



2023年9月29日

各位

会社名 住友林業株式会社
(コード番号 1911 東証プライム)
代表者名 代表取締役 社長 光吉 敏郎
問合せ先 コーポレート・コミュニケーション部長 堀井 俊宏
(TEL 03-3214-2270)

米国 JPI グループ持分取得(子会社化)に関するお知らせ

当社は2023年9月29日、全額出資子会社 Sumitomo Forestry America, Inc.(以下 SFAM 社)を通じて、米国の JPI グループ(以下 JPI 社)の持分を90%取得し、当社の連結子会社とすることを決定しましたので、お知らせいたします。

1.JPI 社持分取得の概要

(1)持分取得の理由

当社は主に米テキサス州とカリフォルニア州で集合住宅の開発事業を行う JPI 社を連結子会社化し、米国における収益不動産事業の拡大と安定した収益ポートフォリオの構築を図ります。

JPI 社は集合住宅の開発に関する土地取得・開発管理・施工管理・資産管理機能を保有。賃料を抑えた集合住宅から高級集合住宅まで幅広く開発しており、2022年の着工戸数は全米8位[※]と安定した成長を続けています。現地ネットワークを活用した不動産開発案件の組成能力と自社の施工管理機能を活かしたコスト・品質管理に強みを持ちます。

※全米集合住宅事業者ランキング NMHC2023

JPI 社はテキサス州アービングに本社を置き、同州北部(ダラス・フォートワース地区)およびカリフォルニア州南部エリア(ロサンゼルス地区、オレンジ地区、リバーサイド地区、サンディエゴ地区)を事業エリアとしています。テキサス州は2022年のGDPが全米2位(2.4兆USD)、人口も同2位(30百万人)で、雇用増及び移住による人口増加に伴い住宅需要が拡大しています。カリフォルニア州は2022年のGDPが全米1位(3.6兆USD)、人口も同1位(39百万人)で、住宅価格上昇に伴うアフォーダビリティ低下により賃貸住宅の安定した需要が見込まれます。

当社グループは2003年から米国で戸建住宅事業を中心に展開しており、2018年の Crescent Communities, LLCの子会社化を皮切りに、近年は不動産開発事業も拡大しています。今回のJPI社の子会社化により当社グループの米国での集合住宅着工戸数は年間8,118戸、全米6位相当となり、不動産開発事業の規模やエリアがさらに拡大します。米国における戸建住宅事業に加え不動産開発事業を拡大することで、収益源の多様化による安定した事業ポートフォリオの構築を目指します。また、当社グループの木材・建材の流通・製造事業や戸建住宅事業とのシナジーも拡大し、今後の事業環境の変化に柔軟に

対応できる体制を構築していきます。

(2)持分を取得する会社の概要

当社は、JPI グループ会社のうち、土地取得・開発管理・施工管理・資産管理機能を持つ事業運営会社及び一部の不動産保有会社等を取得します。

まず、2023年9月30日(予定)にSFAM社がSFA JPI Top Holdings LLCを設立。その後、10月(予定)に、SFA JPI Top Holdings LLCの配下にSFA JPI Holdings LLCを設立します。同時に、SFA JPI Holdings LLCの配下にSFA JPI Guarantor Co LLCを設立し、同社の配下に、SFA JPI RE Holdings LLC、SFA JPI Services Holdings, LLC、JPI Development HoldCo, LLCの3社を設立します(以上新設の持株会社6社は特定子会社に該当予定)。

その後、2023年11月(予定)にSFAM社がSFA JPI Top Holdings LLCの90%の増資を引き受けたいえで、その傘下の会社間に間接的に出資します(各社への出資額は以下参照)。同時に、これら持株会社のうち、SFA JPI Services Holdings LLC、JPI Development HoldCo, LLC及びSFA JPI RE Holdings LLCがJPIグループの事業会社(事業運営会社及び一部の不動産保有会社)の持分を取得します。

