

米アトランタ近郊に ESG 配慮型オフィスを開発
～既存校舎等の改修で歴史・文化を継承し、木造建築で脱炭素化も推進～

ダイビル株式会社(社長:丸山 卓 本社:大阪市北区、以下ダイビル)の100%子会社 Daibiru USA, LLC(代表: 上條 恵二郎 本社:デラウェア州ウィルミントン、以下 Daibiru USA)と住友林業株式会社(社長:光吉 敏郎 本社:東京都千代田区)の100%子会社 Crescent Communities, LLC(CEO: Brian Natwick 本社:米ノースカロライナ州シャーロット、以下 Crescent)は、米ジョージア州アトランタ近郊で ESG に配慮したオフィスを開発します。

3 階建ての木造オフィス棟と駐車場棟を新築するほか、既存校舎・体育館の 2 棟をオフィスに改修します。木造オフィス棟は鉄骨(S)造・鉄筋コンクリート(RC)造・鉄骨鉄筋コンクリート(SRC)造に比べ建築時の CO2 排出量を減らし、木材の炭素固定効果により脱炭素に寄与します。地域の歴史・文化的な意義のある既存建物を改修して、その社会的価値を保存・継承します。既存建物の改修・再利用により解体・新築する場合に比べ CO2 排出を抑制します。

総事業費は約 80 百万 USD(約 111 億円^{※1})で 2024 年 4 月の完成を目指します。

■プロジェクト概要

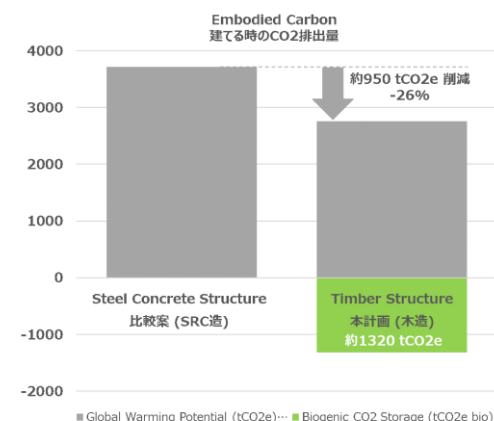
1950 年に教育水準向上のため設立されたアフリカ系アメリカ人向けの学校跡地を再開発します。土地・建物は教育委員会から取得し、既存の校舎・体育館をオフィスに改修するとともに、マスティンバー構造^{※2}の 3 階建て木造オフィスと駐車場棟を新築します。土地・建物をもつ歴史的価値の保存や後世への継承にも寄与する社会的意義の大きいプロジェクトです。Daibiru USA、Crescent、地元の不動産開発業者 KB Venture Partners, LLC(代表者: Fred Kay/Bruce Fernald 本社:米ジョージア州アトランタ)が共同出資する SPC(特別目的会社)が開発し、住友林業の100%子会社 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)が本プロジェクトの取り纏めを行います。

既存建物の改修ではレンガ造りの外観の特徴を活かしつつ、バルコニー、窓、屋外の共用空間・共用施設などを整備。歴史・文化的価値を保存しながら、解体・新築に比べ建築時の CO2 排出量を削減します。新築建物は DLT^{※3} や GLT^{※4} などのマスティンバーを採用し木質感があふれる内装にします。S 造・RC 造・SRC 造に比べ資材の製造・輸送時、建築時の CO2 排出を減らし、長期間炭素を固定します。CO2 排出量を見える化するソフトウェア「One Click LCA^{※5}」による試算では、一般的な SRC 造での新築に比べ、建築時の CO2 排出量を約 950 トン削減できるほか、建材等に用いる木材が CO2 換算で約 1,320 トンの炭素を固定できる見込みです^{※6}。

