITOMO FORESTRY CO.,LTD. ALL RIGHTS RESERVED.

米国住宅市場（人口動態、着工推移）

木と生きる幸福
住友林業

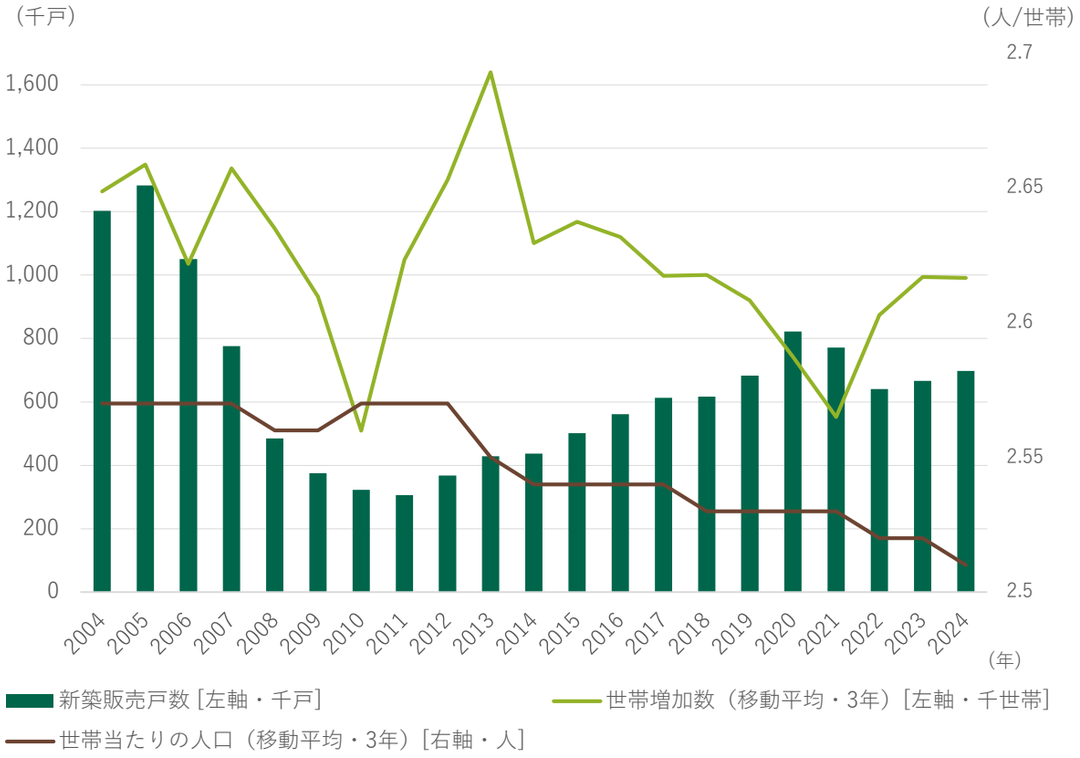
✓ 人口増加により中長期的に戸建・集合住宅ともに需要は底堅い

■米国の年代別人口構成の推移



出典： United Nation “World Population Prospects 2024”

