

米ノースカロライナ州で賃貸用集合住宅を開発 ～経済成長目覚ましいダーラム近郊で幅広い住宅需要に対応～

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 クレセント社)は米ノースカロライナ州ダーラム近郊で総戸数400戸、木造と鉄筋コンクリート(RC)造の混構造6階建ての賃貸用集合住宅(以下、本物件)を開発します。開発には九州電力株式会社(社長:池辺 和弘 本社:福岡県福岡市)が米国現地法人 Kyuden Urban Development America, LLC、NEC キャピタルソリューション株式会社(社長:菅沼 正明 本社:東京都港区)が米国現地法人 NEC Capital Solutions America, INC を通じてそれぞれ参画します。2024年12月に着工し、2026年11月以降、順次賃貸を開始する予定です。



■物件「NOVEL UHill」(ノベル ユーヒル)の特徴

本物件は1階が鉄筋コンクリート(RC)造、2～6階は木造の混構造です。木造枠組壁工法を採用し、2×4材の規格品を用いるため、一般的にRC造と比較してコストと「建てる時のCO2(エンボデイドカーボン)」排出量を削減できます。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に多くの木材を使う本物件も炭素を長期間固定し、脱炭素社会の実現に貢献します。今後建物のCO2を算定するソフトウェア「One Click LCA」※1により、建物のライフサイクルにおける「建てる時のCO2(エンボデイドカーボン)」排出量の削減や木材の炭素固定量を可視化します。

ダーラム都市圏近郊の大学に通う学生や企業に勤める若年層をターゲットに、スタジオタイプから1～3ベッドルーム、タウンホームまで様々な住宅タイプを設け、計400戸を供給します。コーヒーショップやスカイラウンジ、プールテラス、クラブルーム、コワーキングスペース、フィットネスセンターなど多数の共有スペースを設置し、一人暮らしからファミリー層まで様々なターゲットの居住ニーズに合ったライフスタイルを提供します。

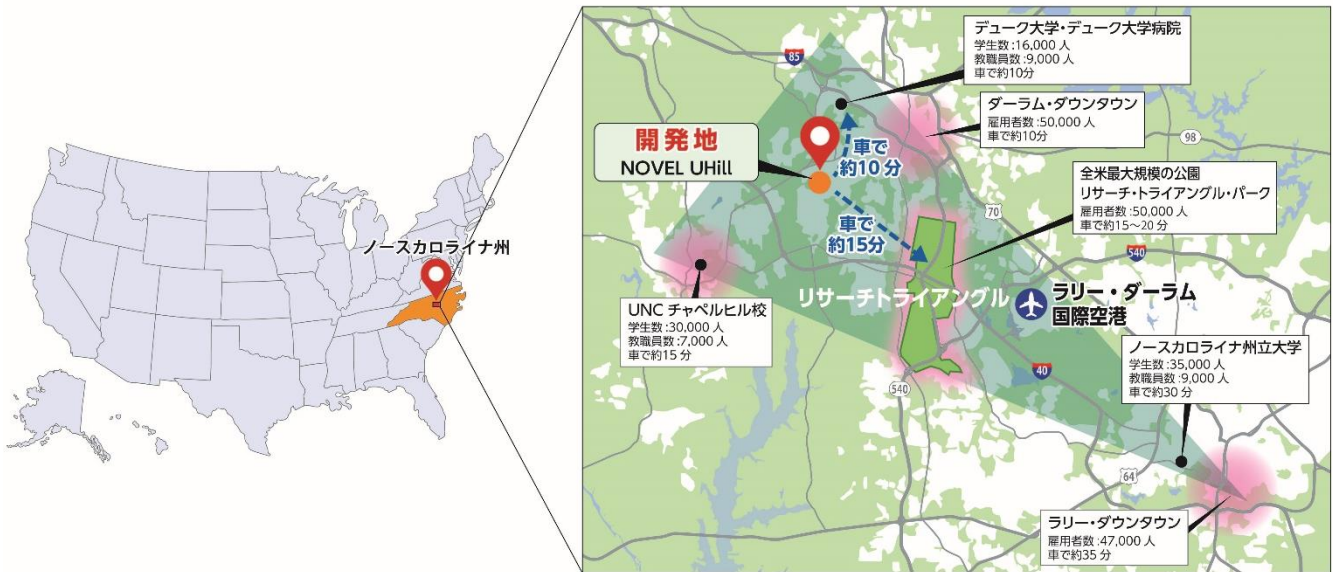
NOVELシリーズはクレセント社を代表する集合住宅用の高級ブランドで、高品質な仕様とアメニティが特徴です。同社は全ての集合住宅案件で「キャンパスセッション」というワークショップを開き、開発に関わるステークホルダーと共に基本構想を作り上げています。本物件も地域の歴史や特色について理解を深めながら、地域コミュニティにとっても魅力的な物件を開発します。