環境認証(LEED^{※7})やウェルネス認証(Fitwel^{※8})の取得も目指し、ESG を重視するテナントに社会的・環境的な付加価値の高いオフィスを提供します。テレワークが普及しオフィスの在り方が見直される中、敷地内に人々が集うコラボレーションスペースや緑地を配置し、フィットネスセンターなどの共用施設も充実。組織や個人の創造性・生産性向上を促す「クリエイティブオフィス」を目指します。

■開発エリア概要

アトランタ中心部から車で北へ約 30 分のアルファレッタ市に位置し、アトランタ中心部と北部を繋ぐ主要道路へのアクセスも良好で交通利便性に優れています。アルファレッタ市はアトランタ都市圏で近年最も活況なオフィスマーケットの



■ Global Warming Potential (tCO2e) ■ Biogenic CO2 Storage (tCO2e bio)

一つです。その中心は約 800 戸の住居、約 47,000 m²の商業施設、約 70,000 m²のオフィス(入居率 100%)が備わる大型複合施設 Avalon で、今回の開発エリアは Avalon の徒歩圏内にあります。

本プロジェクトは国内外でオフィスビルを開発・保有するダイビル ESG を意識した取り組み及び新たな市場展開に対するニーズと、国内外で木造中大規模建築の開発を進める住友林業のビジョンが一致し実現しました。今後も両社の特徴や知見を活かして、国内外での協業を検討していきます。



※1. 1USD=139.06 円(2022 年 11 月 28 日の為替レートで計算)

※2. 複数の木材を組み合わせて成形した比較的質量の大きいエンジニアードウッド(マスティンバー)を利用した構造。RC や鉄骨と比べて工期の短縮や建物の軽量化が可能であることから、理想的な建築材料として北米で注目されています。また、サステナブルな資源である点や炭素固定効果によって脱炭素に貢献する点も評価され、大規模建築物への活用も進んでいます。

※3. Dowel Laminated Timber の略。接着剤やくぎを使用せずに木材を積層した 100% 木質部材。

※4. Glued Laminated Timber の略。集成材の柱梁。

※5. 住友林業が日本単独代理店契約を締結したソフトウェア。建設にかかる原材料調達から加工、輸送、建設、改修、廃棄時の CO₂ 排出量(建てるときの CO₂ 排出量)を精緻に算定できる。関連リリース:<https://sfc.jp/information/news/2022/2022-08-08.html>

※6. デザイン段階における概算数量に基づく試算となるため、実際の施工物件と数値結果が変動する可能性があります。

※7. 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。

※8. 米国連邦政府調達局(GSA)と疾病管理予防センター(CDC)が主導で開発した建物利用者の健康、労働環境等を評価・認証する仕組み。

■開発イメージ



※詳細は本プロジェクトの特設サイトをご覧ください(<https://www.garrenonkimb.com/>)。)

■物件概要

物件名	The Garren
所在地	154 Kimball Bridge Road, Alpharetta, GA
貸床面積(予定)	157,775 平方フィート(約 14,656 m ²)
構造	新築木造 : 木造 3 階建て (116,700 平方フィート(約 10,842 m ²)) 既築改修 : S 造 1-2 階・地下 1 階建て (41,055 平方フィート (約 3,814 m ²)) 駐車場棟 : RC 造地上4階・地下 1 階建て
着工(予定)	2022 年 12 月
竣工(予定)	2024 年 4 月

■Daibiru USA, LLC 社概要

本 社 : デラウェア州ウィルミントン
代表者 : 上條恵二郎
設 立 : 2022 年 10 月 24 日
事業概要 : 不動産業を営む米国子会社の株式保有および経営管理業務

■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)
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、オフィス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。

■KB Venture Partners, LLC 概要

本 社 : ジョージア州アトランタ
代表者 : Fred Kay, Bruce Fernald
沿 革 : 2019 年設立
事業概要 : オフィスや集合住宅を中心とした不動産の設計・開発事業を展開。代表者らは 50 年以上にわたるオフィス・集合住宅などの商業用不動産の開発経験があり、地域のコミュニティや地方自治体との対話等を重視して開発を行っています。

