



2025 年 6 月 27 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

ワシントン D.C.近郊に賃貸用集合住宅を共同開発 ～住友林業・中央日本土地建物・米大手ディベロッパーHines 社 3 社協業プロジェクト～

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)は米大手ディベロッパーHines 社(社長兼共同 CEO:Jeffrey C. Hines、本社:米国テキサス州、以下 Hines 社)と共同で米バージニア州ワシントン D.C.近郊に賃貸用集合住宅(以下 本物件)を開発します。総戸数 365 戸の 6 階建てで、2025 年 7 月着工、2027 年 4 月に賃貸を開始します。住友林業、中央日本土地建物、Hines 社の 3 社による協業は初めてです。

■物件の特徴

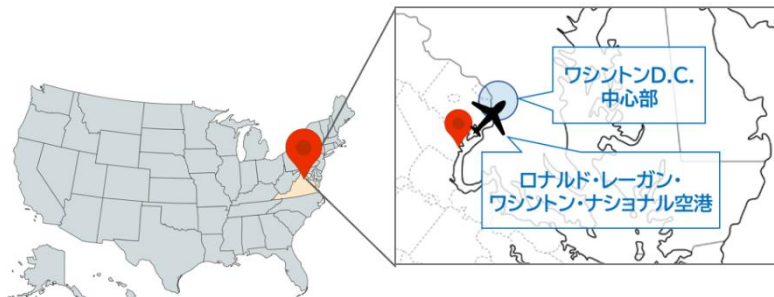
本物件はポトマック川を望む約 1,920 エーカーの都市開発区域内で唯一の賃貸用集合住宅です。ヤングプロフェッショナルと呼ばれる高度な専門知識やスキルを有するビジネスパーソンや若年カップルを主要ターゲットとし、ファミリー層や中高年の夫婦の需要にも応えられる多様な間取りの住居を提供します。共用施設としてコワーキングスペースやプールなど充実した設備を整え入居者の快適な生活をサポートします。

上層 5 階は木造枠組壁工法を採用し、2×4 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。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 排出量(エンボイデカーボン)」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

本物件はロナルド・レーガン・ワシントン・ナショナル空港から車で約 40 分、ワシントン D.C.中心部から車で南へ約 50 分のバージニア州北部プリンスウィリアム郡の都市開発区域内に所在します。ワシントン D.C.中心部まで直結する州間高速道路 I95 号線や国道 1 号線に近接しており交通利便性に優れています。都市開発区域内には、戸建住宅や学校、総合スポーツ施設、トレイル、ゴルフ場が整備されており、今後新たに商業施設やオフィス、ホテル等の建設が予定されています。本物件の 1 ブロック先でワシントン D.C.中心部まで繋ぐ通勤路線の新駅を建設中で、生活利便性の更なる向上が期待できます。都市開発区域全体がポトマック川に対して高台に位置し、本物件の東側は全面に渡ってポトマック川の雄大な眺望が確保されています。



■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 Hines 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 Hines 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。住友林業は 2019 年から Hines 社と共同での宅地開発事業に着手、賃貸用集合住宅開発は今回が初の取り組みです。中央日本土地建物は Hines 社と初めて本プロジェクトで協業します。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、米国では 6 件目の協業となります。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 2024 年着工戸数は 5,344 戸と全米で 4 位相当と※2 米国の戸建分譲住宅に次ぐ事業の柱として拡大しています。2027 年までに 1 万戸以上の賃貸用集合住宅の供給を目指しています。中央日本土地建物は 2022 年から海外事業を手掛けており、本件は米国で 13 件目のプロジェクトとなります。ワシントン D.C.近郊エリアの住宅開発プロジェクトとしては 2 件目となります。

■今後の方針

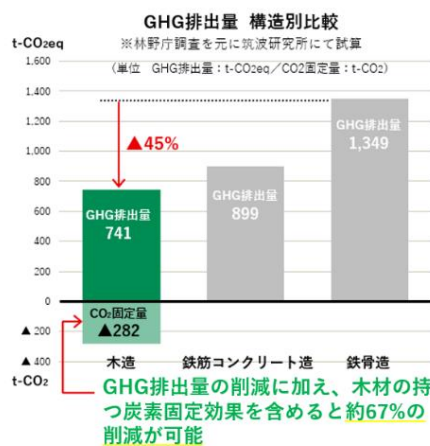
住友林業グループは森林経営から木材建材の製造・流通、戸建住宅・中大規模木造建築の請負や不動産開発、木質バイオマス発電まで「木」を軸とした事業をグローバルに展開しています。2030 年までの長期ビジョン「Mission TREEING 2030」では住友林業のバリューチェーン「ウッドサイクル」を回すことで、森林の CO2 吸収量を増やし、木造建築の普及で炭素を長期にわたり固定し、社会全体の脱炭素への貢献を目指しています。長期ビジョンで事業方針の 1 つに掲げた「グローバル展開の進化」を推進し、米国でも脱炭素化への取り組みを加速します。

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しており、2024 年 10 月には米国・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. 全米集合住宅事業者ランキング NMHC2025 をもとに自社集計



■物件概要(予定)

物件名	:Potomac Shores
所在地	:1552 River Heritage Blvd., Dumfries, Virginia 22026
賃貸床面積	:32,261 ㎡(347,272 平方フィート)
住戸数	:365 戸
構造・工法	:1 階は鉄筋コンクリート造、2～6 階は木造
着工	:2025 年 7 月
賃貸開始	:2027 年 4 月(工事完了部分から順次賃貸開始)
竣工	:2027 年 7 月

■Hines 社概要

本 社	:テキサス州ヒューストン
代表者	:Jeffrey C. Hines (Chairman, Co-Chief Executive Officer)
従業員	:4,954 名(2025 年 4 月時点)
事業概要	:1957 年に設立された非上場のグローバル不動産投資会社で、世界 30 カ国 384 都市で事業を展開し、運用資産総額は 901 億ドル(2024 年 12 月末時点)。また、850 件の不動産(総面積:29,000 万㎡)で不動産管理サービスを提供している。同社はこれまでに 1,803 件(総面積:62,100 万㎡)の不動産の新規開発や再開発、物件取得を実施。現在、世界各地で 165 件以上の開発を進めており、木造オフィスの開発にも取り組んでいる他、住友林業とは米国における宅地開発事業、豪州におけるオフィス開発事業でパートナーを組み、良好な協業関係にある。同社は ESG への取組も進めており、世界で最も規模が大きく評価の高い不動産会社の一つと認識されている。

■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(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 市川・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・平山
TEL:03-3501-6906