なお、すでにJPI社が他の投資家と共同で出資をしている不動産開発プロジェクト会社(SPC)は、今回の持分取得の対象ではありません。以下の新設会社の状況は、2023年11月(予定)の増資及び持分譲渡実行日の状況を示しています。

(1) 名称	SFA JPI Top Holdings LLC ※新設会社	
(2) 本店所在地	米国テキサス州アービング市(ダラス市近郊)	
(3) 代表者の役職・氏名	Payton Mayes (President, CEO) & Mollie Fadule (CFO, CIO)	
(4) 事業内容	JPIグループの持株会社	
(5) 持分取得時の出資金	175 百万 USD	
(6) 設立年月日	2023年9月30日(予定)	
(7) 大株主及び持株比率	Sumitomo Forestry America, Inc 90% (当社の100%子会社) Payton 氏/Mollie 氏 10% (代表者の持株会社)	
(8) 上場会社と当該会社との間の関係	資本関係	該当事項はありません。
	人的関係	
	取引関係	
(9) 当該会社の最近3年間の連結経営成績及び連結財務状態	新設会社のため、記載は省略させていただきます。 なお、設立時点の連結財務状態の見通しは次の通りです。 純資産: 175 百万 USD、総資産: 278 百万 USD	

(1) 名称	SFA JPI Holdings LLC ※新設会社	
(2) 本店所在地	米国テキサス州アービング市(ダラス市近郊)	
(3) 代表者の役職・氏名	Payton Mayes (President, CEO) & Mollie Fadule (CFO, CIO)	
(4) 事業内容	JPIグループの持株会社	

(5) 持分取得時の出資金	278 百万 USD	
(6) 設立年月日	2023 年 10 月 (予定)	
(7) 大株主及び持株比率	SFA JPI Top Holdings LLC 100%	
(8) 上場会社と当該会社との間の関係	資本関係	該当事項はありません。
	人的関係	
	取引関係	
(9) 当該会社の最近 3 年間の連結経営成績及び連結財務状態	現在、設立準備中のため、記載は省略させていただきます。 なお、設立時点の連結財務状態の見通しは次の通りです。 純資産: 278 百万 USD、総資産: 278 百万 USD	

(1) 名称	SFA JPI Guarantor Co LLC ※新設会社	
(2) 本店所在地	米国テキサス州アービング市(ダラス市近郊)	
(3) 代表者の役職・氏名	Payton Mayes (President, CEO) & Mollie Fadule (CFO, CIO)	
(4) 事業内容	集合住宅の不動産開発事業の保証	
(5) 持分取得時の出資金	266 百万 USD	
(6) 設立年月日	2023 年 10 月 (予定)	
(7) 大株主及び持株比率	SFA JPI Holdings LLC 100%	
(8) 上場会社と当該会社との間の関係	資本関係	該当事項はありません。
	人的関係	
	取引関係	
(9) 当該会社の最近 3 年間の連結経営成績及び連結財務状態	現在、設立準備中のため、記載は省略させていただきます。 なお、設立時点の連結財務状態の見通しは次の通りです。 純資産: 266 百万 USD、総資産: 266 百万 USD	

(1) 名称	SFA JPI RE Holdings LLC ※新設会社	
(2) 本店所在地	米国テキサス州アービング市(ダラス市近郊)	
(3) 代表者の役職・氏名	Payton Mayes (President, CEO) & Mollie Fadule (CFO, CIO)	
(4) 事業内容	集合住宅の不動産開発事業(プロジェクト投資)	
(5) 持分取得時の出資金	33 百万 USD	
(6) 設立年月日	2023 年 10 月 (予定)	
(7) 大株主及び持株比率	SFA JPI Guarantor Co LLC 100%	
(8) 上場会社と当該会社との間の関係	資本関係	該当事項はありません。
	人的関係	
	取引関係	
(9) 当該会社の最近 3 年間の連結経営成績及び連結財務状態	現在、設立準備中のため、記載は省略させていただきます。 なお、設立時点の連結財務状態の見通しは次の通りです。 純資産: 33 百万 USD、総資産: 33 百万 USD	

