

2021年11月09日

米国で大規模戸建賃貸開発事業に本格参入 ～米国南東部の主要マーケットで3,000戸、グループでシナジー効果も～

住友林業株式会社(社長:光吉 敏郎、本社:東京都千代田区)の100%子会社Crescent Communities, LLC(Chairman: Todd Mansfield、本社:米ノースカロライナ州シャーロット、以下クレセント社)は、米投資運用会社Pretium Partners LLC (CEO: Don Mullen、本社:米ニューヨーク州ニューヨーク市、以下プレティアム社)と提携し、総額10億ドル(約1,136億円※1)・3,000戸規模の戸建賃貸開発事業に着手します。

※1 1USD=113.6円(2021年11月8日の為替レートで計算)

本計画は、需要拡大中の戸建賃貸住宅市場に、新規コミュニティを大規模供給する先進的な事業です。当社グループは、戸建賃貸開発事業に必要な戸建分譲事業と不動産開発事業両方のノウハウを既に有していることから、それらを活かせる当事業へ進出することを決定しました。米国のグループ会社である分譲戸建メーカーDRB Group (President, CEO: Ronald Salameh、本社:米メリーランド州、ロックビル、以下DRB社)、Gehan Homes, Ltd. (President, CEO: John Winniford、本社:米テキサス州アディソン、以下GH社)をはじめとする当社グループ各社で土地調達と建築請負を、クレセント社は不動産開発事業としての開発企画・管理・資金調達などにあたります。高まる米国での戸建賃貸住宅の需要に応えるため、グループ各社の経験と知識を結集します。

■戸建賃貸開発の概要

クレセント社とプレティアム社は14の主要な成長市場(ノースカロライナ州/シャーロット、ラリーなど)で、戸建賃貸開発のためのJVを設立しました。米国南東部を中心に、Harmon Foxbankプロジェクト※2(サウスカロライナ州チャールストン)をはじめ約3年かけて50-200戸のコミュニティを20-25件、総計10億ドル・3,000戸規模の戸建賃貸住宅を開発します。当社グループが土地調達や建築請負、開発企画・管理、資金調達、資産管理を担い、賃貸管理はプレティアム社のグループ会社Progress Residential, LLC (CEO: Chaz Mueller、本社:米アリゾナ州スコッツデール、以下プログレス社)に委託します。



<直近取組予定プロジェクト(PJ)>

会社名	PJ	エリア	戸数	プロジェクトでの機能	ステータス
クレセント社	①	サウスカロライナ州チャールストン	109戸	資金調達、開発管理	工事中
	②	ノースカロライナ州シャーロット	59戸	資金調達、開発管理	着手予定
	③	ノースカロライナ州シャーロット	110戸	資金調達、開発管理	着手予定
	④	ノースカロライナ州シャーロット	76戸	資金調達、開発管理	着手予定

* 約3,000戸のうち354戸を年内着手予定。

※2 「Harmon」はクレセント社の戸建賃貸事業のブランド名で、一団のタウンホームもしくは戸建の賃貸住宅を開発し、どのコミュニティにも屋外の共用スペース、ウォーキングトレイル、ポケットパークなどの居住者同士で共有できる空間を提供します。

■戸建賃貸マーケット拡大の背景

米国の戸建賃貸市場は借り手の多様な生活様式や価値観の変化、直近のコロナ禍による郊外への回帰を背景に拡大しており、2006年に11.3百万戸あった戸建賃貸住宅は、2020年には16.4百万戸まで伸長しています※3。

同市場は個人が数件の住宅を賃貸用として運営する個人経営主体のマーケットですが、2010年頃より金融危機を背景に割安な戸建住宅が大量に供給され、REIT※4などの機関投資家が戸建賃貸を大規模に保有・運営する新しい事業形態が生まれています。オンラインでの契約やクレーム対応、賃料收受などのサービスを集合住宅同様に提供するREITが個人経営による戸建賃貸物件にはなかった新たな需要を掘り起こし、戸建賃貸市場の拡大を促進しています。近年では、それまで単身だったミレニアル世代が結婚や出産を契機に広い住居へ住替える動きが増えており、またコロナ禍を経て戸建需要が高まったことなどで供給不足に陥っています。これらの旺盛な需要に応えるため、中古戸建を買収する従来の調達手法に加えて、賃貸用戸建住宅をコミュニティ単位で新規開発する事業が求められています。

※3 出典/John Burns Real Estate Consulting。米国での戸建賃貸住宅は、2020年時点で賃貸住宅全体のうち34%を占めます。

※4 不動産投資信託(Real Estate Investment Trust)

■当社グループの戸建賃貸事業参入の背景

賃貸用戸建住宅のコミュニティ開発にあたっては、用地仕入れや建築等の戸建事業のノウハウに加え、賃貸住宅の企画運営やキャピタルマーケットとのリレーションなど不動産開発事業のノウハウが必要なため、大規模に参入できる事業者が限られています。

