

2022年12月期決算説明会 事業環境と中期経営計画の進捗

2023年2月15日

目次

P.3 事業環境

P.4 長期ビジョン・中期経営計画

P.6 業績及び計画

P.7 脱炭素関連事業の進捗

P.12 今後の取り組み

P.17 株主還元



- 新型コロナウイルス感染症は、まだ予断はゆるさないものの、**正常化に向けて動き出している**。
- 一方でロシアによるウクライナ侵攻を契機に、西側諸国とロシア、中国との分断が広がり、世界各地で**インフレの発生と金利上昇**をもたらし、世界経済は**大きな転換点を迎えている**。
- 金利上昇は、ここ数年当社業績の伸長に大きく寄与してきた米国住宅・不動産事業に**大きな影響**をもたらしている。
- 日本経済は、インバウンド需要や内需の回復などが見られる一方、円安による資源高、金利上昇懸念もあり、国内住宅市場は**不透明な状況が続いている**。

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。



地球環境への価値



人と社会への価値



市場経済への価値

事業方針

1. 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

2. グローバル展開の進化

3. 変革と新たな価値創造への挑戦

4. 成長に向けた事業基盤の改革

業績目標

2030年 経常利益目標 **2,500**億円

新たな中期経営計画は、長期ビジョン「Mission TREEING 2030」のPhase1
将来の成長と脱炭素化への貢献に向けた基盤を作る3年



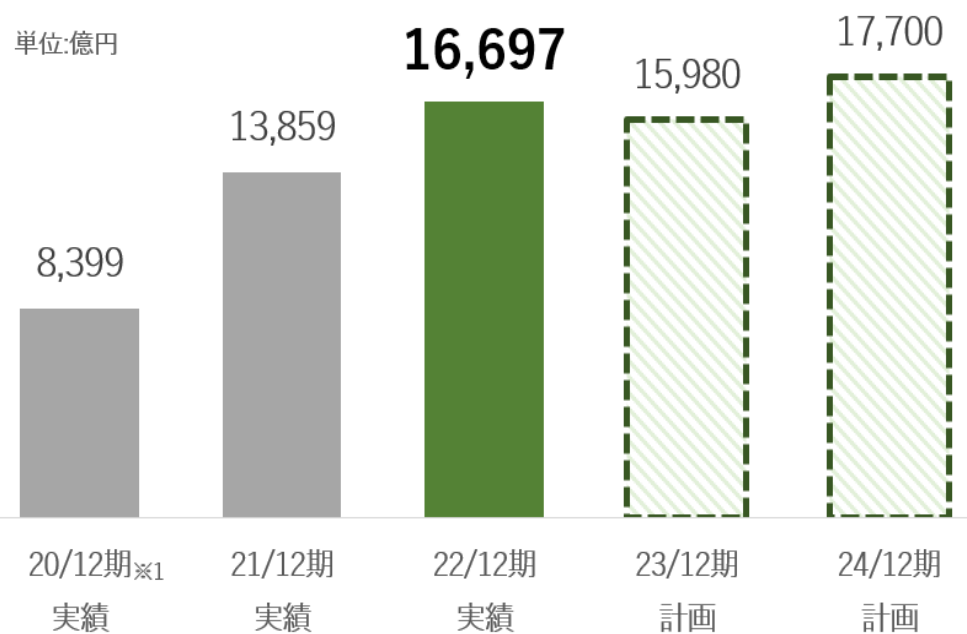
基本方針

- 1.木材資源の活用による脱炭素化への挑戦
- 2.収益基盤の強靱化の推進
- 3.グローバル展開の加速
- 4.持続的成長に向けた経営基盤の強化
- 5.事業とESGの更なる一体化

