

2023年6月19日

報道各位

 住友林業株式会社
 JR西日本不動産開発株式会社

米ダラス近郊で賃貸用集合住宅を開発 ～米大手デベロッパーFairfieldと初の協業～

住友林業株式会社(社長:光吉 敏郎 本社:東京都千代田区)と JR 西日本不動産開発株式会社(社長:藤原 嘉人 本社:大阪府大阪市)は米テキサス州ダラス近郊で 5 階建て賃貸用集合住宅を開発します。木造と鉄筋コンクリート造の混構造の建物で、2023 年 12 月着工、2026 年 9 月竣工の予定です。交通・生活の利便性に優れ、人口増加が著しい雇用集積地の住宅需要を取り込みます。本開発は米大手デベロッパーFairfield Residential Holdings LLC(代表:Richard Boynton 本社:カリフォルニア州サンディエゴ 以下 Fairfield 社)との初の協業案件です。

■プロジェクトの概要

住友林業は現地法人 SFA MF Holdings, LLC、JR 西日本不動産開発は現地法人 JRWD US Inc.を通じて参画します。両現地法人と Fairfield 社で設立する特別目的会社(SPC)が開発主体となり、住友林業の 100%子会社 SFC アセットマネジメント株式会社(代表取締役:吉澤 雄次郎 本社:東京都千代田区)が本プロジェクトを取りまとめます。

Fairfield 社は集合住宅開発に強みを持つ米大手デベロッパーです^{※1}。米国で数多くの不動産開発を手掛けてきた住友林業、日本国内を中心に集合住宅の開発実績が豊富な JR 西日本不動産開発の知見と Fairfield の持つ現地での開発ノウハウを組み合わせることで開発を進めます。



完成イメージ

■物件・立地の概要

ダラス近郊北西部の都市ファーマーズ・ブランチで約 1.58ha の敷地に総戸数 365 戸、延床面積約 2.86 万㎡の 5 階建て賃貸用集合住宅と駐車場棟を開発します。居住部は木造ツーバイフォー工法で木材の炭素固定による環境配慮と経済性を両立。駐車場棟は RC 造のプレキャスト工法を採用し工期を短縮します。ソフトウェア「One Click LCA^{※2}」を用いた建物のライフサイクルアセスメントを通じ、建てるときの CO2 排出量などを数値化し環境への影響を評価する予定です。

ダラス中心部までは Dallas North Tollway で約 30 分、ダラス・フォートワース国際空港までは Highway 635 で約 20 分と交通利便性に優れています。近隣には 200 店舗以上が入る大型商業複合施設 Galleria Dallas があり、生活利便性も高い地域です。車で 30 分以内の範囲の雇用者数は約 210 万人と雇用環境も安定。近年ダラス都市圏は良好なビジネス・居住環境を背景に企業のオフィス移転先としての人気が高く、今後も人口や雇用の増加が見込まれています。



地図データ © 2023 Google

住友林業グループは森林経営から木材建材の製造・流通、戸建住宅・中大規模木造建築の請負や不動産開発、木質バイオマス発電まで「木」を軸とした事業をグローバルに展開しています。2030年までの長期ビジョン「Mission TREEING 2030」では住友林業のバリューチェーン「ウッドサイクル」を回すことで、森林のCO2吸収量を増やし、木造建築の普及で炭素を長期にわたり固定し、自社のみならず社会全体の脱炭素に貢献することを目指しています。長期ビジョンで事業方針の1つに掲げた「グローバル展開の進化」を推進し、米国でも脱炭素化への取り組みを加速させます。

JR西日本不動産開発は、サステナビリティ経営の実現に向け、地球環境に配慮した様々な取り組みを進めています。今後の事業展開において我が国の国土の約7割を占める森林の活用と再生に着目する中で、「木」を軸とした住友林業の理念に共感し、本事業の協業に至りました。今後も環境にやさしい「魅力あふれる街づくり」を通じて、国内外にて持続可能な地域・社会の実現に貢献します。

- ※1. 米 National Multifamily Housing Council 発表の「NMHC 25 Largest Developers」で 2020 年は全米 9 位、2021 年は 16 位にランクイン。
 ※2. 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>

■物件概要

| | |
|----------|---------------------------------------|
| 所在地 | : 米テキサス州ダラス郡ファーマーズ・ブランチ市 |
| 賃貸面積(予定) | : 約 2.86 万㎡ (307,920 平方フィート) |
| 構造 | : 木造・RC 造の混構造 5 階建て(居住部:木造、駐車場棟:RC 造) |
| 着工(予定) | : 2023 年 12 月 |
| 竣工(予定) | : 2026 年 9 月 |

