

2022年3月30日

住友林業株式会社

報道各位

総資産約 700 億円で ESG 配慮型不動産開発私募ファンドを組成 ～アセットマネジメント事業に本格参入～

住友林業株式会社(社長:光吉 敏郎 本社:東京都千代田区)と 100%子会社の米 Crescent Communities, LLC(CEO: Brian Natwick、本社:ノースカロライナ州シャーロット、以下クレセント)、SFCアセットマネジメント株式会社(社長:吉澤 雄次郎 本社:東京都千代田区、以下SFCAM)はこのほど、米国不動産開発私募ファンドを組成し、運用を開始しました。成長著しい米国サンベルト^{※1}の有力な都市圏で賃貸集合住宅4件(総戸数約1,000戸、資産規模USD580百万(約700億円))を開発し、5年間運用する計画です。全物件で環境認証を取得し、地域コミュニティとの対話を通じた開発の実施などESGに資するファンドです。当社グループは本ファンドの組成を契機に、本格的にアセットマネジメント事業に参入します。



NOVEL Beach Park



NOVEL 14th Street

■ 本ファンドの特徴

- ・ コロナ禍において高い雇用成長率・経済成長率を誇る米国サンベルトの有力な都市圏における4件の新規開発プロジェクトをターゲットとしています。
- ・ 雇用集積地や公共交通機関、飲食店などの施設に近接した立地で、多くの共用設備を備えデザイン性に優れた、Live、Work、Playのコンセプトにフォーカスする魅力的なアセットを新規開発します。
- ・ LEED^{※2}やNGBS^{※3}など環境認証の取得に加えて、近隣のステークホルダーらとアイデアを出し合い地域社会に求められる開発コンセプトを作り上げるクレセント独自のワークショップ「キャンバスセッション」を実施。入居者の健康配慮に関するFitwel認証^{※4}も取得するなど、ESGの観点から付加価値を高めています。
- ・ 全米集合住宅開発事業者ランキング15位^{※5}に位置し当社100%子会社であるクレセントが企画、開発、運用に携わり、国内ではSFCAMが助言に関わることで、日本企業が直接参画しやすい取り組みです。



■ 参画企業

- ・ 熊谷組(社長:櫻野 泰則 本社:東京都新宿区)や長谷工コーポレーション(社長:池上 一夫 本社:東京都港区)、芙蓉総合リース(社長:辻田 泰徳 本社:東京都千代田区)等の複数の日本企業が参画し、参画企業がこれまで培ってきた多様な知見を活かしながら、開発プロジェクトを推進します。

■ 当社グループの役割・取組み

- ・ 米国ではクレセントが開発物件の土地取得や資金調達、開発管理、賃貸管理などの不動産開発に関わる機能や、ファンドを運営するアセットマネジメントを担います。
- ・ 日本では当社グループ初のアセットマネジメント会社である SFCAM が本ファンドに対して投資助言するとともに、参画する日本企業とのコミュニケーションの窓口となります。
- ・ 当社はグループ全体の米国不動産開発事業を企画、統括し、本ファンドでは参画企業の一社として資金拠出しています。
- ・ 当社グループの米国不動産開発事業では物件を開発後に売却して収益を得るだけでなく、開発した物件の保有やアセットマネジメント事業による長期安定的な収益源の創出を目指しています。

今後はクレセントや SFCAM を中核として、本ファンドを皮切りに環境配慮型のオフィスや戸建賃貸、物流施設等への展開や日米以外でのプロジェクトを対象としたファンド組成、中大規模木造建築事業等の脱炭素社会に資するアセットの創出など米国不動産事業の多様化による収益の拡大と安定化を図っていきます。

- ※1. サンベルト：米国南部のカリフォルニア州からノースカロライナ州に至る、北緯 37 度線以南の温暖な地域を指す。ハイテク産業、航空・宇宙産業、レジャー産業などの先端的産業が発展している。
- ※2. LEED 認証：USGBC(US Green Building Council)が開発及び運用を行っている、建物と敷地利用についての環境性能評価システム。
- ※3. NGBS(The National Green Building Standard) 認証：米国国家規格協会が唯一、環境配慮型の戸建住宅や集合住宅の評価制度として認めている認証。
- ※4. Fitwel 認証：米国連邦政府調達局(GSA)と疾病管理予防センター(CDC)が主導で開発された建物利用者の健康や労働環境に配慮したデザインや管理運用を認証する仕組み。
- ※5. 2021 NMHC25 全米ランキング 15 位。(2020 年における集合住宅着工戸数ランキング)

■ ファンド概要

概要	：ESG 配慮型米国不動産開発私募ファンド			
サイズ	：運用資産規模 約 700 億円			
アセット	：賃貸集合住宅 4 物件 新規開発			
物件名	① NOVEL Beach Park	② NOVEL 14th Street	③ NOVEL River District	④ NOVEL North Buckhead
所在地	フロリダ州 タンパ	ワシントン D.C.	ノースカロライナ州 シャーロット	ジョージア州 アトランタ
構造	RC 造 10 階建	RC 造 8 階建	木造 3-4 階	RC 造 25 階建
戸数	289 戸	200 戸	292 戸	250 戸
運用期間	：5 年間運用後、売却			
マネージャー	：住友林業グループ： 米国／クレセント 日本／SFCAM			
組成時期	：2022 年 2 月			
ESG	：原則として米国建物環境配慮認証(LEED・NGBS・Fitwel 等)を取得 キャンパスセッションを通じた地域社会に配慮した開発			

■ Crescent Communities, LLC 概要

本 社	: ノースカロライナ州シャーロット
代表者	: Brian Natwick (CEO)
従業員	: 147 名(2022 年 1 月時点)
沿 革	: 1904 年に創業した電力会社 Duke Energy 社が 1939 年に設立した林業部門を起源とし、1990 年から不動産開発事業に進出。2018 年 7 月より住友林業の 100%子会社。
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 10 州及び 1 特別区の 16 マーケットで集合住宅及び商業複合施設等を開発。集合住宅開発における創造的な開発コンセプトや革新的な戦略、優れたデザイン、マーケティング等が評価され、2019 年に NAHB 主催の Multifamily Pillars of the Industry Awards の最優秀賞 Multifamily Development Firm of the Year を受賞しています。

■ SFC アセットマネジメント株式会社概要

本 社	: 東京都千代田区大手町
代表者	: 吉澤 雄次郎(代表取締役社長)
従業員	: 15 名(2022 年 2 月時点)
設立	: 2020 年 11 月
事業概要	: 当社グループ等が組成する投資ファンドに関する投資助言業務

住友林業グループは国内外で森林経営から木材建材の調達・製造、木造建築、木質バイオマス発電まで「木」を軸とした事業を展開しています。木を伐採・加工、利用、再利用、植林という「住友林業のウッドサイクル」を回すことで、森林の CO2 吸収量を増やし、木材活用で炭素を長く固定し続けることができます。世界の脱炭素シフトへのパートナーとして当社グループならではの「ウッドソリューション」を提供し、持続可能な社会の実現に貢献していきます。

・本ニュースリリースは、金融商品取引法に規定される広告その他これに類似するものには該当しません。

・本ニュースリリースは、住友林業株式会社による投資運用・助言業務の提供や特定の運用商品の勧誘を目的としたものではありません。

また住友林業株式会社は、本ニュースリリースを用いて本ニュースリリースに記載されている本ファンドについて勧誘を行っているものではありません。

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