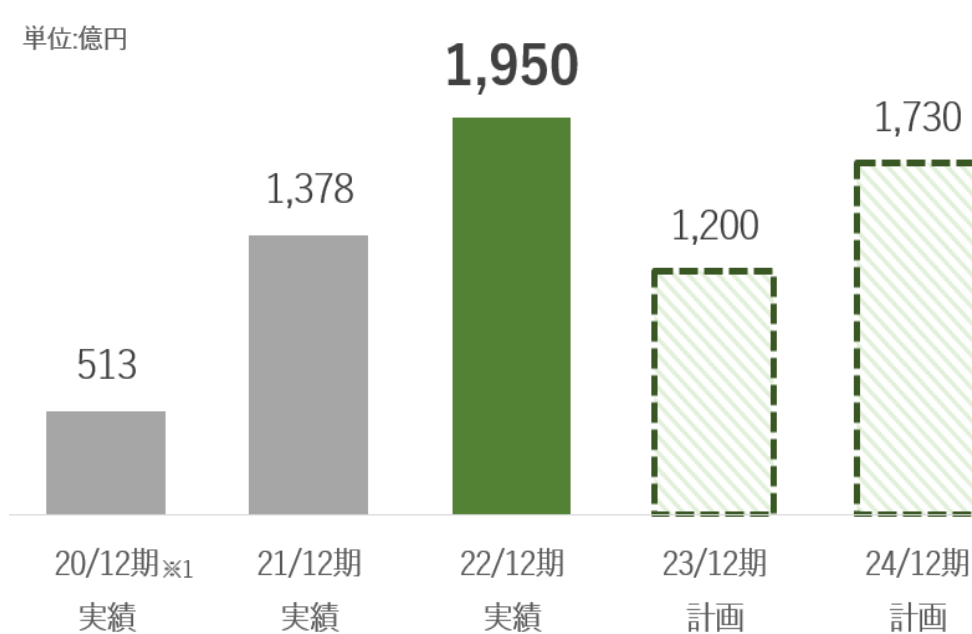
22年12月期業績概要及び23年12期、24年12期計画

- 米国住宅不動産事業において販売単価の上昇などにより、業績は大きく伸長。
- 経常利益は前期比41.6%増の1,950億円となり、過去最高益を更新。

売上高推移



経常利益推移



※1 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。

グローバル森林ファンドの進捗

- 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

2022年 森林アセットマネジメント事業会社Eastwood Forests社を米国に設立。

現在 国内企業を中心としたニーズの把握。北米・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

2030年森林管理面積

50万ha

インドネシア・マングローブ保全事業の開始

- 22年12月、インドネシアで9,738haのマングローブの森林を保有管理するBIOS社の株式を100%取得。
- 世界的にも貴重な生態系であるマングローブを「保護林」として管理しCO2排出を削減、ブルーカーボン・クレジットの創出を目指す。

※ブルーカーボン:国連環境計画によって命名された海草藻場、海藻藻場、湿地・干潟、マングローブ林の「海洋生態系」に取り込まれた炭素。



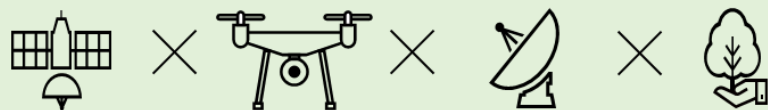
BIOS社が保有・管理するマングローブ

NeXT FOREST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。

NeXT FOREST

人工衛星観測 × ドローン観測 × 気象観測 × 森林経営



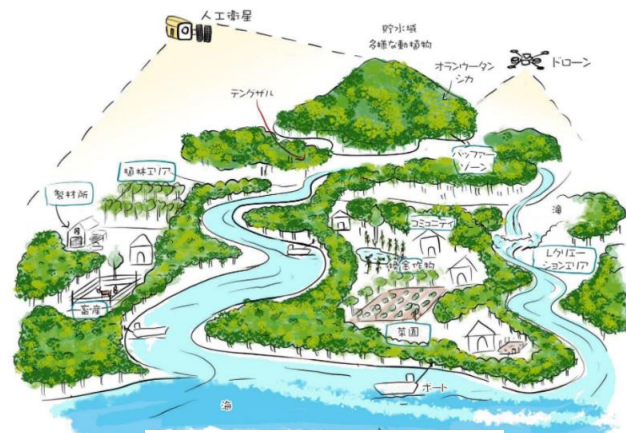
住友林業とIHIの持つハード面(観測機器)と
ソフト面(観測データの活用)の強みを掛け合わせ

「熱帯泥炭地コンサルティング」
「質の高い炭素クレジット」

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

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。
- 2023年 2月、IHIと合併会社「NeXT FOREST」を設立。熱帯泥炭地を適切に管理するコンサルティングサービスを開始する。
- 今後 熱帯泥炭地管理のコンサルティング業務受注を目指すと同時に、質の高い炭素クレジット創出の事業化も目指していく。



<プロジェクトイメージ>

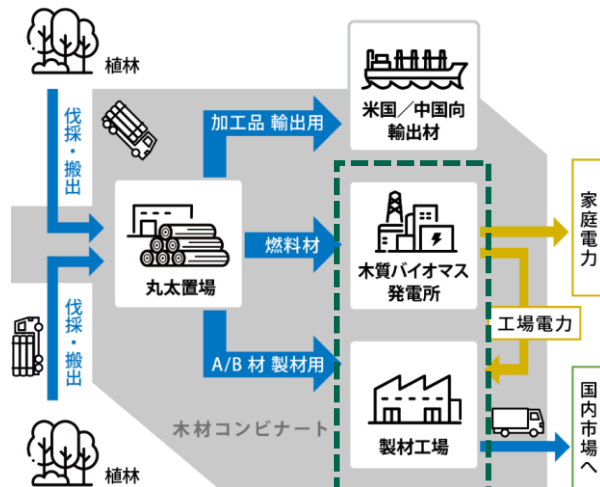
木材コンビナート概要

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。
- 輸出される丸太を利用し、非住宅にも使用できる高強度の構造材の製造を目指す。
- 項目別に具体的な検討および検証が進行中。

