

2024年7月5日

報道各位

住友林業株式会社
芙蓉総合リース株式会社
小田急電鉄株式会社

ロサンゼルス郊外で木造集合住宅を開発 ～米3位デベロッパーと日本企業3社が共同開発～

住友林業株式会社(社長:光吉 敏郎 本社:東京都千代田区)、芙蓉総合リース株式会社(社長:織田 寛明 本社:東京都千代田区)、小田急電鉄株式会社(社長:鈴木 滋 本社:東京都新宿区)は全米3位の大手デベロッパー Trammell Crow Residential(以下 TCR)^{*1}と米カリフォルニア州ロサンゼルス郊外モンクレア市で3-4階建ての木造集合住宅を開発します。総事業費は約145.3百万USD(約234億円)^{*2}で2026年6月の賃貸開始を目指します。

■物件の特徴

総戸数302戸の集合住宅で、3-4階建てのアパートタイプ、3階建てタウンホームタイプがあります。

リゾートライクな大きなプールとスパがあり、プールサイドではモダンな家具を配したアウトドアキッチンで食事を楽しめます。その他バーベキューデッキ、ペット用のスパやグルーミング施設、コワーキングスペース、キッズルーム付きのジムなど充実した共用施設があり、快適な居住空間を提供します。

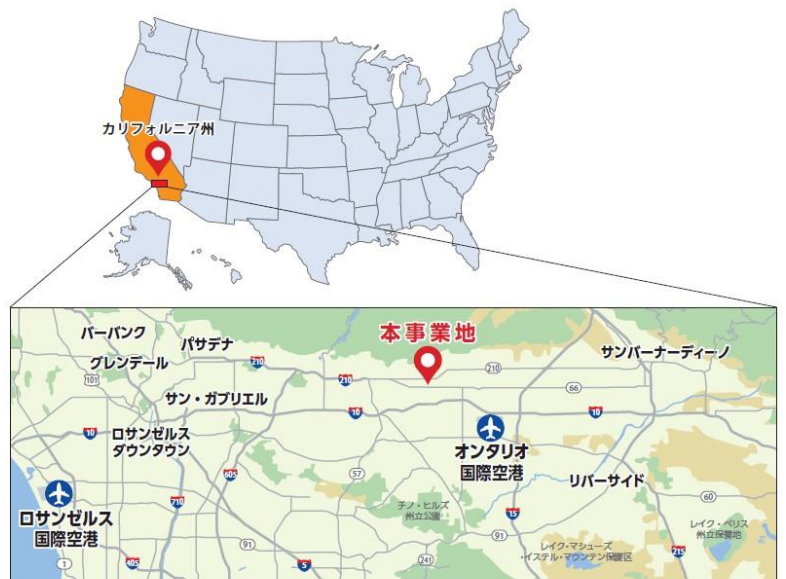
工法は木造枠組壁工法を採用し、2×4材の規格品を用いてRC造よりコストを削減しています。また一般的に木造建築は鉄骨(S)造やRC造に比べ「建てる時のCO2(エンボディードカーボン)」の排出量を削減できます^{*3}。加えて木は吸収したCO2を炭素として内部に貯蔵するため、構造部材や内装など多くの木材を使う本物件も炭素を長期間固定し続け、脱炭素社会の実現に貢献します。



完成イメージ

■エリアの特徴

本事業地はロサンゼルス広域都市圏インランド・エンパイアに位置しています。このエリアは高い評価を受けている教育機関や有名企業のオフィスが集積する拠点からも近く、注目されています。また2本の州間高速道路と近接しており、ロサンゼルス中心部へ車で約40分、オンタリオ国際空港へは約15分です。徒歩5分圏内には Montclair Transit Center があり、バスや列車の交通手段にも恵まれています。本事業地には全長約33kmのパンフィック・エレクトリック・トレイルの起点が隣接しており、ロードバイクやランニングなどアクティビティも楽しめます。徒歩圏内には大型商業施設の Montclair Place があり快適な日常生活を送れます。魅力的な立地で今後も沿岸部からの人口流入が期待できます。また新築アパートの供給が限られているため住宅需要が見込めます。