不動産開発の事業者から戸建賃貸住宅や事業用地の供給を依頼されるケースも出てきており、DRB社、GH社、Mark III Properties, LLC(President: Jay Beeson, サウスカロライナ州スパータンバーグ、以下M3P社)を通じて様々な戸建賃貸事業を手掛けてきました。知見を深めてきた戸建賃貸事業に、クレセント社の強みである開発企画や資金調達力を加え、戸建事業と不動産開発事業を併せ持つ一貫した事業スキームを構築できる強みを活かし、米国戸建賃貸事業へ本格参入します。

今後も、全米各地で展開する当社グループの機能を結集し、戸建賃貸事業の拡大を目指します。

【参考資料】

1. 米国での戸建賃貸事業における各社取り組み実績

会社名	エリア	戸数	ステータス	プロジェクトでの機能
DRB社	サウスカロライナ州スパータンバーグ	85戸	引渡済み	建物建築
	ノースカロライナ州シャーロット	87戸	工事中	土地調達、建物建築
	ノースカロライナ州シャーロット	97戸	契約済み	土地調達、宅地開発、建物建築
	ノースカロライナ州ラリー	55戸	工事中	建物建築
	サウスカロライナ州チャールストン	132戸	工事中	土地調達、宅地開発、建物建築
	ジョージア州アトランタ	132戸	契約済み	土地調達、宅地開発、建物建築
	メリーランド州プリンスジョージズ郡	59戸	契約済み	建物建築
	メリーランド州フレデリック	18戸	工事中	建物建築
	メリーランド州プリンスジョージズ郡	156戸	契約済み	土地調達、宅地開発、建物建築
M3P社/DRB社	サウスカロライナ州グリーンビル	112戸	工事中	宅地開発、建物建築
	サウスカロライナ州スパータンバーグ	127戸	引渡済み	宅地開発、建物建築
GH社	テキサス州オースティン	118戸	工事中	宅地開発、建物建築
合計 12プロジェクト、1,178戸				

2. クレセント社の取り組み

クレセント社は、東海岸南部のノースカロライナ州を中心に雇用成長率の高い都市で事業展開する総合不動産会社で、集合住宅を中心にオフィスや物流倉庫の開発等、年間20プロジェクト以上の事業を手がけています。建築構造については、中低層の集合住宅建築において環境負荷の低い木造枠組み壁工法を数多く手がけていますが、複合商業施設や物流倉庫についてはRC造や鉄骨造も手がけています。同社は土地取得や資金調達、建築監理、賃貸管理など不動産開発に必要な機能を有し、付加価値の高い不動産開発を行っています。



開発過程においては地域社会の幅広い関係者との建設的な議論を通じて、その地域の特性に合わせた開発を行い、プロジェクトの特徴を練り上げている他、集合住宅やオフィスの全ての物件において環境関連認証を取得するなど、ESGの観点でもより付加価値の高い商品作りを目指しています。

このような取組が評価され、2019年にはNAHB※5主催のMultifamily Pillars of the Industry Awardsの最優秀賞 Multifamily Development Firm of the Yearを受賞するなど、ステークホルダーから高い信頼を得ています。

2018年にクレセント社が当社グループに加わって以降、当社グループでは、戸建住宅の建築・販売のみならず、集合住宅・商業施設など幅広い建築物を手掛け、業容を拡大してきました。戸建賃貸事業への参入に留まらず、今後も当社グループのリソースを活かした新たな事業に積極的に取り組んでいきます。

※5: 全米ホームビルダー協会 (National Association of Home Builders)

3. 当社グループ各社概要

①クレセント社

本 社 : ノースカロライナ州シャーロット
代表者 : Todd Mansfield (Chairman)
従業員 : 147名(2021年9月時点)
設立 : 1939年
事業概要 : 本社のあるシャーロットを中心に、米国の南東部、南西部の9州及び1特別区の14都市で集合住宅及び商業複合施設等を開発。

②DRB社

本 社 : メリーランド州ロックビル
代表者 : Ronald Salameh (President, CEO)
従業員 : 623名(2021年9月時点)
設立 : 1990年
事業概要 : メリーランド州、デラウェア州、ペンシルベニア州、ヴァージニア州、ウエストヴァージニア州、ノースカロライナ州、サウスカロライナ州、ジョージア州、アラバマ州の9州において、分譲住宅事業を展開。

③GH社

本 社 : テキサス州アディソン
代表者 : John Winniford (President, CEO)
従業員 : 494名(2021年9月時点)
設立 : 1994年
事業概要 : テキサス州、アリゾナ州、コロラド州において、分譲住宅事業を展開。豊富な商品ラインナップと多彩なデザインオプションが特徴であり、地域ごとの特性に合わせた住宅を提供。近年、テキサス州を代表するビルダーとして数々の賞を受賞し、高い評価を受けている※
※2020 Star Awards: <https://sfc.jp/information/news/2020/2020-08-11.html>