■米国新築販売戸数と世帯増加数の推移



出典： U.S.Census

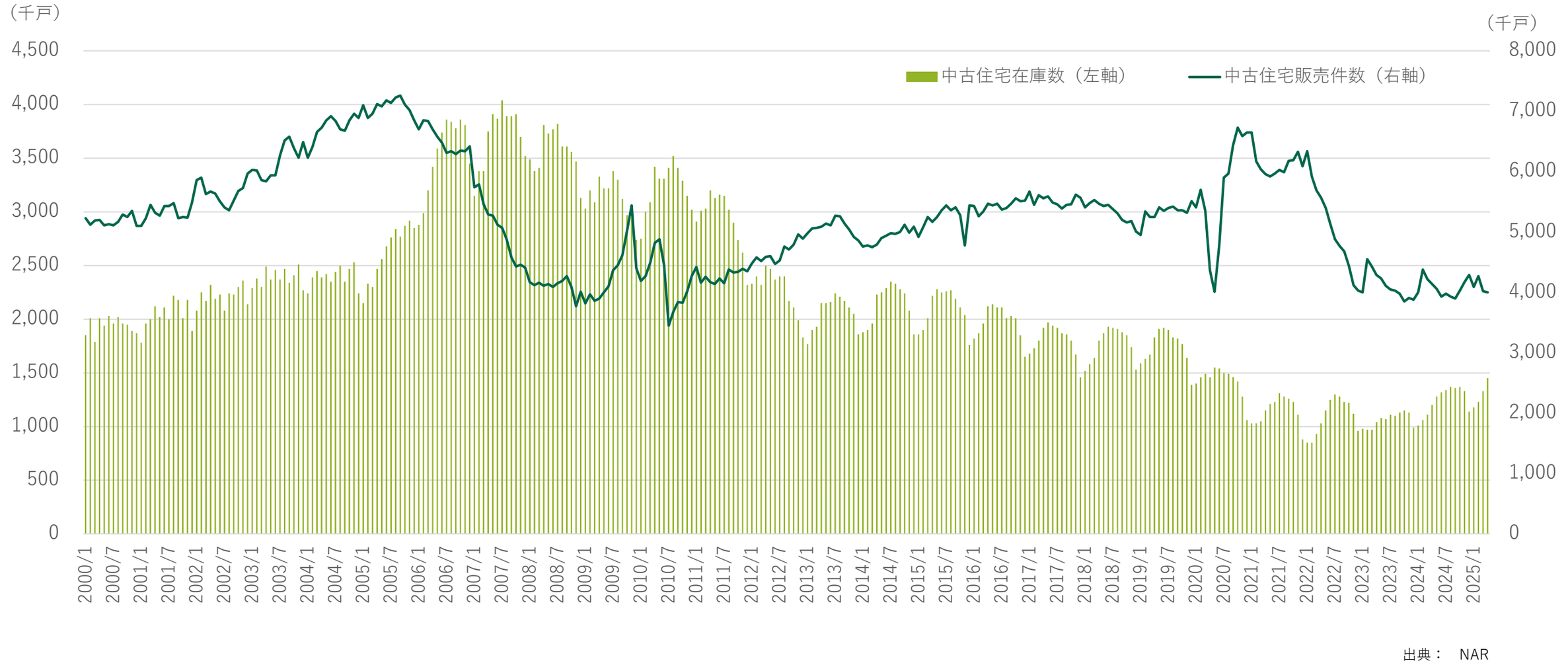
©SUMITOMO FORESTRY CO.,LTD. ALL RIGHTS RESERVED.

米国住宅市場（中古住宅在庫数）

木と生きる幸福
住友林業

✓ 中古住宅在庫数は歴史的な低水準となっている

■米国の中古住宅在庫数・販売件数



出典： NAR

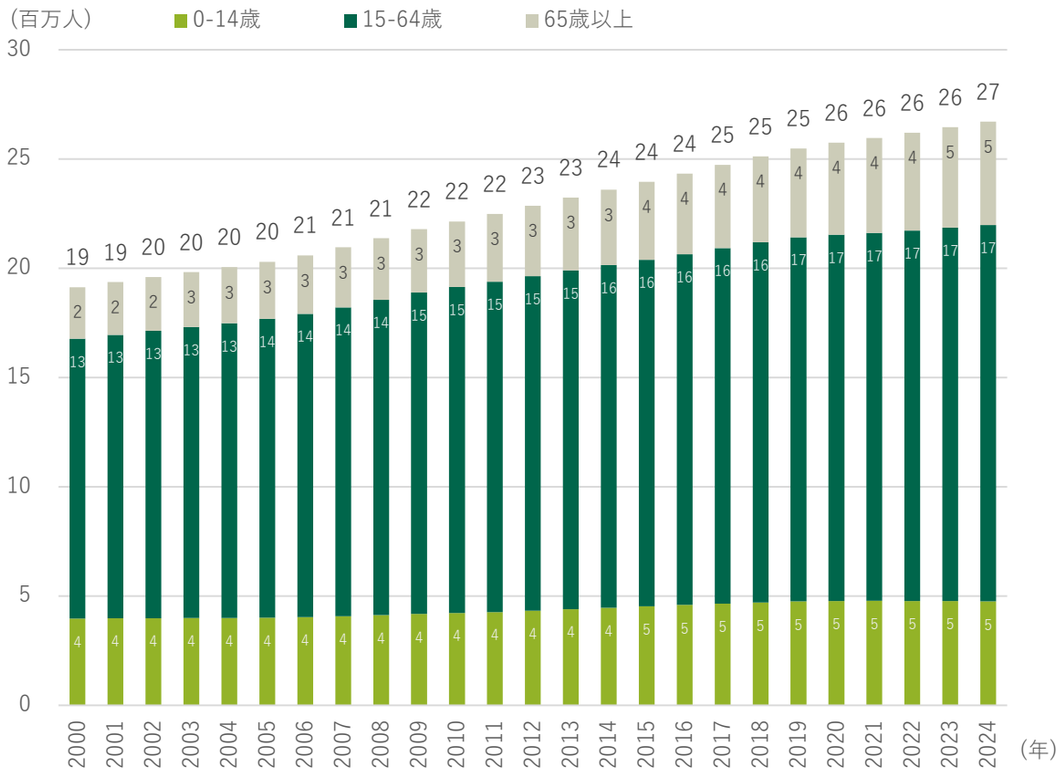
©SUMITOMO FORESTRY CO.,LTD. ALL RIGHTS RESERVED.