■Fairfield 社概要

- 本社 : カリフォルニア州サンディエゴ
 代表者 : Richard Boynton (Chairman, CEO)
 従業員 : 1,360 名(2022 年 12 月時点)
 事業概要 : 1985 年に創業した米国の集合住宅不動産会社。全米 11 か所に拠点をもち、土地の仕入れから建設、賃貸管理、売却まで一気通貫で不動産開発事業を展開。創業以来 32 州で不動産開発の実績があり、既存物件のリノベーション・再販及び新規開発を約 29 万戸手掛けています。同社と住友林業グループ、JR 西日本不動産開発の協業は本プロジェクトが初となります。

■SFC アセットマネジメント概要

- 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)
 設立 : 2020年11月
 事業概要 : 住友林業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等

※SFC アセットマネジメント株式会社コーポレートサイト：<https://sfcam.jp/>

《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 川上・内田
 TEL:03-3214-2270

JR 西日本不動産開発株式会社
 住宅事業本部 小山・内田
 TEL:06-7167-5614 / Eメール:realestate@jrwd.co.jp

(参考資料)

■住友林業グループの中大規模木造建築

住友林業グループは 2030 年までの長期ビジョン「Mission TREEING 2030^{※1}」で中大規模木造建築を国内外で推進しています。世界の CO2 排出量の 37%が建設セクターから排出されており^{※2}、「暮らすときの CO2 排出量(オペレーショナルカーボン)」は ZEH(ゼロ・エネルギー・ハウス)や ZEB(ゼロ・エネルギー・ビル)の普及での削減が進んでいます。一方、「建てるときの CO2 排出量」の削減が今後の課題となっており、鉄骨造や鉄筋コンクリート造に比べて「建てるときの CO2 排出量(エンボディドカーボン)」が少ない木造建築に注目が集まっています。また、樹木は光合成により取り込んだ炭素を、伐採後も木材内に固定・貯留します。これを「炭素固定」といい、脱炭素社会の実現には炭素を固定した木材を用いた木造建築の推進が不可欠です。

長期ビジョン「Mission TREEING 2030」では事業方針の 1 つとして「グローバル展開の進化」を掲げており、近年は米国や豪州を中心とした木造戸建住宅の開発に加え、木造での不動産開発にも注力しています。日本国内に加え、豪メルボルン、英ロンドン、米ダラス、米アトランタでマスティンバー^{※3}を用いた中大規模木造建築のプロジェクトが進行中。2023 年中には豪メルボルンの 15 階建て木造オフィス、米ダラスの 7 階建て木造オフィスが竣工を迎える予定です。さらに、今回発表した集合住宅開発プロジェクトのように、米国では木造ツーバイフォー構造を採用した集合住宅の開発実績も多く、国内外での住宅・建築・不動産事業の多角化が進んでいます。

※1. 長期ビジョン「Mission TREEING 2030」動画(3分):<https://www.youtube.com/watch?v=2ty-tASVWPk>

※2. 出典: global alliance for building and construction(2021)

※3. CLT や LVL 等の複数の木材を組み合わせて成形した比較的質量や体積の大きいエンジニアードウッド

■中大規模木造建築の開発実績



■参考リリース

*1. 豪メルボルン/15 階建木造オフィス:<https://sfc.jp/information/news/2021/2021-10-06-01.html>

*2. 英ロンドン/6 階建木造オフィス:<https://sfc.jp/information/news/2023/2023-02-14.html>

*3. 米ダラス/7 階建木造オフィス:<https://sfc.jp/information/news/2022/2022-12-26-02.html>

*4. 米アトランタ/3 階建木造オフィス:<https://sfc.jp/information/news/2022/2022-12-01.html>

*5. 東京都/桐朋学園宗次ホール:<https://sfc.jp/information/news/2022/2022-05-13.html>

*6. 東京都/上智大学四谷キャンパス 15 号館:<https://sfc.jp/information/news/2022/2022-06-29-02.html>

*7. 例えば、以下のような事例があります。

米シアトル/5 階建(地下2階)集合住宅:<https://sfc.jp/information/news/2022/2022-06-21.html>

米シアトル/6 階建集合住宅:<https://sfc.jp/information/news/2021/2021-10-07.html>

米シアトル/5 階建集合住宅:<https://sfc.jp/information/news/2021/2021-04-14-01.html>