

複合型賃貸併用住宅「FOREST MAISON PORT」発売  
～住まいと賃貸事業を両立し、資産価値を高める土地活用を提案～

住友林業株式会社(社長:光吉敏郎 本社:東京都千代田区)は5月21日、木造の複合型賃貸併用住宅「FOREST MAISON PORT」を発売します。本ブランドはオーナー住居と賃貸住宅、店舗、オフィスなど複数の用途を一棟で計画できる賃貸併用商品です。例えば、住居と賃貸住宅に店舗を組み合わせるなど3つの機能を複合的に構成できます。「住友林業の家」で培ったノウハウを活かし、構造は当社独自のビッグフレーム(BF)構法※を標準採用。通し柱のない木質梁勝ちラーメン構造で、将来のニーズ変化に応じて空間を柔軟に再構築できます。また、当社グループの総合力を活かし、ビッグデータやAIで立地特性や市場動向を踏まえた最適な事業プランを提案します。土地の潜在的価値を最大限に引き出し、オーナーの賃貸経営を全面的にサポートします。



外観イメージ

※:日本初の木質梁勝ちラーメン構造を用いた住友林業オリジナル構法。大断面の柱と梁を強固に緊結し、高い耐震性を確保しながら大空間や大開口の設計が可能です。これまでに9万棟以上の住宅で採用されています。

#### ■ブランド名の由来

「Port (ポート)」は多くの人やモノが行き交う経済拠点である「港」を意味します。その象徴性に着想を得て、地域の価値創出を担うブランドとなる構想を反映し「FOREST MAISON PORT」と命名しました。複数用途の融合で地域の活力を育み、土地の持続的な価値向上への寄与を目指しています。



#### ■特徴

- 1) 自由度の高い設計で長期的な運用を実現  
当社独自のBF構法で大空間・大開口を実現します。間取りの制約が少なく、居住部分と事業用途部分のバランスを調整できるため、事業規模や運用方針に応じた最適な空間構成が可能です。将来の用途変更やレイアウト再編にも柔軟に対応し、長期的に運用できます。
- 2) 街並みと調和する外観・木質感あふれる室内空間  
周囲の風景に溶け込みながら、都市的で洗練された外観を実現します。室内は自然素材の温もりと心地よさを活かした木質感あふれる空間に仕上げます。オーナー住居と賃貸住宅の床材には、当社のオリジナル部材である「PRIME WOOD」を採用しています。



内装イメージ

- 3) グループ総合力を活かした事業プランを提案  
 当社グループの総合力とこれまでに培ったノウハウを活かし、土地診断や市場調査、事業計画までオーナーの賃貸経営を一貫してサポートします。これまでに蓄積したビッグデータと AI を活用し、土地の特性に応じた最適な事業プランを提案。長期的に安定した経営を支援します。
- 4) 安心の 60 年保証  
 外装材や設備の改修、白蟻防除工事などを含む最長 60 年間のロングサポート体制を整えています。継続的な点検・メンテナンスを通じて、住宅性能と美観を維持します。
- 5) 「遮音 50」仕様を採用  
 階上の床を 9 層構造とし、防振吊天井と吸音材(グラスウール)を組み合わせ、業界最高水準の高遮音を実現します。テレビの音や話し声など、床を介して伝わる生活音を 50dB 程度低減し、物が落下する際の衝撃音も大幅に抑制します。分譲マンションやホテルと同等の静けさで音によるストレスを軽減し、快適な住環境・事業環境の両立を図ります。

#### ■背景と経緯

国土交通省の建築着工統計調査によると、持家(個人住宅)の着工数は建築費や土地価格の上昇を背景に 2020 年度以降、減少傾向が続いています。一方、賃貸住宅は単世帯や共働き世帯の増加、都市部への人口集中など構造的要因により相対的に安定した需要を維持しており、近年は着工数も下げ止まりの兆しが見られます。

こうした市場環境で、住宅には単なる居住の場としての役割にとどまらず、「資産としての可能性」や「将来的な利用転換への柔軟性」といった価値が求められるようになってきました。住居と事業を組み合わせ、土地を効率的かつ長期的に活用するニーズに応える商品として「FOREST MAISON PORT」を開発しました。

#### ■概要

ブランド名	: FOREST MAISON PORT (フォレストメゾンポート)
発売日	: 2026 年 5 月 21 日
販売エリア	: 首都圏・関西・東海
構法	: BF(ビッグフレーム)構法、2~3 階建
用途	: 住居、店舗、オフィス等
建物保証	: 構造躯体最長 60 年保証 (※複合する建物用途による)
省エネ性能	: ZEH-M Oriented 以上
販売目標	: 2026 年販売目標:25 億円、2030 年までの販売目標:50 億円



エントランスのイメージ



共用スペースのイメージ

(参考)木造マンション

2021年12月より大手不動産ポータルサイト\*で軽量鉄骨造及び木造の共同住宅のうち、下記条件を満たすものは「マンション」登録が可能。本商品も条件を満たせば「マンション」として表記できます。

※:不動産情報サイト事業者連絡協議会(RSC)の理事会社であるリクルート、アットホーム、ライフフルが運営する不動産検索サイト

「木造」「軽量鉄骨造」で以下①、②の条件を満たすもの		
建築条件①	建物階数	3階建て以上
建築条件②	建物用途	共同住宅(長屋を除く)
住宅性能評価書の取得により、以下①&②。もしくは①&③の条件を満たすこと		
① 3-1耐久性	劣化対策等級(構造躯体等)	等級3
② 1-1耐震性	耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)	等級3
③ 2-6耐火性	耐火等級(延焼のおそれのある部分(開口部以外))	等級4

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、社会全体の脱炭素に貢献することを目指しています。今後もZEH、ZEB、LCCM住宅、ネットゼロカーボンビルを推進し、建てる時と暮らす時の両面でのCO2排出量削減で脱炭素化を加速させます。

《商品に関するお問い合わせ先》

住友林業株式会社  
住宅事業本部 アセットソリューション部  
TEL:03-6630-0910

《リリースに関するお問い合わせ先》

住友林業株式会社  
コーポレート・コミュニケーション部 神田・内田  
TEL:03-3214-2270