豪州住宅市場（人口動態、着工推移）

木と生きる幸福
住友林業

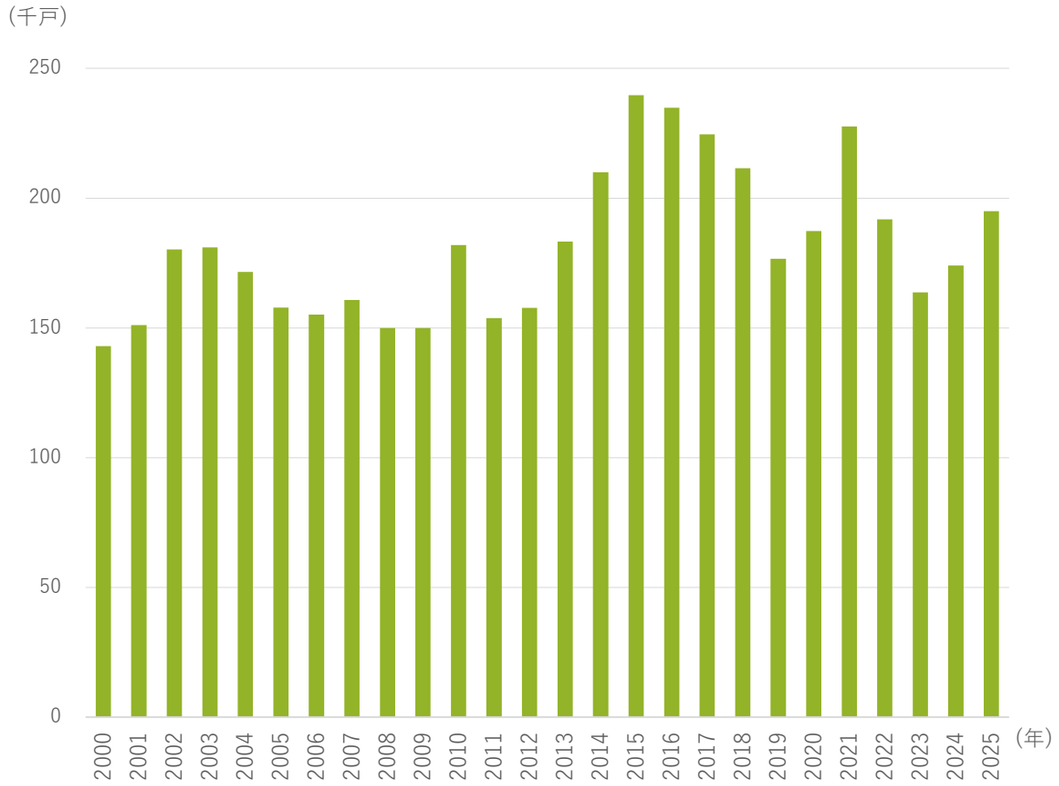
✓人口が増加していることに加え、新設住宅着工許可戸数が回復しており、今後も安定した需要が見込まれている

豪州の年代別人口構成の推移



出典： United Nation “World Population Prospects 2024”

豪州新設住宅着工許可戸数の推移



出典： Australian Bureau of Statistics

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