インフラ整備

原材料調達

環境影響評価

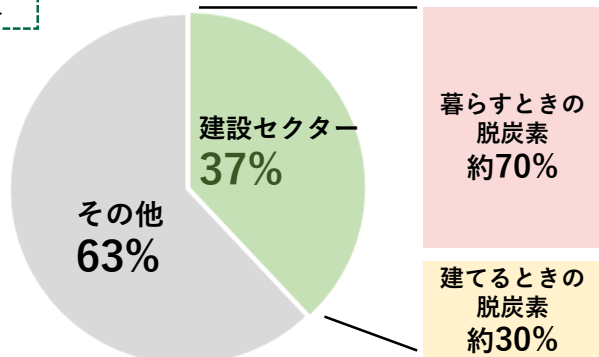
設備投資

マーケティング

今後も木材資源が豊富なエリアを中心に全国複数カ所で検討を進め、それぞれ2025～2028年頃の稼働を目指していく。

概要

背景



出典) global alliance for building and construction (2021)

世界のエネルギーベースCO₂排出量 315億t(2020)
排出量の37%を建設セクターが排出。

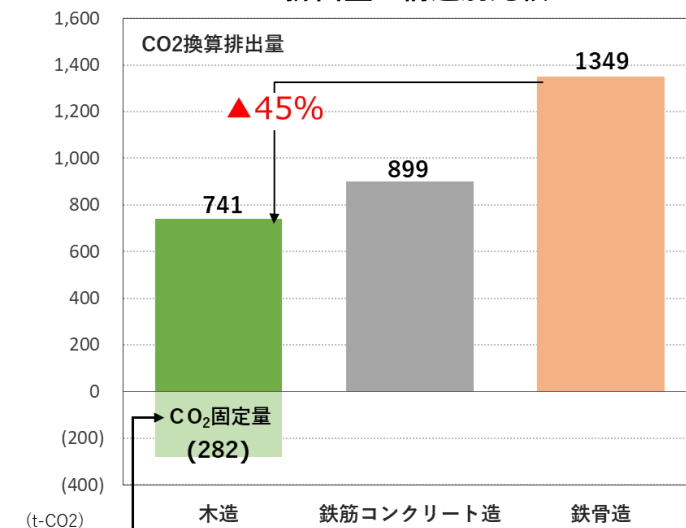
- 他の構造から木造建築への代替により、建てるときのCO₂排出量削減。
- 木材の炭素固定でCO₂排出量削減。

課題

- CO₂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

< GHG排出量 構造別比較 >



(単位 GHG排出量：t-CO₂eq / CO₂固定量：t-CO₂)

※ CO₂固定量を相殺できた場合、約66%の削減が可能

※林野庁調査を元に当社筑波研究所にて試算 試算モデル:3階建、事務所、1,500㎡

One Click LCA

- 建てるときのCO₂排出量が見える化。
- ISOやLEEDなど50以上の国際認証と連携。
- 22年8月、当社が日本語版の販売を開始。複数の設計事務所/デベロッパー/ゼネコンと契約済。
- 環境認証ラベルEPD取得・建物のCO₂排出量算定を支援する脱炭素設計サポート事業を開始。