④M3P社

本 社 : サウスカロライナ州スパータンバーグ
代表者 : Jay Beeson (President)
従業員 : 17名(2021年9月時点)
設立 : 1974年
事業概要 : サウスカロライナ州グリーンビル、スパータンバーグ、アンダーソンエリアにおいて宅地開発事業を展開。

4. 本プロジェクトの提携会社概要

①プレティアム社

本 社 : ニューヨーク州ニューヨーク
代表者 : Don Mullen (CEO)
従業員 : 約2,500名(2021年6月時点)
事業概要 : 米国の住宅用不動産、住宅用クレジット、および企業クレジットに特化したオルタナティブ投資運用。2021年6月末時点で250億ドル以上の運用資産を有する。

②プログレス社

本 社 : アリゾナ州スコッツデール

代表者 : Chaz Mueller (CEO)

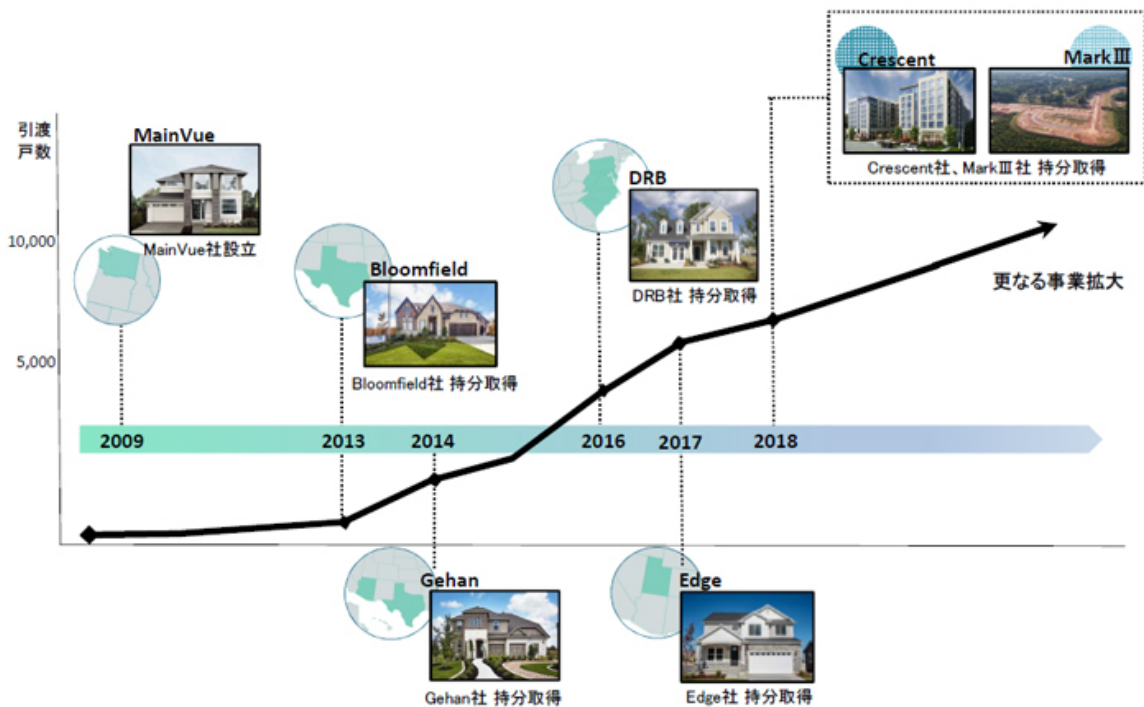
従業員 : 約1,500名(2021年6月時点)

事業概要 : 戸建賃貸管理サービス事業を30都市で展開。70,000戸以上の住宅を管理。

5. 当社米国住宅不動産事業の歴史

当社の米国事業は流通事業を発端とし、米国各地で地域に根差した事業を展開してきた50年以上の長い歴史を持ちます。米国における当社の主要事業の1つである住宅・不動産事業については、現在戸建住宅事業を14州、2017年に開始した不動産開発事業は12州で展開しています。当社グループの2020年の戸建住宅販売戸数は9,045戸(Builder Online 2021にて11位相当)集合住宅着工数は2,753戸(2021 NMHC 25にて15位相当)と米国で有数の規模に至っています。中期経営計画2021のもと、米国・豪州・東南アジアで戸建住宅事業・不動産開発事業を積極的に推進し、事業の拡大・発展を通じて豊かな社会の実現に貢献していきます。

米国での不動産開発事業は、総合不動産開発を行うクレセント社、宅地開発を行うM3P社、現地デベロッパーとの共同事業による不動産開発を担うSFA MF Holdings社を通じて事業運営しています。



6. 戸建賃貸コミュニティ開発の重要な要素と当社グループ会社の機能



以上

《 本件に関するお問い合わせ先 》

住友林業株式会社

コーポレート・コミュニケーション部 河村・渥美

TEL:03-3214-2270