■本リリース配布先

国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会、林政記者会

《お問い合わせ先》

ダイビル株式会社
経営企画部コーポレートコミュニケーション課 清水・牧野
TEL:06-7506-9516 / Eメール communications-info@daibiru.co.jp

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・川上
TEL:03-3214-2270

【住友林業 参考資料】

2022年2月、住友林業グループは長期ビジョン「Mission TREEING 2030」を発表しました。この長期ビジョンはSDGs達成の最終年でもある2030年に向けて、当社グループがこれから進んでいくべき方向性や事業方針、あるべき姿を定めたものです。

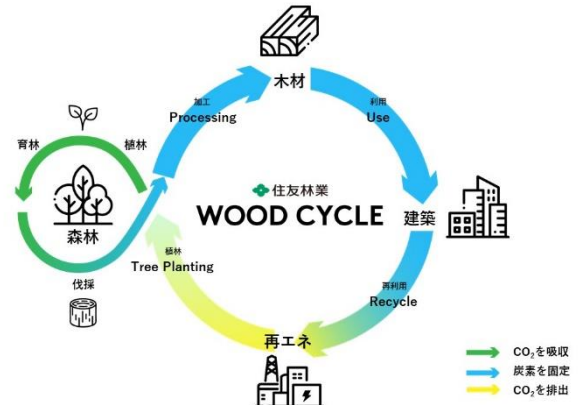
当社グループの特長は再生可能な自然資本である「木」を軸とした川上から川下までのバリューチェーンであるWOOD CYCLEを回す事業活動にあります。国内外で森林経営から木材建材の調達・製造、木造建築、木質バイオマス発電まで、脱炭素社会の実現につながるすべての活動を事業として展開。「森林」、「木材」、「建築」の3つの柱で、独自のウッド・ソリューションを国内外で展開していきます。

「木材」分野では木材の持つ炭素固定の価値を訴求し、社会全体の木造化・木質化を推進します。「建築」分野ではCO₂排出量を見える化するソフトウェア「One Click LCA」の活用などを通じて「脱炭素設計のスタンダード化」を進めます。

海外ではこれまで世界最大の木造住宅市場である米国や豪州で戸建注文・分譲住宅を供給。近年は集合住宅や戸建賃貸住宅も開発しており、2021年は米国で17プロジェクト、4,777戸を供給しました。豪メルボルンで15階、英ロンドンで6階、米ダラスで7階、アトランタで3階建の木造オフィス開発も進行中です。2030年に向けて国内外で住宅・非住宅の木造化を推進し、海外では年40,000戸の住宅供給を目指すとともに中大規模の木造商業施設・オフィスビル等の開発を加速します。

※長期ビジョン「Mission TREEING 2030」の動画はこちら：<https://www.youtube.com/watch?v=2ty-tASVWPK>

Mission TREEING 2030



◇投資計画

2024年までの海外木造非住宅投資額

300億円

◇2030年海外市場での目標

世界最大の木造住宅市場である米国・豪州でのシェアを拡大。木造化を推進し、街を森に変える。

住宅は現状から約23,000戸増加の年間40,000戸の供給を目指す。非住宅は中大規模の木造商業施設・オフィスビルの等の開発を加速させる。

住友林業グループの海外での木造中大規模開発

- 英国 木造オフィス**
Paradiseプロジェクト
建物面積：7,445m²
- 米国 木造戸建賃貸住宅**
398戸/4プロジェクト (2021年着工)
- 米国 木造オフィス**
Garrenプロジェクト
建物面積：約14,656m²
- 豪州 木造オフィス**
36 Wellington
建物面積：28,865m²
- 米国 木造賃貸集合住宅**
4,379戸/13プロジェクト (2021年組成)
- 米国 木造オフィス**
Southstone Yardsプロジェクト
建物面積：約22,548m²