

豪シドニー近郊で木造 9 階建ての賃貸用集合住宅を開発 ～マスティンバー建築で環境負荷を低減～

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 社)は豪州の Cedar Pacific 社(以下、CP 社)と共同でシドニー近郊に木造賃貸用集合住宅を開発します。総戸数 217 戸、9 階建ての Co-Living(コリビング)型^{※1}賃貸用集合住宅で、2026 年 6 月に着工し、2027 年 10 月に賃貸開始を予定しています。地下 1 階および地上 1 階は RC(鉄筋コンクリート)造、2～9 階部分はマスティンバー^{※2}で建築し、豪州の環境認証 Green Star 5Star^{※3}を取得するなど、環境配慮と快適性を両立させた住宅を開発します。

■物件の特徴

シドニーCBD(ビジネス中心地)の南西約 8km にある Wolli Creek (ウォーライ・クリーク)に位置します。物件は Wolli Creek 駅に直結し、電車でシドニー空港まで 1 駅(2 分)、CBD まで 3 駅(11 分)です。シドニーの主要幹線道路および高速道路入口までは車で約 3～6 分と、主要エリアへのアクセスが容易です。

Wolli Creek は人口の約 6 割が 20～34 歳の若年層で、全体の約 3 割を独身者が占めます。本物件は全室スタジオタイプ^{※4}で主に若年の専門職層(ヤングプロフェッショナル)、学生、駐在員等の単身者をターゲットとしています。各住戸は専用のキッチンとバスルームを完備し、フィットネスジム、コワーキングスペース、ルーフトップテラスなどのアメニティを充実させる計画です。

2～9 階の構造部にマスティンバーを採用する計画で、一般的な RC 造と比較して「建てる時の CO2 排出量(エンボディドカーボン)」で約 3 割の削減を目指します。さらに予定する約 1,800m³の木材使用によって約 1,500 トン(CO2 ベース)の炭素固定効果が期待できます。



■参画スキーム・経緯

SFAU 社は新設した 100%子会社を通じて CP 社および複数の海外機関投資家と共に本プロジェクトに出資します。CP 社とはクイーンズランド州ブリスベンでも総戸数 475 戸、31 階建ての賃貸用集合住宅(BTR)^{※5}の開発(2026 年 12 月竣工予定)を進めており、本プロジェクトはこれに続くものです。

■当社の Co-Living 型賃貸用集合住宅開発への参入

豪州は人口増加やインフレを背景に慢性的な住宅不足が深刻な社会課題になっています。特に地価や建築費の高騰が著しいシドニーでは住宅のアフォーダビリティ(値ごろ感)が低下し、若年層や単身者にとって住宅購入・賃貸が困難な状況が続いています。Co-Living 型賃貸用集合住宅は家具付きの小規模個室と屋内外の共有スペースを備え、利便性の高い都市部に暮らせる新しい住宅形態として若年層や単身者のニーズが高まっています。当社は CP 社との協業により昨年 BTR 事業に参入しました。今後も木造を軸に環境負荷の低い BTR や Co-Living 型などの賃貸用集合住宅開発を通じて、豪州の住宅不足解消と住宅アフォーダビリティ改善に貢献していきます。

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。日本のみならず米国や欧州等、グローバルにマスティンバー建設の普及に取り組んでおり、豪州でも脱炭素化を加速します。

■物件概要(予定)

物件名	:Wolli Creek Co-Living プロジェクト
所在地	:B14, Discovery Point, Wolli Creek, NSW
総開発面積／延床面積	:9,200 m ² ／ 6,300 m ²
住戸数	:スタジオタイプ 217 戸(1 戸平均 29 m ²)
構造／工法	:RC・木造混構造(地下 1 階と地上 1 階が RC 造、2～9 階木造)
着工	:2026 年 6 月
竣工	:2027 年 10 月
賃貸開始	:2027 年 10 月

【シドニー広域マップ】



【Wolli Creek 狭域マップ】



■Cedar Pacific 社の概要

※CP 社コーポレートサイト:<https://www.cedpac.com/>

会社名	:Cedar Pacific Investment Management Pty Ltd
本 社	:クイーンズランド州ブリスベン
代表者	:Bernard Armstrong, CEO
事業概要	:2015 年に創業した豪州の投資運用会社。豪州やニュージーランドで学生アパート開発や不動産ファンド組成事業を展開している。

- ※1. 一般的に家具付きのシンプルな専有部に、ラウンジやキッチン、コワーキングスペースなどの共用設備が充実した賃貸住宅。
- ※2. 複数の木材を組み合わせて成形した比較的質量の大きいエンジニアードウッド。CLT(直交集成材)やLVL(単板積層材)がその代表例。
- ※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. 寝室、リビング、キッチン、バスルーム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。
- ※5. BTR(Build to Rent)は長期滞在向けの賃貸専用住宅。各住戸にキッチンやバスルームなどの水回り設備を完備し、フィットネスジムやプール、コンシェルジュなど高品質な設備が整っていることが多い。CP 社との協業案件第一弾は 2024 年 4 月 5 日発表プレスリリース「豪州ブリスベンで賃貸用集合住宅(BTR)開発事業に進出」参照 <https://sfc.jp/information/news/2024/2024-04-05.html>