■エリアの特徴

本物件は「リサーチトライアングル」と呼ばれるデューク大学、ノースカロライナ州立大学、ノースカロライナ大学チャペルヒル校の3校を結ぶエリアに位置し、その中心部にはITやライフサイエンス分野のグローバルカンパニーが300社以上集積しています。ダーラムのダウンタウンエリア、全米屈指の研究機関であるデューク大学、デューク大学病院までいずれも車で約10分。全米最大規模の先端産業集積地であるリサーチトライアングル・パークやノースカロライナ大学チャペル

ヒル校、チャペルヒルのダウンタウンエリアまで車で約 15 分と、同エリアを代表する大学や雇用地までアクセスが良いエリアに位置します。周辺には徒歩圏内の大型商業区域 University Hill(ユニバーシティヒル)を含む複数のショッピングセンターや飲食店が所在し、生活利便性も高い立地が特徴です。

ノースカロライナ州は段階的に法人税率を引き上げており、今後さらに近隣の州からの企業進出と人財流入による人口増加、雇用・経済の伸長が見込めます。



■スキーム

開発主体は住友林業の 100%子会社のクレセント社と、九州電力株式会社の 100%子会社 Kyuden Urban Development America, LLC、NEC キャピタルソリューション株式会社の 100%子会社 NEC Capital Solutions America, INC が共同出資する特別目的会社(SPC)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)が本プロジェクトの組成に関する事務の取り纏めや調整をします。

■今後の方針

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。長期ビジョン「Mission TREEING 2030」を掲げ、「森林」「木材」「建築」の分野で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への貢献を目指しています。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」を推進しています。

米国の賃貸用集合住宅開発事業は 2017 年の参入以降、戸建分譲住宅事業に次ぐ事業の柱として拡大し、2023 年には集合住宅の年間供給戸数は全米で 9 位相当まで成長しています。^{※2} 今後も国内外での脱炭素化への取り組みを加速します。

※1. 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 (建てる時の 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>

※2. 住友林業グループの米 3 社の年間供給戸数を合計すると、全米集合住宅事業者ランキング NMHC2024 の 9 位相当(自社集計)

■物件概要(予定)

物件名	: NOVEL UHill
所在地	: 3737 Durham Chapel Hill Blvd. Durham, NC 27707
賃貸床面積	: 34,764m ² (374,196 平方フィート)
住戸数	: 400 戸
構造・工法	: 1 階は鉄筋コンクリート造、2~6 階は木造(枠組壁工法)
取得認証	: NGBS Bronze(環境認証)、Fitwel(Well-Being 認証)
着工	: 2024 年 12 月
賃貸開始	: 2026 年 11 月(工事完了部分から順次賃貸開始)

■クレセント社概要

本 社	:ノースカロライナ州シャーロット
代表者	:Brian Natwick(President, CEO)
従業員	:201名(2023年12月時点)
沿 革	:1939年に電力会社 Duke Energy 社設立した林業部門を起源とし、1963年に創立。 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	:シャーロットを中心に米国南東部、南西部の10州及び1特別区の17都市で集合住宅・商業複合施設等を開発。

■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私募取扱・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 小山田・平川
TEL:03-3214-2270