(1) 名称	SFA JPI Services Holdings, LLC ※新設会社	
(2) 本店所在地	米国テキサス州アービング市(ダラス市近郊)	

(3) 代表者の役職・氏名	Payton Mayes (President, CEO) & Mollie Fadule (CFO, CIO)	
(4) 事業内容	集合住宅の不動産開発事業(施工管理等)	
(5) 持分取得時の出資金	195 百万 USD	
(6) 設立年月日	2023 年 10 月 (予定)	
(7) 大株主及び持株比率	SFA JPI Guarantor Co LLC 100%	
(8) 上場会社と当該会社との間の関係	資本関係	該当事項はありません。
	人的関係	
	取引関係	
(9) 当該会社の最近 3 年間の連結経営成績及び連結財務状態	現在、設立準備中のため、記載は省略させていただきます。 なお、設立時点の連結財務状態の見通しは次の通りです。 純資産: 195 百万 USD、総資産: 195 百万 USD	

(1) 名称	JPI Development HoldCo, LLC ※新設会社	
(2) 本店所在地	米国テキサス州アービング市(ダラス市近郊)	
(3) 代表者の役職・氏名	Payton Mayes (President, CEO) & Mollie Fadule (CFO, CIO)	
(4) 事業内容	集合住宅の不動産開発事業(資産保有会社)	
(5) 持分取得時の出資金	38 百万 USD	
(6) 設立年月日	2023 年 10 月 (予定)	
(7) 大株主及び持株比率	SFA JPI Guarantor Co LLC 100%	
(8) 上場会社と当該会社との間の関係	資本関係	該当事項はありません。
	人的関係	
	取引関係	
(9) 当該会社の最近 3 年間の連結経営成績及び連結財務状態	現在、設立準備中のため、記載は省略させていただきます。 なお、設立時点の連結財務状態の見通しは次の通りです。 純資産: 38 百万 USD、総資産: 38 百万 USD	

※ 参考情報

当該会社は当社グループによる持分取得に際し、JPI 社が実施する組織再編で新設される会社です。組織再編前の JPI 社(買収対象のみ)の 2022 年 12 月期の連結経営成績は以下の通りです。売上高 423 百万 USD、税引前利益 13 百万 USD。同年同期の着工件数実績は 5,051 戸です。

(3)持分取得の主な相手先の概要

持分取得の相手先は JPI 社の創業者の個人 3 名となります。なお、当社と当該相手先との間に、資本関係・人的関係において、特筆すべき関係はありません。

(4) SFA JPI Top Holdings LLC 持分の取得持分及び取得前後の所有持分の状況

持分取得の結果、SFA JPI Top Holdings LLC の所有持分は SFAM 社が 90%、JPI 社の経営陣である Payton 氏と Mollie 氏があわせて 10%となります。

(1)	異動前の所有持分	-
(2)	取得持分※	90%
(3)	取得価格※	158 百万 USD

(4)	異動後の所有持分※	90%
-----	-----------	-----

※ 譲渡価格調整条項があり、最終的な価格・取得持分の変動可能性があります。アーンアウト条項として今後 3 年間の業績に応じ追加支払いの可能性があり、調整後の取得価格の上限は 215 百万 USD となります。

(5).スケジュール

(1)	決議日	2023 年 9 月 29 日(米国中部時間 9 月 28 日)
(2)	契約締結日	2023 年 10 月上旬(米国中部時間 10 月上旬)(予定)
(3)	増資及び持分譲渡実行日	2023 年 11 月(米国中部時間 11 月)(予定)