建築：中大規模木造建築

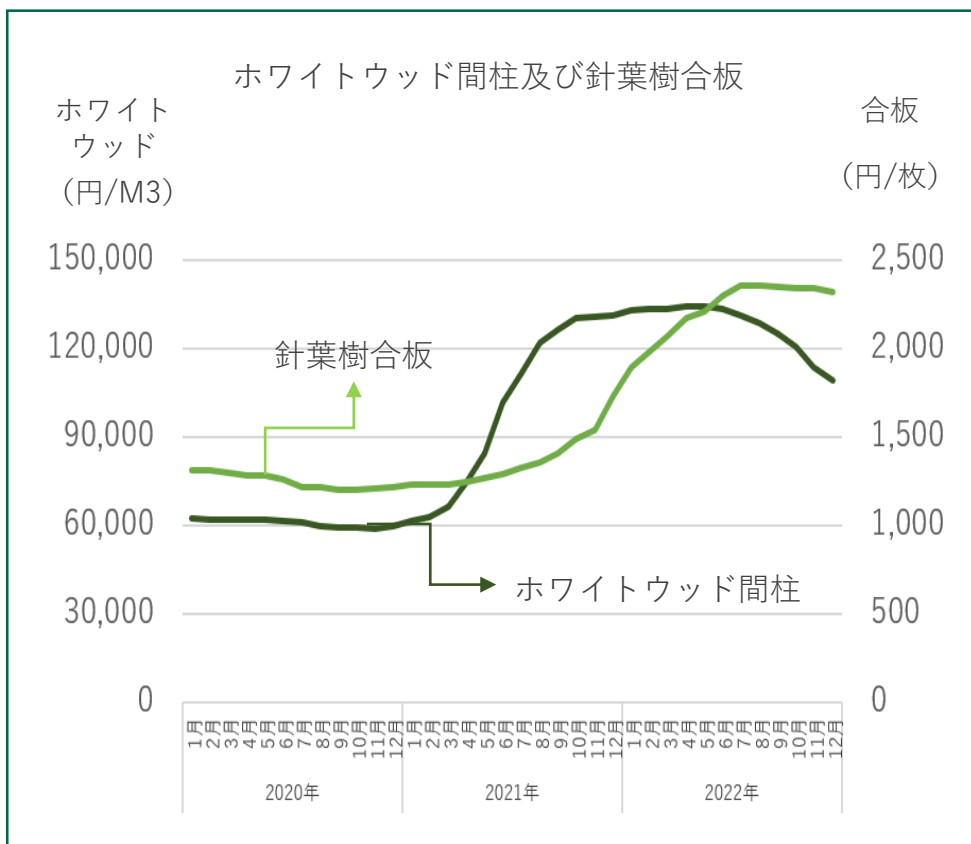
- 豪州メルボルン、英国ロンドンでは順調に工事が進捗。米国アトランタ、ダラスにおいても新たなプロジェクトがスタート。23年2月には、英国で現地パートナーと合併会社Bywater SFC Holdingsを設立。英不動産市場に本格参入。欧州市場での早期事業拡大を図る。



(注)海外事例の炭素固定量は着工前における算出値

- 国内の木材市況は落ち着きつつある一方、その他の主要な建材は高値が続いている。
- 国産材の活用、木質バイオマス発電燃料の供給拡大、「One Click LCA」の普及推進を図る。

木材価格の動向



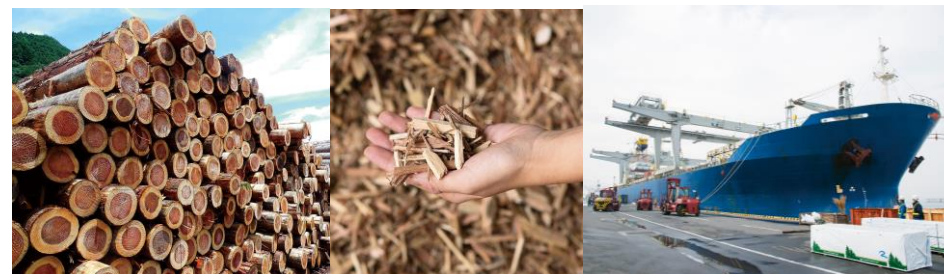
出所:農林水産省_木材統計調査より。

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)

今後の取り組み

- 国産材の普及促進に向けた、住友林業フォレストサービスの機能強化。
- 中大規模木造建築の競争力強化に向けて部材の規格化やサプライチェーンの整備。
- バイオマス発電燃料の供給体制の確立など新たな商品・サービスの開発。
- サプライチェーン全体を直結する情報基盤構築など、取引先が抱える課題解決に向けた機能強化。
- One Click LCAの普及推進、EPD取得を促進。



- 高い付加価値の提供、施工合理化、オーナー様情報の統合利用等を進め、収益性向上を図る。

今後の取り組み

- LCCM住宅、ZEH住宅、オリジナル部材「PRIME WOOD」など付加価値の高い商品の拡販。
- DX導入、外構一体契約、施工合理化の推進。
- 営業から施工の全てにおいて構造改革を行うイノベーション推進部を設置、既存業務を見直し。
- 賃貸事業の拡大、オーナー情報の最大活用等によりグループでの収益拡大。



