

米テキサス州ダラス近郊で賃貸用集合住宅を開発 ～野村不動産と米国で初めて協業～

住友林業株式会社(社長:光吉 敏郎 本社:東京都千代田区)は米テキサス州ダラス近郊で賃貸用集合住宅「Jefferson Morningstar(ジェファーンソン モーニングスター)」を開発します。米国での住宅開発で野村不動産株式会社(社長:松尾 大作 本社:東京都新宿区)と協業するのは初めてです。建物は木造4階建てで、2025年1月に着工、2027年の竣工を目指します。

■物件「Jefferson Morningstar」の特徴

近年成長が著しいダラス北部のザ・コロニーで職住近接のライフスタイルを志向する入居者向けの賃貸用集合住宅です。総戸数373戸で、単身者からファミリーまで幅広い層の需要に対応できるようスタジオタイプ※1から3ベッドルームタイプまで豊富な部屋タイプを設けます。各住戸は上質な内装で洗練された空間を演出します。共有部にはプールやフィットネスジム、ドッグラン、コワーキングスペース、プールに面し開放感のあるクラブルームなどの施設を完備し、住民の多様なニーズに応えます。

建物は木造枠組壁工法を採用し、規格品2×4材を用いることでRC造と比べて建設コストを抑えます。一般的に木造はRC造に比べて「建てるときのCO₂(エンボデイドカーボン)」排出量を削減できます。加えて木は成長過程で吸収したCO₂を炭素として内部に貯蔵するため、構造部材や内装に多くの木材を使う本物件も炭素を長期間固定し続け、脱炭素化に貢献します。

※1 寝室、リビング、キッチン等が一つの空間に統合されており、一般的に日本のワンルームよりも広く開放感のある設計。



■エリアの特徴

本物件が位置するダラス北部のザ・コロニーはプレイノやプリスコなど雇用集積地に近く、ダラス中心部へのアクセスの良さから近年急速に発展しています。1日に約36万台の交通量を誇る主要高速道路121号線まで車で5分、利用客数全米2位のダラス・フォートワース国際空港まで車で20分と交通利便性に優れています。物件から121号線を挟んだ向かいには小売店や飲食店、映画館、家族向け娯楽施設などが集まる大型の複合商業施設があり、2.5マイル東にはファッションをはじめ高級ブランド店が建ち並ぶレガシーウエストもあります。職住近接で充実した都会的な生活を求める住民に理想的な環境を提供し、地域に新たな価値を創出します。



■スキーム・参画の経緯

住友林業の連結子会社 JPI グループと土地売主が共同出資する特別目的会社(SPC)と野村不動産とで組成した JV が開発主体です。住友林業の 100%子会社住友林業アセットマネジメント株式会社(社長:木佐貫 成大 本社:東京都千代田区)が本プロジェクトの取り纏めを担当します。

JPI グループは住友林業が 2023 年に子会社化した賃貸用集合住宅の開発会社です。テキサス州ダラス市に本社を置き、コスト・品質管理に長けた開発・設計・施工機能を強みに、近年開発が著しい同州北部(ダラス・フォートワース地区)およびカリフォルニア州南部に事業を展開しています。

当社は 2017 年に米国の賃貸用集合住宅開発に参入以降、戸建分譲住宅事業に次ぐ収益の柱として拡大し、2023 年には集合住宅着工戸数は年間 3,853 戸、全米 9 位相当^{※2}まで成長しています。米国での不動産開発事業のさらなる拡大を目指す野村不動産と当社の方針が一致し米国で初めての協業に至りました。JPI 社が日系企業と協業するのも初めてです。

※2 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 NMHC2023の 9 位相当(自社集計)

■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」を回して森林の 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化。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、米国でも脱炭素化を加速します。

■物件概要

物件名	: Jefferson Morningstar
所在地	: 121 & S Colony Blvd (NEQ) The Colony, TX 75056
計画敷地	: 約 40,000 m ²
賃貸床面積(予定)	: 約 30,000 m ²
住戸数(予定)	: 373 戸
構造・工法	: 木造 4 階建て(枠組壁工法を採用)
着工(予定)	: 2025 年 1 月
竣工(予定)	: 2027 年

■JPI グループ概要

本社	: 米国テキサス州ダラス市
代表者	: Payton Mayes(CEO)
沿革	: 1989年設立、2023年11月子会社化(持分90%取得)
事業概要	: 集合住宅の開発に関する土地取得・開発管理・施工管理・資産管理

※JPI グループ コーポレートサイト:<https://www.jpi.com/>

■住友林業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	: 木佐貫 成大(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

※住友林業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 池尻・平川
TEL:03-3214-2270