



2024 年 12 月 16 日

報 道 各 位

住友林業株式会社
中央日本土地建物株式会社

米ボストン近郊に米大手デベロッパーと賃貸用集合住宅を共同開発 ～純木造で脱炭素化に貢献～

住友林業株式会社(社長:光吉 敏郎 本社:東京都千代田区)、中央日本土地建物株式会社(社長:三宅 潔 本社:東京都千代田区)は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)と共同で米マサチューセッツ州ボストン近郊に純木造賃貸用集合住宅(以下 本物件)を開発します。総戸数 260 戸の 4 階建て 1 棟と 5 階建て 1 棟の純木造で、2025 年 1 月の着工、2026 年 10 月の賃貸開始を目指します。本物件の開発を通じ木造建築の普及による脱炭素化に貢献します。

■物件の特徴

共用部分にはコワーキングスペースやプールなど、充実した設備を提供します。木造枠組壁工法を採用し、2×6 材の規格品を用いることで鉄筋コンクリート(RC)造と比較してコストを低減します。また、一般的に木造建築は鉄骨(S)造や RC 造に比べ「建てる時の CO2(エンボディドカーボン)」の排出量を削減できます。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多くの木材を使う本物件も炭素を長期間固定し続けることで、脱炭素化に貢献します。^{※1}



■エリアの特徴

本物件は喧騒から離れた町の保全地域の中にあり、静かな住宅環境に囲まれた緑豊かなエリアに位置しています。各住戸からは美しい森林景観が望め、2 棟の建物の間には湿地帯を活かした遊歩道が設けられています。徒歩圏内には「アッパーチャールズトレイル」^{※2}と呼ばれる約 21km の自転車道があり、将来的に約 40km まで延長される計画です。加えて自転車圏内に 20 万 m² の広大なマウンテンバイクパークもあり、自然環境の豊かさと都市生活の利便性を兼ね備えています。



写真提供:tommyzazulak

ボストン中心部やボストン・ローガン国際空港^{※3}まで車で約 40 分、周辺の雇用地や大型スーパー、ショッピングモールまで車で約 10 分以内と通勤や生活にも便利なエリアです。近年ボストンはバイオテクノロジーや医療関連の企業の集積が進んでおり、今後も安定した雇用環境を見込めます。また、それらの企業で働く社員の増加などにより本エリアでは住宅が不足しているため周辺物件の賃貸状況は好調で、中長期的にも住宅需要の増加が期待できます。





■スキーム・参画の背景

開発主体は住友林業の100%子会社 SFA MF Holdings、中央日本土地建物の100%子会社 Chuo-Nittochi I LLC が組成した JV と Fairfield 社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 Fairfield 社を含む本物件の参画企業との取りまとめや調整を行います。Fairfield 社との賃貸用集合住宅開発は、住友林業は本物件が4件目、中央日本土地建物は2件目の取り組みです。また、住友林業と中央日本土地建物はシアトル近郊やデンバー近郊の集合住宅開発プロジェクトで協業しており、今回で米国における5件目の協業となります。両社は本物件の共同開発により、国内外での不動産開発分野での関係を強化します。

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2023年着工戸数は全米で9位相当で^{※4}、米国の戸建分譲住宅に次ぐ事業の柱として拡大。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を増加します。中央日本土地建物は、海外事業のさらなる強化・発展を目指し、事業エリアの拡大を模索しているなか、初のボストン近郊エリアにおける賃貸用集合住宅開発事業への参画に至りました。

■今後の方針

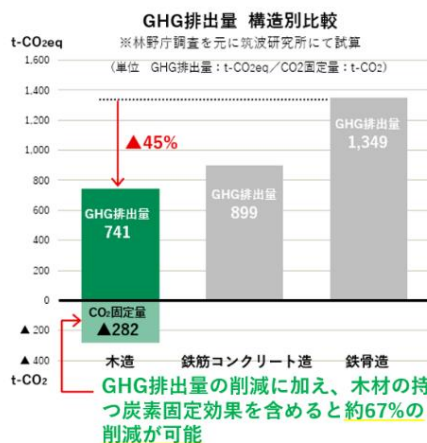
住友林業グループは森林経営から木材建材の製造・流通、戸建住宅・中大規模木造建築の請負や不動産開発、木質バイオマス発電まで「木」を軸とした事業をグローバルに展開しています。2030年までの長期ビジョン「Mission TREEING 2030」では住友林業のバリューチェーン「ウッドサイクル」を回すことで、森林のCO₂吸収量を増やし、木造建築の普及で炭素を長期にわたり固定し、社会全体の脱炭素への貢献を目指しています。長期ビジョンで事業方針の1つに掲げた「グローバル展開の進化」を推進し、米国でも脱炭素化への取り組みを加速します。

中央日本土地建物グループは8つの主要セグメント(都市開発、賃貸、住宅、海外、不動産ソリューション、資産運用、建設、ゴルフ)を中心に事業を展開する総合不動産会社です。米国での不動産開発事業や台湾・米国での再生可能エネルギー事業への出資など、海外での取り組みを加速するなか、2024年10月に米国・サンフランシスコに現地法人事務所を開設しました。脱炭素社会の実現に向けて、環境性能の高い不動産の開発・運営や再生可能エネルギーの活用などを通じ、入居者や共同事業者など関わる全ての人とともに、自然環境と調和したまちづくりを推進していきます。

※1. 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」の資料数量をもとに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しました。

<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

※2. 参照先:<https://www.trailink.com/trail-photo/upper-charles-trail-250700/>

※3. ジェネラル・エドワード・ローレンス・ローガン国際空港(IATA 空港コード:BOS)

※4.住友林業グループの米3社(Crescent 社、JPI 社、SFA MF 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位に相当します。



■物件概要(予定)

物件名	:Milford Vista
所在地	:300-400 Deer Street, Milford, MA
賃貸床面積	:23,337 m ² (251,194 平方フィート)
住戸数	:260 戸
構造・工法	:木造・枠組壁工法
着工	:2025 年 1 月
賃貸開始	:2026 年 10 月(工事完了部分から順次賃貸開始)
竣工	:2027 年 5 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	:1,420 名(2023 年 11 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 11 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 29 万戸手掛けています。

■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

中央日本土地建物グループ株式会社
経営企画部広報室 鈴木・向田
TEL:03-3501-6906