※ 決議日は当社取締役会が決議した日です。

3. 今後の見通し

2023 年 12 月期の当社連結業績への影響につきましては、現在精査中であり、開示すべき事項が生じた場合には、速やかに開示いたします。

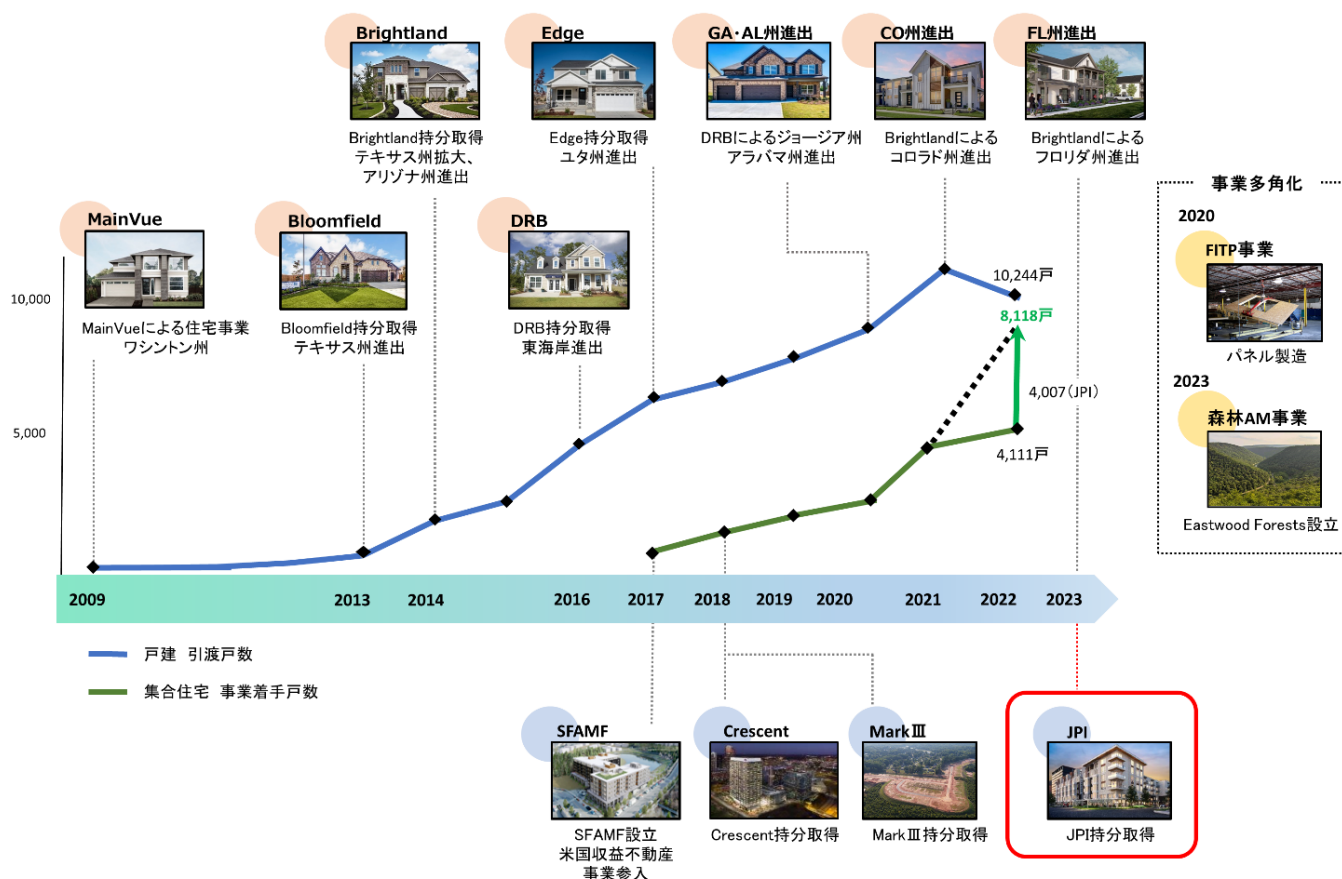
以 上

(参考資料)

