

2025 年 5 月 23 日

報道各位

住友林業株式会社
東京建物株式会社

米ノースカロライナ州ラリー市で木造賃貸用集合住宅を開発 ～木造建築の普及で脱炭素社会の実現に貢献～

住友林業株式会社(社長:光吉 敏郎 本社:東京都千代田区)、東京建物株式会社(社長:小澤 克人 本社:東京都中央区)は米ノースカロライナ州ラリー市で総戸数 267 戸の 5 階建て木造賃貸用集合住宅を開発します。両社の協業はワシントン D.C.での 555 Herndon Parkway、コロラド州での Vista Highlands の開発に続き 3 件目です^{*1}。米大手デベロッパーFairfield Residential Holdings LLC(代表:Richard Boynton 本社:カリフォルニア州サンディエゴ、以下 Fairfield 社)と共同開発し、木造建築の普及で脱炭素社会の実現に貢献します。2025 年 6 月着工、2027 年 1 月頃の賃貸開始を目指します。



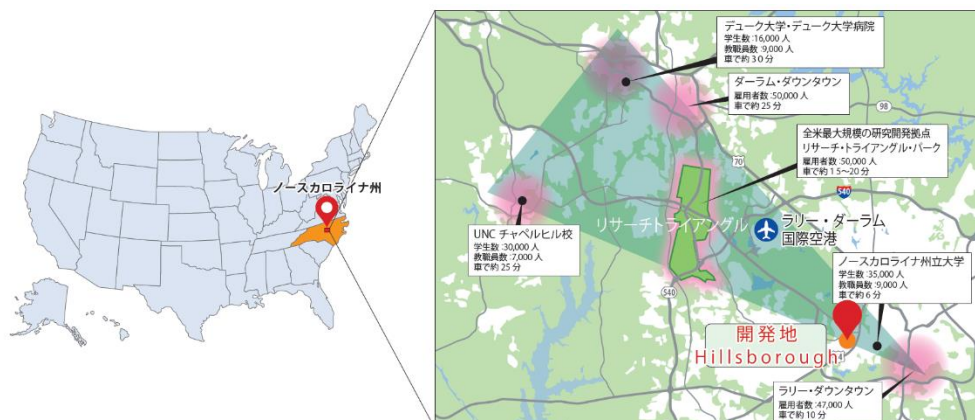
■物件の特徴

本物件は館内から直接アクセスできる駐車場、屋外グリルエリア、キッチン付クラブルームなど充実したコミュニティエリアを完備。会議室を備えたコワーキングラウンジ、ペットスパ、ドッグランなども利用することができます。最上階にはラリー市のダウンタウンを一望できるスカイラウンジを設置し、贅沢な眺望を楽しめるほか、敷地内の木々が心地よい空間をつくり出し、都心にいながらも落ち着いた生活空間を提供します。主に周辺エリアに勤務するヤングプロフェッショナル層^{*2}をターゲットとし、スタジオルームや 1 ベッドルームの間取りを多く設定しています。

工法については 2×4 材の規格品を使用する木造枠組壁工法を採用し、鉄筋コンクリート(RC)造と比較して建築コストを抑制します。また、一般的に木造建築は鉄骨(S)造や鉄筋コンクリート(RC)造に比べ「建てる時の CO2 排出量(エンボデッドカーボン)」が少なく、木材は吸収した 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は脱炭素社会の実現に貢献します^{*3}。

■エリアの特徴

本物件はアメリカ東海岸の中心部に位置するノースカロライナ州の州都ラリー市に立地しています。ラリー市は首都ワシントン D.C.と南部の大都市アトランタを結ぶ州間高速道路(I-85)に近接しているため交通の利便性が高く、ノースカロライナ州立大学、デューク大学、ノースカロライナ大学チャペルヒル校を結ぶ教育と研究の一大拠点として知られる三角地帯「リサーチトライアングル」の中心に位置しています。また、300 社以上の企業が集積するビジネス環境が形成されており、競争力のある人材を雇用可能な環境を背景に、安定した経済成長が期待できます。



