

## 低層木造

### 住友林業アセットマネジメント

# 木造住居で私募REIT構想 高付加価値、環境配慮が売り



木佐貫成大氏(中)  
代表取締役社長

深瀬博信氏(右)  
不動産事業室長

瀧宮隆弘氏(左)  
不動産事業室

#### 海外成功モデルを日本で展開

住友林業グループは、国内における低層木造を中心とした高付加価値な環境配慮不動産の開発を本格化している。対象は「戸建・タウンハウス」「マンション」「ヘルスケア」の3類型。ハウスメーカーならではの住み心地と高い品質を備え、中高所得者層・シニア層の需要の取り込みを狙っている。

そして住友林業アセットマネジメント(以下、SFCAM)では「2027年を目途に必要な許認可取得を前提として環境配慮不動産約200億円規模の私募REITの組成を視野に入れた検討を進めている」(SFCAM 代表取締役社長 木佐貫成大氏)。

この戦略の背景には、海外での実績がある。とくに米国では住友林業グループ2社の合算ベースで2025年に年間8,680戸の集合住宅を着工し、集合住宅分野で全米1位相当の規模に成長している。(出典: NMHC Top25 Developers 2026)。さらに2023年に約600億円規模の森林ファンド組成によりカーボクレジットの創出も行っている。「木」を軸に独自のバリューチェーンである「ウッドサイクル」を「森林」、「木材」、「建築」、「エネルギー」の事業分野でグローバルに循環させ森林のCO<sub>2</sub>吸収量を増やし、木造建築で長期間炭素を固定することで社会全体の

脱炭素に貢献してきた。

国内でも同様に、脱炭素や環境配慮のコンセプトを軸として事業を展開する。「将来的には国内においても森林ファンドの組成を企図。加えて住友林業グループでは建築事業による木造建築の提供だけではなく、環境配慮不動産の開発運用事業を通じた脱炭素社会への貢献を拡大する方針」(木佐貫氏)。

#### 木造の優位性を投資戦略に転換

住友林業グループでは現在、約120億円規模の環境配慮不動産を確保している。ポートフォリオは一都三県を中心に構築し、賃料上昇余地のある賃貸住宅と安定収益を生むヘルスケアを組み合わせたコプラス型を想定している。

低層木造のサプライチェーンやコスト優位性を背景に、将来的にREIT等の機関投資家が投資対象とし得る資産の創出を図っており、木造マンションの1棟あたりの価格は概ね5億円以上、戸建・タウンハウスは都内高地価エリアで2億円以上を想定する。

賃料水準は、「住まいづくりで培った高品質な設計・商品を維持しつつ、中高価格帯の賃貸市場で差別化を図る」(木佐貫氏)。木造マンションは狭域エリア・グレードの重量鉄骨造やRCマンションをベンチマークとして賃貸設定を行っており、同等以上の賃貸でリーシ



#### ヘルスケア

「グランフォレスト登戸、所在地は川崎市、全78室



#### マンション(上)

「ザ・フォレスト立川」、所在地は東京・立川、全9戸

#### 戸建・タウンハウス(下)

物件名称は非開示、所在地は東京・世田谷区



グの実績を有する。

また、戸建・タウンハウスは中広域エリアの類似事例と同等以上の賃料設定を行っている事例を有する。ヘルスケア施設はグループ会社のスミリンフィルケアが運営し中高価格帯でシニア層向けサービスを提供している。

投資家に対してはマーケット水準を意識したリターンに加え、脱炭素やESGのストーリーや住友林業グループの品質や信頼性を提供する。その実現にあたっては、グループシナジーを活かしながら、案件ごとに適切な役割分担とガバナンスを意識した運営を行っている。また、環境面での価値については、ライフサイクルアセスメント(LCA)を活用し、建築・運用時のCO<sub>2</sub>排出量や炭素

固定量を定量的に把握。RC・S造との比較や木材・木質製品による炭素固定量を算定表記するなど、環境貢献を可視化して提示する。

#### 設計・コスト・居住性で差別化

低層木造の優位性は環境面にとどまらない。前述のようにRC造に対する建築コストの優位性はもちろん、独自のBF構法(木質梁勝ちラーメン構造)や大断面部材の活用により、大空間・大開口と耐震性を両立しつつ、設計自由度も確保できる。

また、道路が狭い敷地など、RC造では建築が難しい土地でも対応可能である。注文住宅で培った設計力・施工力を

活かして土地のポテンシャルを最大化できる点は、ソーシング面で競争優位となる。居住性の面でも、木材の吸放湿性や衝撃吸収性が日本の気候に適応し、快適性向上に寄与する。これらの性能はグループの筑波研究所で継続的に検証している。

木造の課題とされる耐用年数については、住友林業の建築性能を基にしたエンジニアリングレポートにより実態に即した評価を行うことが可能だ。「木造ならではの環境価値と経済価値を両軸に、グループリソースを活用しながら、持続的な運用資産の規模拡大を図る方針」と木佐貫氏は意気込みを話した。