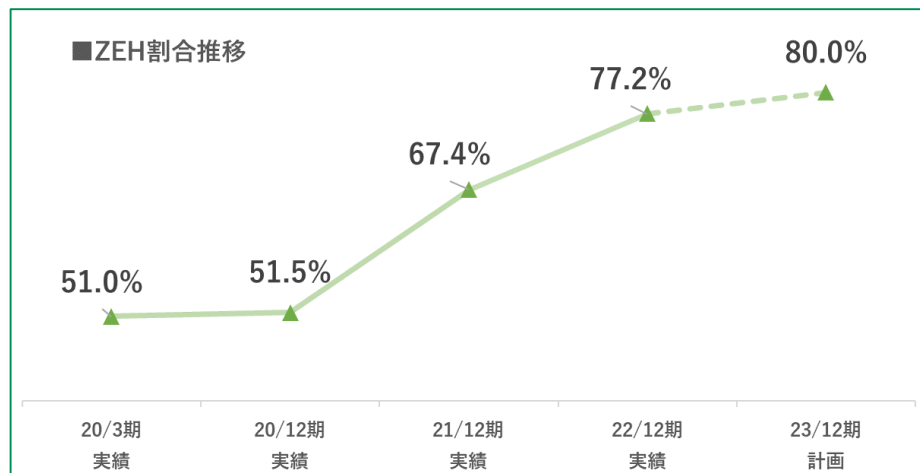
LCCM住宅仕様のモデルハウス
(鳥取県米子市)



WEB戦略の強化、DXの導入拡大



当社ならではのオリジナル内装部材



プレキャスト基礎の拡大。立上り部を工場にて製造後、現場に出荷、据付作業。基礎外装も仕上がって出荷されており、精度、意匠性共に完成度が高い

事業環境

- 米国住宅市場は、住宅購入層の増加と住宅供給量の不足により、**需要は底堅い**。
- 足元では住宅ローン金利の落ち着きなどを背景に、**市況回復に向けた兆しも伺える**。
- 市況回復時を見据えた**成長戦略を実行**していく。

米国フロリダ州への新規進出

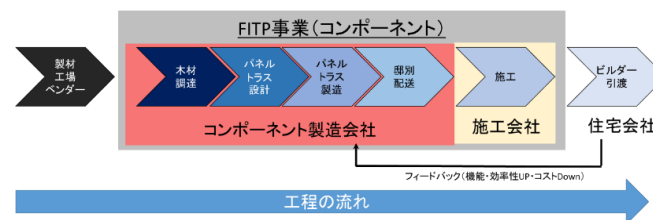
- 23年1月、全米有数の市場であるフロリダ州で戸建賃貸住宅の宅地開発、建築、販売、賃貸管理事業を展開するSouthern Impression Homesを取得。
- 同州進出を足掛かりに、既存の戸建分譲住宅事業のさらなる拡大を図り、賃貸管理事業にも新規参入。



Southern Impression Homesおよび同社展開エリア

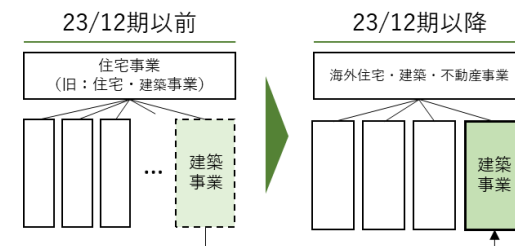
Fully Integrated Turn key Provider事業の推進

- 供給体制の安定効率化、コストダウン、工期短縮、廃棄物の削減等を目指すFITP事業を推進。
- 新たにノースカロライナにて壁パネル、屋根・床トラスを製造する工場を設立、FITP事業を一層強化。



不動産開発事業のグローバル展開

- 高需要物件の開発・売却の推進。JVやファンド等の手法を活用した資金効率の良い事業運営の推進。
- 国内建築事業部門を海外部門と一体化する組織再編を実施。
- 国内外で中大規模木造建築の開発を推進。



- 米国戸建住宅事業、23/12期は年間9,000戸の販売を計画。
- 契約形態はプリセール(売建販売)からスペック(建売販売)に大きく変化。23/12期の年間販売戸数を達成するためには、期初受注残の戸数よりも、期中の契約や着工戸数がポイント。

契約

- **インセンティブの提供や一定の価格調整**を行うことで販売戸数目標の達成を図る。
- 低金利時に契約したお客様の解約が目立っていたが、それら**解約された物件の販売も進んでおり**、想定以上の在庫の積み上がりには至っていない。
- 現在契約済のお客様は金利上昇後に契約した方が中心であり、**解約率は通常の水準に戻りつつある**。
- 2023年1月の単月契約は、住宅ローン金利の安定もあり、前年同月比7割の水準まで回復。**様子見をしていたお客様が動き出す兆しも伺える**。

着工

- 着工は、一定程度の在庫を抱えつつ、**過度な完成在庫の積み上がり**を抑制していく。
- 21/12期に12,000戸を着工した実績もあり、**着工キャパシティは問題ない**。
- 契約の進捗状況を睨みながら**適正レベルでの着工**を進めていく。



- 豪州住宅市場は、資材高騰と職人不足、コロナウイルスによる行政手続きの遅れが継続。注文事業における収益力強化、分譲事業における引渡戸数の拡大に向けた取り組みを進める。