■スキーム・参画の背景

住友林業の 100%子会社 SFA MF Holdings、東京建物の 100%子会社 Tokyo Tatemono US Ltd.が組成した JV と Fairfield 社が共同出資する特別目的会社(SPC)が開発主体となります。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(代表取締役 社長:木佐貫 成大 本社:東京都千代田区)が Fairfield 社を含む本プロジェクトの参画企業との取りまとめや調整をします。Fairfield 社との共同事業について、住友林業は本物件が 5 件目、東京建物は 3 件目となります。

住友林業グループは 2018 年より不動産開発事業に参入し、集合住宅の 2024 年着工戸数は 5,344 戸と全米で 4 位相当で※4、米国の戸建分譲住宅に次ぐ事業の柱に成長。2027 年までに 1 万戸以上の賃貸集合住宅の供給を目指しています。全米有数の集合住宅デベロッパーである Fairfield 社を現地の優良パートナー企業と位置付け、さらなる協業により住宅事業全体の戸数増を目指します。東京建物とは本物件の共同開発により不動産開発分野での関係を強化していきます。

東京建物グループは海外事業の拡大を本年よりスタートした中期経営計画(2025-2027 年度)の重点戦略の 1 つとして掲げ、2023 年に再進出した米国においても継続的な事業展開を計画しており、本案件への参画を決定しました。

■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。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、米国でも脱炭素化への取り組みを加速します。

東京建物グループは中期経営計画(2025-2027 年度)において、海外事業の拡大を重点戦略の 1 つとして掲げています。現在、米国、豪州、タイ、中国等において分譲マンション・賃貸マンション・オフィス・物流施設等の開発事業を推進しています。引き続き海外事業については、現地有力パートナーとの協業を軸として、資産回転型を中心に事業機会の獲得に努めてまいります。

※1. (2023 年 11 月 27 日リリース)555 Herndon Parkway :<https://pdf.irpocket.com/C8804/gX9u/LOdR/FRSe.pdf>

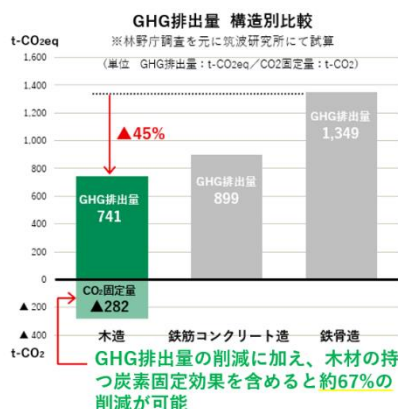
(2024 年 7 月 8 日リリース) Vista Highlands <https://tatemono.com/news/20240708.html>

※2. 法律、金融、IT、コンサルティング、医療など専門性の高い職業に従事する 20 代後半から 30 代前半の人材

※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。

<参考データ>

3 階建ての事務所(1,500 m²)を対象に算出



■算定結果 (集計) GHG排出量: t-CO₂eq, CO₂固定量: t-CO₂

	木造	鉄筋コンクリート造	鉄骨造
GHG排出量	741	899	1,349
CO ₂ 固定量	▲282	▲0.09	▲0.09

※4. 全米集合住宅事業者ランキング NMHC2025 をもとに住友林業株式会社により集計。

■物件概要

物件名	:5200 Hillsborough
所在地	:5200 Hillsborough, Raleigh, NC
賃貸床面積(予定)	:21,008m ² (226,132 平方フィート)
住戸数(予定)	:267 戸
構造・工法	:木造枠組壁工法(駐車場は鉄筋コンクリート(RC)造)
着工(予定)	:2025 年 6 月
賃貸開始(予定)	:2027 年 1 月
竣工(予定)	:2027 年 7 月

■Fairfield 社概要

本 社 :カリフォルニア州サンディエゴ
代表者 :Richard Boynton (Chairman, CEO)
従業員 :1,480 名(2025 年 2 月時点)
事業概要 :1985 年に創業した米国の集合住宅不動産会社。全米 9 か所に拠点を持ち、土地の仕入れから建設、賃貸管理、売却まで一気通貫で不動産開発事業を展開。創業以来 32 州で不動産開発の実績があり、既存物件のリノベーション・再販及び新規開発を約 30 万戸手掛けている。

■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 社長)
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等へのコンサルティング・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/>