■住友林業グループの米国における住宅・不動産事業

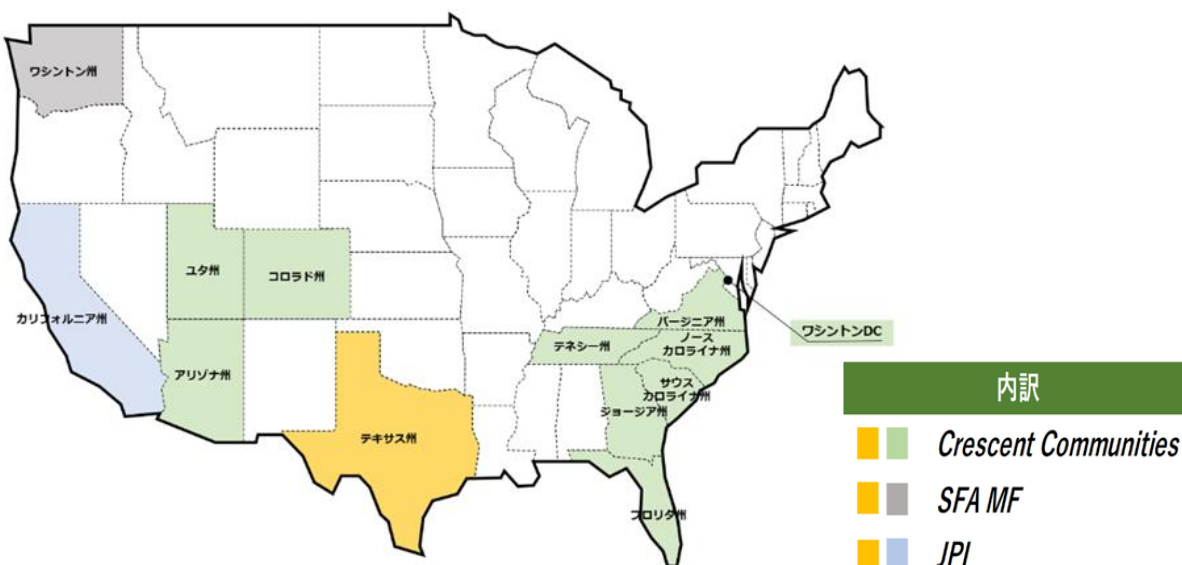
住友林業グループは 2003 年から米国で戸建住宅事業を展開し、現地のパートナー会社の持分取得を通じて子会社化し、事業を拡大してきました。現在はグループ企業 5 社が各社の事業展開エリアに適した住宅を供給し、住友林業グループの年間引渡戸数は全米で 9 位相当にまで成長しています。

2018 年には不動産事業にも参入し、現在は宅地開発と収益不動産開発を行っています。宅地開発では Mark III Properties, LLC による開発のほか、現地デベロッパーの Hines 社との JV 事業も展開しています。収益不動産開発は Crescent Communities LLC (以下 Crescent 社) による開発のほか、SFA MF Holdings (以下 SFAMF 社) を通じて、現地の不動産開発事業者である JPI 社、Trammell Crow Residential 社、Fairfield 社などとの JV による集合住宅および戸建・タウンホーム賃貸の開発事業を展開してきました。今回 SFAMF 社との協業実績のある JPI 社を当社グループに迎えることとなりました。



■不動産開発を手がける各グループ会社の特徴

Crescent社は2018年以降、集合住宅を中心に戸建住宅や商業施設などの幅広い領域の事業を手がけ、米国東部を中心に10州1特別区で事業を展開してきました。SFA MF社は2017年4月に設立した会社で、ワシントン州やテキサス州を中心に事業を展開。JPI社はテキサス州とカリフォルニア州南部が主要な事業エリアであり、今回JPI社を住友林業グループに迎え入れることで、西海岸の有望なマーケットであるカリフォルニア州での事業基盤を強化します。また住友林業グループの米国における収益不動産開発はCrescent社、SFAMF社、JPI社の3社体制となり、経済成長の著しいサンベルトエリアを西から東までカバーできるようになりました。



