

豪州ブリスベンで賃貸用集合住宅(BTR)開発事業に初進出 ～ESG 不動産開発の推進で社会・環境問題解決に貢献～

住友林業株式会社(社長:光吉 敏郎 本社:東京都千代田区、以下 住友林業)の100%子会社 Sumitomo Forestry Australia Pty Ltd.(社長:小田金 泰裕 本社:ビクトリア州メルボルン、以下 SFAU)は3月28日に、豪州 Cedar Pacific 社(以下 CP 社)が開発する賃貸用集合住宅(BTR)^{※1}プロジェクト(以下 本プロジェクト)へ参画しました。住友林業グループが豪州でBTR開発事業に参画するのは本プロジェクトが初となります。本プロジェクトはクイーンズランド州ブリスベンで総戸数475戸の31階建て賃貸用集合住宅を開発するもので、同州政府が支援するアフォーダブル住宅促進プロジェクトのひとつです。総戸数の内250戸をアフォーダブル住宅^{※2}として提供し、豪州の環境認証 Green Star 5Star^{※3}、Net Carbon Neutral^{※4}に基づくオペレーショナルカーボンネットゼロ達成を目指し脱炭素にも貢献していきます。2024年5月に着工し、2026年10月の竣工を予定しています。



■エリアの特徴

開発地は豪州で3番目の経済規模を誇るクイーンズランド州ブリスベンに位置し、雇用集積地であるCBD(ビジネス中心地)まで約1.5kmのエリアです。2025年に開通予定のCross River Rail(新地下鉄ライン)の接続が予定されているRoma Street 駅まで徒歩約10分、ブリスベン空港までも車で約20分という交通面の利便性に優れた立地です。周辺には、2032年ブリスベンオリンピックのメイン競技会場の一つとなる予定のBrisbane Live Arenaが建設予定であるほか、ブリスベン川を隔てたSouth Bank エリアには大学等の教育機関や州立博物館等の美術館・アミューズメント施設が多数点在するなど、生活面での高い利便性も兼ね備えた好立地が特徴です。



■参画のスキーム・背景

SFAUは100%子会社の新会社50 Quay Street BTR Unit Trustを設立し、CP社と共に本プロジェクトの事業主体となるCedar Pacific BTR Quay Trustに出資します。豪州統計局によると、豪州への海外からの移民数は年間約55万人(2023年9月時点)、前年同期比で約60%増加し過去最多となるなど、今後も人口増加が見込まれています。本プロジェクトが位置するブリスベンの人口成長も底堅く推移する見込みであり、人口は2021年比で2031年までに11.4%増加する予想である一方で慢性的な住宅不足の状況にあり、今後も堅調な賃貸住宅の需要が期待されています。^{※5}

■CP社について

CP社は豪州・ニュージーランドで学生アパート開発・ファンド組成事業を展開しており、政府や機関投資家、建築会社等との関係を構築しています。同社はアフォーダブル住宅の供給不足という社会課題の解決へ取り組み、ESGに配慮した開発を手掛けるなど、住友林業の理念や価値観を共有できる点を多く有しています。本プロジェクトは賃貸需要が底堅く堅調な成長が見込まれるクイーンズランド州において、政府支援を享受できるESGに配慮した開発機会であることを背景に住友林業として参画を決定しました。

■今後の展望

住友林業とCP社は本プロジェクトを通じて、豪州の社会課題である住宅不足の解消・住宅アフォーダビリティの改善に貢献していきます。また、豪州を中心に木造・ESGに特化した不動産開発を展開していくことで脱炭素化への取り組みを加速していきます。

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」では事業方針の1つに「グローバル展開の進化」を掲げており、今後も国内外での不動産開発を推進し、長期ビジョン実現に向けて収益基盤を強化していきます。

※1. BTR(Build to Rent)とは、賃貸専用住宅のことを指し、オーストラリアで最も成長が著しいアセットのひとつとして注目されている。

※2. アフォーダブル住宅とは、政府からの補助金を受けることで、マーケットと比較して手頃な価格で供給される賃貸住宅のこと。

※3. Green Starとは、オーストラリア・グリーンビルディング協議会(GBCA:Green Building Council of Australia)が開発・運営している格付け制度。4starから6star評価。

※4. 太陽光発電の搭載等による建物環境性能の向上や、再エネ等のグリーン電力契約によりカーボン排出量を極力抑え、不足分についてはカーボンオフセットを利用することで、オペレーション時の排出量(オペレーショナルカーボン)について稼働初日からネットゼロとする。

※5. 出典:クイーンズランド州政府

■プロジェクト概要

プロジェクト名	:50 Quay Street プロジェクト
所在地	:50 Quay Street, Brisbane, QLD
総開発面積(予定)	:57,484 m ² (内、商業150 m ²)
住戸数(予定)	:475戸(内250戸がアフォーダブル住宅)
階層・構造	:31階建て(地下4階)・RC造
着工(予定)	:2024年5月
竣工(予定)	:2026年10月
安定稼働(予定)	:2028年10月
アメニティ施設	:ルーフトッププール、フィットネスジム、シアタールーム、コワーキングスペース、BBQ等

■CP社概要

会社名	:Cedar Pacific Investment Management Pty Ltd
本社	:QLD州ブリスベン
代表者	:Bernard Armstrong (CEO)

■50 Quay Street BTR Unit Trust/50 Quay Street BTR Pty Ltd 概要

本社	:Suite 7, 395Ferntree Gully Road, Mount Waverley VIC 3149(SFAUと同じ)
----	--

社長 :小田金 泰裕
設立 :2024年3月
事業概要 :本プロジェクトへの出資

《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 小山田・平川
TEL:03-3214-2270