豪州

- 注文事業：サテライト展示場を活用した未進出エリアからの需要取り込み、SNS等を活用したデジタルマーケティング戦略強化、効率的な営業活動の推進。
- 分譲事業：自社宅地開発、不動産開発業者と連携した土地確保を推進、オフバランス化による保有コストの削減。
- ITインフラの統合、資材の共同購買、木材建材事業による建築資材の確保などグループシナジーの創出、生産合理化。



豪州Henley社は大手ビルダーで初めてすべての戸建注文住宅に太陽光パネルを標準搭載(左)、一次取得者向けのタウンハウス(上)から高級住宅まで幅広いニーズに対応

アジア

- 不動産開発事業に精通する現地パートナーとの協業を中心に新規プロジェクトの立ち上げ。
- 現地住生活における課題を当社技術ノウハウで解決し、コミュニティ・建物での差別化。



インドネシアにおける戸建分譲住宅事業のプロジェクト事例

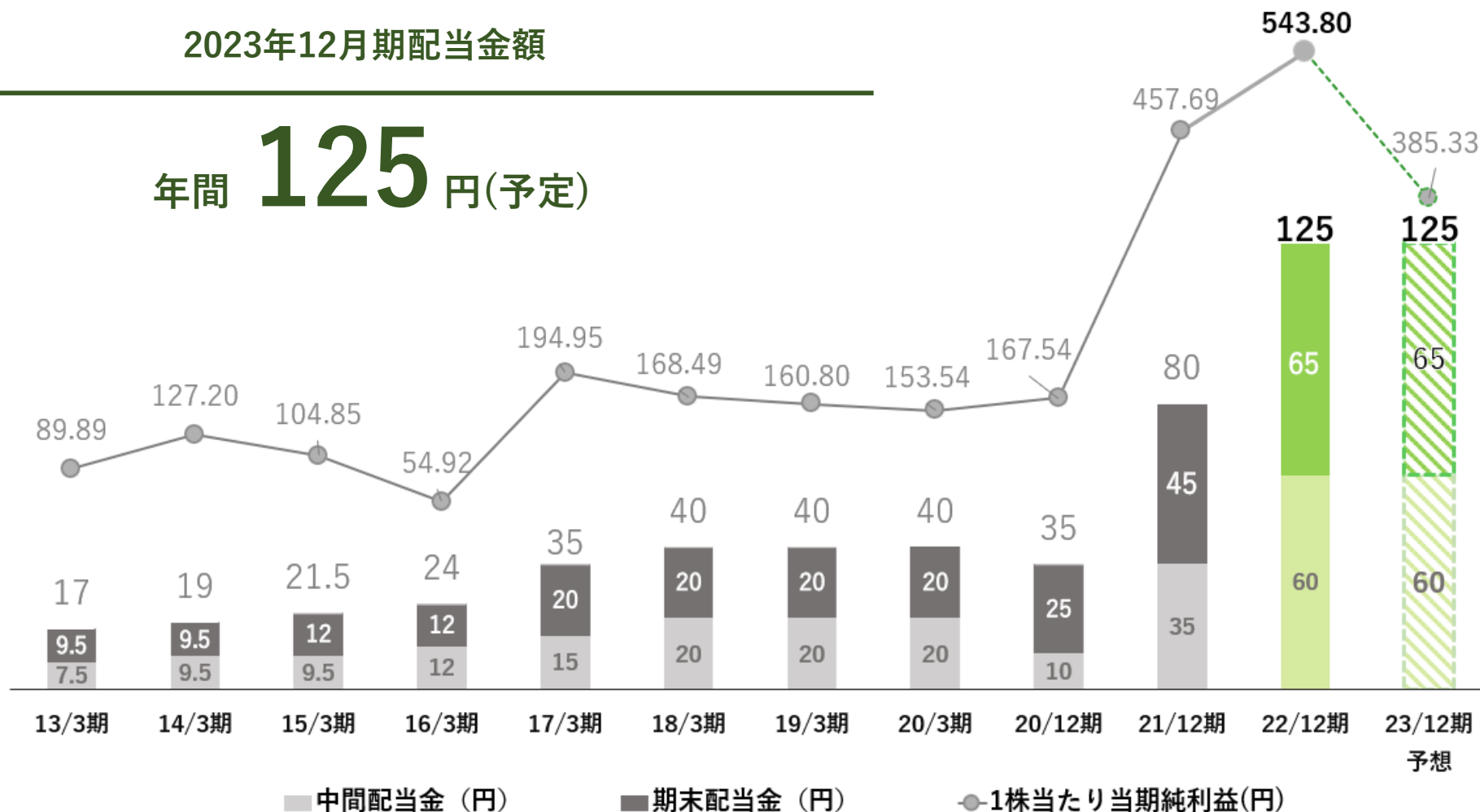
左上:スマレコンプカシ
右上:スマレコンマカッサル
左下:GPI社との共同プロジェクト、デボック市