2022年の米国における集合住宅の着工戸数はCrescent社が2,698戸、SFAMF社が1,413戸で住友林業グループとしては4,111戸でした。これにJPI社の4,007戸※を加えると8,118戸となり、これは全米6位に相当します。Crescent社は高所得者向けの付加価値の高い集合住宅を地域に根差した住民対話型の開発を進めるのが得意な一方、JPI社はアフォーダブルな価格と機能性・デザイン性を両立した集合住宅開発も手掛けています。主な顧客層や得意とする物件タイプも異なるため、今後は当社グループ内でノウハウを共有するとともに、各社の強みを活かした事業展開を進めていきます。

※住友林業が参画するJPIの開発物件の戸数を除く



Crescent社開発物件



JPI社開発物件

■JPI 社と住友林業グループ企業のシナジー効果

JPI 社の主要エリアの 1 つであるダラス・フォートワースエリアでは住友林業グループの戸建ビルダーの Bloomfield Homes 社と Brightland Homes 社が事業を展開しています。JPI 社は過去に Bloomfield Homes 社の分譲地で協業実績があり、今後、Bloomfield Homes 社と Brightland Homes 社が開発するマスタープランコミュニティの集合住宅開発用区画で JPI 社が開発を手掛けるなどのシナジー創出が期待できます。

さらに Crescent 社や SFAMF 社の開発案件で実績のあるベトナムの An Cuong Wood-Working JSC[※]製のキャビネットの導入や、当社グループ企業によるフレーミング工事の受注、当社グループが製造した住宅用パネルや木造トラスの供給など、JPI 社の開発物件への当社グループの商品・サービス導入を予定しています。当社グループ会社との資材の共同購買により各開発のコストダウン等も期待できます。木材建材の流通・製造事業や戸建住宅事業をグローバルに展開してきた住友林業グループならではのシナジーを創出し、米国における収益基盤をより一層強化していきます。

※ ベトナム国内最大の内装建材流通・加工会社。木質ボードを芯材とした二次加工・内装建材全般の生産・販売・施工を行う。2019 年に住友林業グループの持分法適用会社となった。

■今後の収益不動産事業の方針

住友林業グループの米国の住宅・不動産事業は分譲事業と収益不動産事業に分けられます。収益不動産事業は住宅需要を柱とした戸建賃貸住宅の開発・管理事業や賃貸用集合住宅の開発事業、オフィスや物流施設などの商業用不動産開発事業を手掛けています。

米国の住宅・不動産事業ポートフォリオ

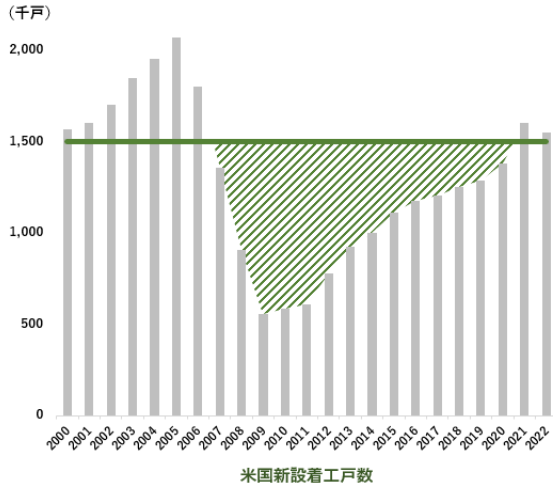
	戸建住宅	集合住宅	オフィス 物流施設 ライフサイエンス施設
分譲事業	●	—	—
収益不動産事業	●	●	●