■スキーム・参画の背景

本プロジェクトでは米国での ESG 配慮型不動産開発私募ファンドや森林ファンドを通じて^{※4} 住友林業と関係を深めた芙蓉総合リース、米国での不動産事業拡大を目指す小田急電鉄が参画、同 3 社が共同で推進するプロジェクトの第 2 弾です。住友林業の 100%子会社 SFA MF Holdings、芙蓉総合リースの 100%子会社 Fuyo General Lease (USA) Inc.、小田急電鉄の 100%子会社 Odakyu USA Inc.が組成した JV と TCR が共同出資する特別目的会社(SPC)が開発主体です。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とりまとめ、参画企業との調整を担当します。

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。米国での集合住宅の着工戸数は全米で 9 位相当まで成長し^{※5}、米国の戸建分譲住宅に次ぐ収益源として拡大を続けています。TCR を現地優良パートナーと位置づけ、2018 年以降シアトル近郊のイサクア市、リンウッド市、ボゼルス市、ウディンビル市、ショアライン市、デンバー近郊のノースグレン市で賃貸用集合住宅を開発してきました^{※6}。今回が第 7 弾となります。住友林業グループは 2027 年までに年間 1 万戸以上の賃貸集合住宅の供給体制の構築を目指します。

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間固定し、自社のみならず社会全体の脱炭素化に貢献します。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します。

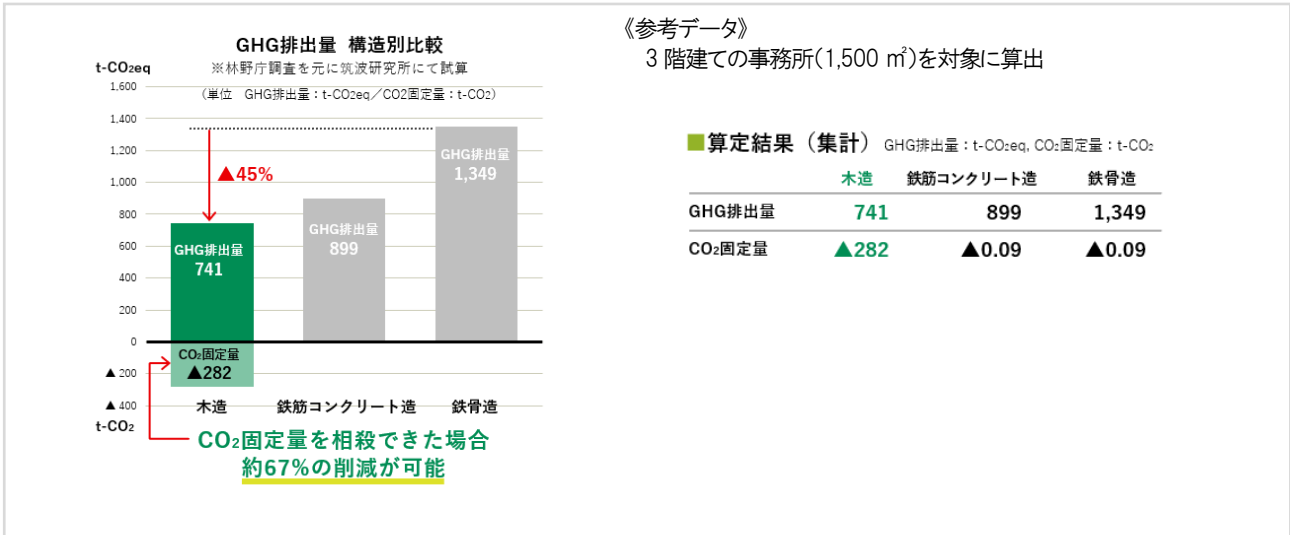
芙蓉リースグループは、2022 年度からスタートした中期経営計画「Fuyo Shared Value 2026」で、CSV(Creating Shared Value: 共有価値の創造)の実践を通じた社会課題の解決と経済価値の同時実現により、企業グループとして持続的な成長を目指しています。本プロジェクトへの参画を通じ、社会生活に豊かさ・利便性を創出することで、豊かな社会の実現と持続的な成長に貢献します。