◆1株当たり年間配当金額

2022年12月期：125円（当初予定の80円から45円増配）、2023年12月期：125円を予定。

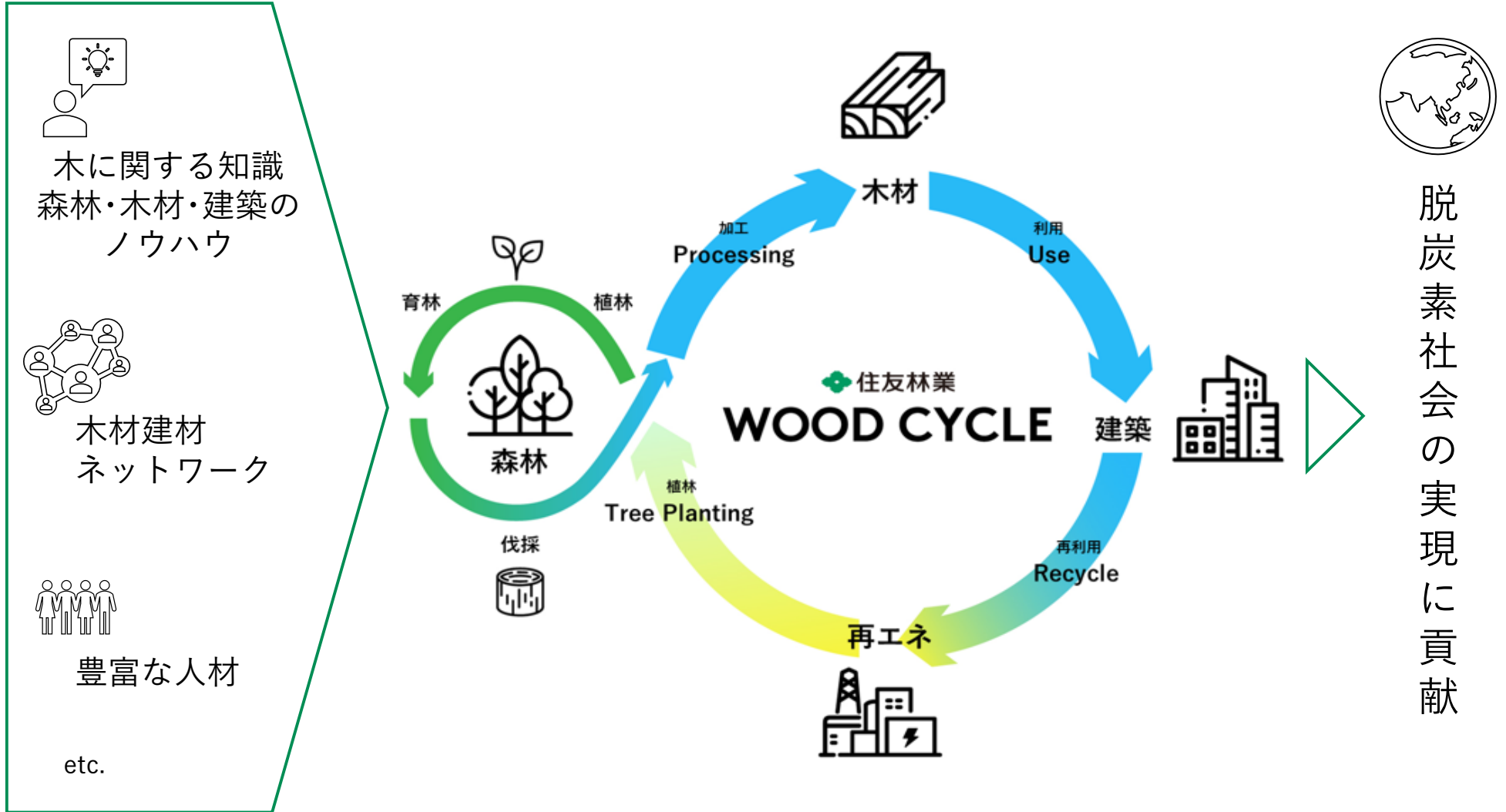
2023年12月期配当金額

年間 **125** 円(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。

- グループ全体の経営資源を有機的に結びつけ、ウッドサイクルを回し、脱炭素社会の実現に貢献。



Appendix

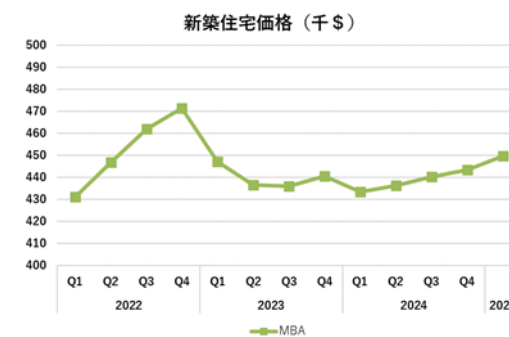
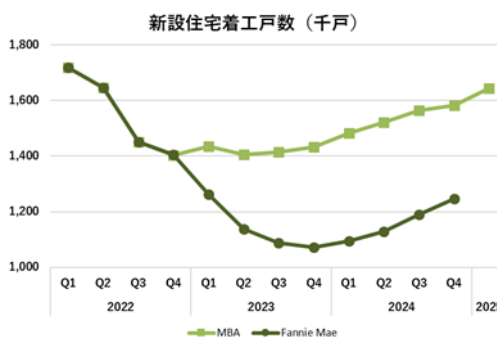
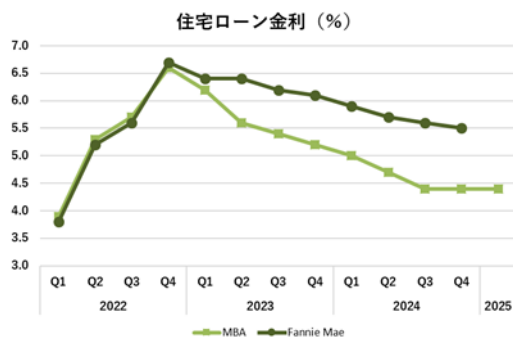
シンクタンクによる米国住宅市場関連予測

| | | 実績 | 実績 | 実績 | 実績 | 予想 | 予想 | 予想 | 予想 | 予想 | 予想 | 予想 | 予想 | 予想 |
|--------------------------------------|---------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | | 2022 | 2023 | | 2024 | | | | 2025 | | | | | |
| | | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | Q4 |
| 新設住宅着工戸数 (千戸) | MBA | 1,720 | 1,647 | 1,450 | 1,403 | 1,435 | 1,406 | 1,415 | 1,432 | 1,482 | 1,521 | 1,564 | 1,583 | 1,645 |
| | Fannie Mae | 1,720 | 1,647 | 1,450 | 1,405 | 1,263 | 1,138 | 1,088 | 1,071 | 1,094 | 1,128 | 1,189 | 1,246 | |
| 住宅価格指数 (YOY % Change) | MBA ※1 | 18.8 | 17.9 | 14.2 | 8.2 | 4.1 | 2.4 | 0.9 | -0.6 | -2.5 | -2.5 | -1.9 | -1.2 | 2.1 |
| | Fannie Mae ※2 | 20.0 | 19.1 | 13.8 | 8.4 | 2.0 | -3.1 | -4.2 | -4.2 | -3.7 | -3.4 | -2.6 | -2.3 | |