米国の住宅市場ではリーマンショック後の長きにわたる住宅着工数の減少、ミレニアル世代や Z 世代を中心とした潜在的な住宅購買層の拡大を背景に慢性的な住宅不足が続いています。今後も戸建住宅や集合住宅の需要は堅調に推移する可能性が高く、住友林業グループとしては市場を注視しながら引き続き住宅開発を推進していく方針です。

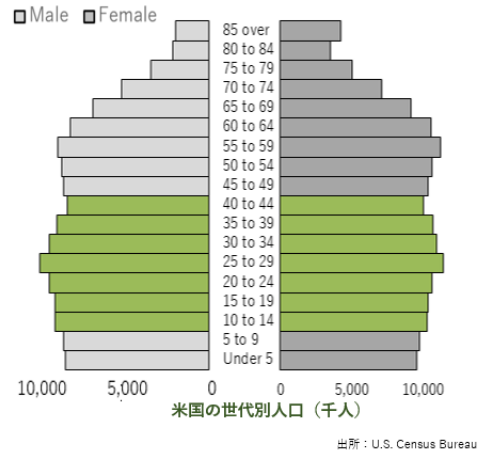
一方、商業用不動産市場はアセットの種類や特性によって状況が異なります。近年の E コマース市場の拡大に伴い、関連事業者は配送能力の強化が急務となっています。こうした背景から物流施設の需要は拡大。医薬・医療に関連する研究開発を行うライフサイエンス施設も感染症対策、新規薬剤開発、最先端医療など、公共の利益に貢献する産業の拠点として需要が高まっています。特にライフサイエンスは景気に左右されにくい成長産業であり、今後より一層の成長が期待されます。

オフィスはコロナ禍のリモートワーク普及などにより需要が伸びにくい状況です。一方、昨今は優秀な人財を獲得するために環境配慮やウェルビーイングを求めるテナントが増えており、好立地かつ高付加価値のオフィスでは高い入居率や賃料上昇が見込めます。こうした世の中の時流を捉えつつ、住友林業グループが得意とする環境に配慮した木造・木質オフィスの開発や充実したアメニティ施設等の整備で差別化を図り、高付加価値な物件の開発を厳選して進めていきます。

住宅供給は依然として不足状態



ミレニアル世代・Z世代の人口が多い



特にマスティンバー[※]を用いた中大規模木造建築は木造建築の環境優位性や大空間を確保できる機能性にくわえ、木質感溢れる室内環境が従業員のウェルビーイングにも寄与します。現在は豪メルボルン、米ダラス、米アトランタ、英ロンドンでマスティンバー建築のオフィスを開発中。今後もマスティンバー建築の推進で、環境と従業員のウェルビーイングに配慮したオフィスを供給していきます。

※ CLT、LVL 等、複数の木材を組み合わせて成形した比較的质量や体積の大きいエンジニアードウッド

Paradiseプロジェクト
建物面積：7,445m²

桐朋学園宗次ホール
建物面積：約1,340m

上智大学
四谷キャンパス15号館
建物面積：163m²

Garrenプロジェクト
建物面積：約14,666m²

36 Wellington
建物面積：28,865m²

大規模ツープイ
3,826戸/12プロジェクト (2022年組成)

Southstone Yardsプロジェクト
建物面積：約22,548m²

■長期ビジョン「Mission TREEING 2030」や「ウッドサイクル」との関係

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、自社のみならず社会全体の脱炭素への貢献を目指しています。

JPI社が開発する不動産の多くは枠組み壁工法の木造賃貸用集合住宅です。森林で二酸化炭素を吸収した樹木は木材に加工しても炭素を貯蔵するため、建物の木造化・木質化の推進により、都市の中に炭素を長期間固定し続けることができます。JPI社は住友林業グループの一員として、木造賃貸用集合住宅の供給等により「ウッドサイクル」の建築分野に貢献、社会の脱炭素化に寄与していきます。