小田急グループは経営ビジョン「UPDATE 小田急～地域価値創造型企業にむけて～」の下、環境や社会の持続性に配慮しながら、小田急沿線や事業を展開する地域で価値を創造することに取り組んでいます。小田急電鉄は不動産事業について、小田急沿線を中心とした取り組みに加えて、安定した経済成長が見込める米・豪において事業拡大を目指すため、日系・現地パートナーとの共同事業に参画し、海外不動産事業に着手しています。本事業を機に米国での不動産業の情報収集、ノウハウ蓄積、ネットワーク構築をさらに進め、日本で培った駅や駅周辺での不動産事業のノウハウも活用し、海外においても「地域価値の向上」に取り組めます。

※1. 米 National Multifamily Housing Council 発表の「NMHC 25 Largest Developers 2024」で 3 位にランクイン
参考 <https://www.nmhc.org/research-insight/the-nmhc-50/top-50-lists/2024-top-developers-list/>

※2. 1USD=161.23 円(2024 年 7 月 1 日の為替 TTM レートで計算)

※3. 林野庁調査をもとに住友林業の筑波研究所で試算(以下のグラフと表を参照)。林野庁「平成 27 年度 木材利用推進・省エネ省 CO2 実証業務 報告書」の資材数量をもとに 3 階建て事務所(1,500 m²)の躯体、外部、内部(設備除く)を対象として、新築時から解体時までのライフサイクル全体を対象として算定しました。



- ※4. (2022年3月30日)ESG配慮型不動産開発私募ファンドを組成:<https://sfc.jp/information/news/2022/2022-03-30.html>
(2023年5月11日)米国の森林ファンド組成へ:<https://sfc.jp/information/news/2023/2023-05-11.html>
- ※5. 住友林業グループの米3社の年間着工戸数を合計すると、全米集合住宅事業者ランキング NMHC2024の9位に相当します。
- ※6. (2021年4月14日)Alexan Alderwood:<https://sfc.jp/information/news/2021/2021-04-14-01.html>
(2021年10月7日)Alexan Bothell:<https://sfc.jp/information/news/2021/2021-10-07.html>
(2022年6月21日)Alexan Woodinville:<https://sfc.jp/information/news/2022/2022-06-21.html>
(2023年7月5日)Alexan Shoreline:<https://sfc.jp/information/news/2023/2023-07-05.html>
(2023年9月7日)Alexan Northglenn:<https://sfc.jp/information/news/2023/2023-09-07.html>

■物件概要

物件名	: Alexan Marlowe
所在地	: 4700 & 4697 Huntington DR, Montclair, CA
建物面積(予定)	: 約 40,300 m ² (434,000 平方フィート)
住戸数(予定)	: 302 戸
構造	: 木造 3-4 階建て
着工(予定)	: 2024 年 7 月
竣工(予定)	: 2027 年 1Q(一部は 2026 年 2Q に賃貸開始予定)

■Trammell Crow Residential Company 概要

- 本社 : 米テキサス州ダラス
- 代表者 : Ken Valach (CEO)
- 沿革 : 70 年以上の歴史を持つ不動産投資開発会社 Crow Holdings の傘下で、米国の集合住宅不動産会社として 1977 年に創業。
- 事業概要 : 不動産開発を手がけるデベロッパーで、特に経済が好調なエリアでの集合住宅開発を得意とする。創業以来、累計約 26.5 万戸の集合住宅を供給。

■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
諏訪・平川
TEL:03-3214-2270

芙蓉総合リース株式会社
経営企画部 コーポレートコミュニケーション室
山崎・渡邊
TEL:03-5275-8891

小田急電鉄株式会社
広報部 池田・桐山
TEL:03-3349-2290