| 新築住宅価格 (千\$) | MBA | 431.3 | 447 | 462 | 471.3 | 447.3 | 436.6 | 436 | 440.6 | 433.4 | 436.4 | 440.2 | 443.4 | 449.8 |
| | Fannie Mae | | | | | | | | | | | | | |
| 住宅ローン金利 (%) (30年固定) | MBA | 3.9 | 5.3 | 5.7 | 6.6 | 6.2 | 5.6 | 5.4 | 5.2 | 5.0 | 4.7 | 4.4 | 4.4 | 4.4 |
| | Fannie Mae | 3.8 | 5.2 | 5.6 | 6.7 | 6.4 | 6.4 | 6.2 | 6.1 | 5.9 | 5.7 | 5.6 | 5.5 | |
| Federal Funds Rate (%) | MBA ※3 | 0.375 | 1.625 | 3.125 | 4.375 | 4.875 | 4.875 | 4.875 | 4.875 | 4.375 | 3.875 | 3.875 | 3.375 | 2.375 |
| | Fannie Mae ※4 | 0.1 | 0.8 | 2.2 | 3.7 | 4.6 | 5.0 | 4.6 | 4.3 | 4.1 | 4.0 | 3.9 | 3.9 | |
| 長期金利 (%) (10-Year Treasury Yield) | MBA | 1.9 | 2.9 | 3.1 | 3.8 | 3.5 | 3.3 | 3.2 | 3.0 | 2.8 | 2.7 | 2.5 | 2.5 | 2.5 |
| | Fannie Mae | 1.9 | 2.9 | 3.1 | 3.8 | 3.9 | 3.8 | 3.8 | 3.8 | 3.8 | 3.7 | 3.7 | 3.7 | |

MBA : The Mortgage Bankers Association (米抵当銀行協会)、January 19, 2023
Fannie Mae : Federal National Mortgage Association (連邦住宅抵当公庫)、January 10, 2023

※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



- ・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