

住友林業がロンドンで築古ビル増改築 木造による増床と環境性能改善に商機あり

芙蓉総合リースと開発型SPC組成

住友林業グループは24年12月、英国ロンドンにて、築100年超のオフィスビル「Golden Lane(ゴールデン・レーン)」の木造増改築プロジェクトを開始した。物件は、住友林業グループの英国子会社であるBywater SFCグループ(現地デベロッパーのBywater Propertiesとの合併会社)と芙蓉総合リースが出資する開発型SPCが取得。総事業費は約45億円(取得費、増改築費)。2026年1月に竣工し、賃貸を開始する予定。AM業務は住友林業アセットマネジメント(SFCAM)が担う。

本プロジェクトは、住友林業グループが2022年に掲げた長期ビジョンに基づくもの。「国内外で中大規模木造建築の開発を推進。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吸収量を増やしつつ、建材や木造建築という形で街の中に炭素を長期固定し、社会全体の脱炭素化への貢献を目指すもの。パートナーや投資家の賛同も得られやすい」(SFCAM

代表取締役社長 木佐貫成大氏)。

とくに海外での木造建築の開発を含む建築・不動産事業は、2024年12月期においてグループ経常利益の7割以上を占める主力事業である。これまで米国、豪州にて中大規模木造オフィス・集合住宅、戸建て住宅を開発してきた。英国はそれに続く有望市場の1つと位置づけており、中古流通が市場のメインであるロンドンでは築古物件の増改築に注目している。

「英国は、建築物の省エネ規制が進むと同時に環境認証制度やLCA(ライフサイクルアセスメント)における木造の評価手法も整備された“環境先進国”。2022年にはロンドンで新築の木造オフィスビルを開発し、現地の制度・商慣習などの知見を蓄積した。今回は満を持しての木造増改築プロジェクトで、建築物の省エネ性能向上と脱炭素社会への貢献を両立した事業モデルを実現できた」(木佐貫氏)。

収益向上+環境貢献を実現

プロジェクトの内容を見ていく。建物は1900年代初頭に建築された地上5階建て。1〜4階は鉄骨造の既存躯体を残しながら、内装・設備をフルリノベーションし、断熱性・気密性を向上させる。そのうえで5階を解体し、新たに5、6階を木造にて増改築する計画である。

収益面での効果は、増築により延床面積が約2割増加することによる賃料収入の増加を図る。

環境面での効果は、増築部分をRCや鉄骨造よりも軽量な木造とすることで、築古部分の構造の補強を最小限に抑えた増築工事が可能。乾式工法として短工期化できるため、建築中のCO₂排出量が削減できる。また、木材自体のCO₂固定効果に加え、木材特有の調湿・調湿機能や床の弾力性に



木佐貫成大氏
住友林業アセットマネジメント 代表取締役社長

り、ワーカー・利用者の快適性向上が期待できる。

竣工後、建物のエネルギー効率を示す「EPCレート」は現在のEからB以上へと3ランク以上改善する見込み。英国では2030年からCランク以下の建物(住宅を除く)の賃貸が禁止されるため、対応を図る。また、同国の環境認証制度「BREEAM」でも、上位2ランクのいずれかを取得できる見込み。

ESG 貢献モデルに海外投資家も注目

住友林業グループは、引き続き日本、米国、豪州、欧州を中心に木造不動産の開発を推進する。とりわけ英国では、先述の「EPCレート」がBレベル以上の既存オフィスビルが2023年時点で2割程度にとどまり、これらの物件のレート改善が急務となっている。これを商機とみて、今回のプロジェクトを“雛型”に年3件ペース、数百億円規模を投じて実績を伸ばしていく考え。

「今回は国内パートナーとの事業組成であったが、国内だけでなく現地投資家からの反響も非常に大きい。今後も現地資本を中心に日系投資家・パートナーとも積極的に事業に取り組みつつ、資本効率を高めながらより多くの木造事業を推進したい」と木佐貫氏は意気込みを語った。

Golden Lane(イメージパース)



世界で多数の木造建築の設計実績をもつ現地企業 Waugh Thistleton Architects が設計を担当