

株式会社都市未来総合研究所

公開

広がりをもせる木造賃貸マンション

2025 年 3 月

SPECIAL REPORT

2024 年度 vol.1

大塚美里 (Otsuka Misato)

m.otsuka@tmri.co.jp

概要

- ・パリ協定(2015 年)を契機に、気候変動に関する国際的な動きが加速し、日本政府も 2050 年までに温室効果ガスの排出量を全体としてゼロにすることを宣言した。これらの動きを受けて、中期経営計画等のなかで脱炭素社会の実現に向けた取り組みを謳う企業が急増している。
- ・脱炭素社会の実現に向けた取り組みのひとつとして、CO₂排出量が多い不動産・建設業界では、同規模の鉄筋コンクリート造対比 CO₂排出量を削減することが可能な木造オフィスビル、ホテル、マンション等の開発が増加している。
- ・建築基準法改正により、耐火構造等とすべき木造建築物の対象が緩和されたことなどが追い風となり、2021 年頃から建物の主要構造に木材を使用した中高層木造賃貸マンションの開発が相次いでいる。ミレニアル世代を中心とした環境問題への関心が高い消費者に訴求力があり、周辺相場対比高めの賃料を設定できる事例も目立つ。足元でも各社で自社初ないしシリーズ初の木造賃貸マンションと銘打った物件の着工・竣工が散見される。
- ・トランプ政権 2 期目によるパリ協定からの再離脱公表などが脱炭素社会の実現に向けた機運の高まりに水を差す可能性は否定できないが、脱炭素に向けた世界の潮流は変わらないと思われる。
- ・①CLT(直交集成板)をはじめとする木造マンション建設資材の安定供給体制の構築や規模の拡大・合理化による建築価格の低減が進むこと、②木造賃貸マンションに対する消費者の認知・理解度が進むこと、③ESG 投資家や、ESG への取り組みに前向きな J-REIT から資金を呼び込むこと、などが今後の木造賃貸マンションの普及のためには必要と考えられる。

1. パリ協定を契機に、脱炭素社会の実現に向けた取り組みが企業の重要課題のひとつに

2015年のパリ協定を契機に、気候変動に関する国際的な動きが加速している。日本政府においても、菅元首相が2020年10月の所信表明演説で、2050年までに温室効果ガスの排出を全体としてゼロにすること（カーボンニュートラル）¹を目指すと言明した。

これらの動きを受けて、中期経営計画等のなかで脱炭素社会の実現に向けた取り組みや数値目標を設定する企業が急増している。CO₂排出量が多い²不動産業界においては、一連の取り組みのひとつとして、鉄骨鉄筋コンクリート造（以下、SRC造）や鉄筋コンクリート造（以下、RC造）、鉄骨造（以下、S造）などと比べて建築資材の製造・輸送時や、建築・解体時でCO₂排出量が少なく、炭素固定効果が認められる木材を使用したオフィスビル、ホテル、マンションなどの木造建築物の開発がみられる。

2. 建築基準法改正や不動産ポータルサイト上のマンション定義の変更が木造賃貸マンション

の開発を後押し

中高層賃貸マンションはRC造が主流だが、建築基準法をはじめとする法改正³などの後押しもあり、三井ホーム「MOCXION INAGI（モクシオン稲城）」（2021年11月竣工）を皮切りに、各社で自社初ないしシリーズ初を謳った木造賃貸マンション⁴の開発が足元でも相次いでいる[図表]。

「マンション」と「アパート」について法律上明確な定義はないが、不動産ポータルサイトでは、RC造やSRC造などの堅固な造りの共同住宅を「マンション」、軽量鉄骨造や木造などの共同住宅を「アパート」と区分するケースが多い。そのため、性能面ではRC造の「マンション」と遜色がないとしても、「アパート」と区分されることで、消費者に耐火性・耐久性などの性能面でマイナスのイメージを払拭することができず、収益性を不安視する見方もあった。しかし、2021年12月から木造であっても一定の要件⁵を充足した場合、「マンション」として大手不動産ポータルサイトで登録することが可能となったことも、木造賃貸マンションの新規開発が進む一因と考えられる。

3. 環境意識が高い消費者への訴求により、周辺相場対比高い賃料設定が可能となる事例も

木造マンションは同規模のRC造マンションに比べてCO₂排出量が少なく、それ自体で環境に配慮した住宅であるといえるが、再生可能エネルギーの一括受電やオール電化により入居中のCO₂排出量を実質ゼロにするなどの付加価値をつけることで、環境意識が高いミレニアル世代などの消費者に訴求し、周辺相場対比高めの賃料を設定することができている事例も散見される。

4. 今後の普及のカギ

トランプ米大統領が2期目の就任初日に、気候変動対策の国際的な枠組みであるパリ協定から再離脱する大統領令に署名した。トランプ政権の動きもあり、日米の大手金融機関が脱炭素の国際的な枠組みであるネットゼロ・バンキング・アライアンス（NZBA）から離脱するなど、カーボンニュートラルの目標達成が後ろ倒しになる可能性は否定できない。しかし、世界経済フォーラムの調査によると今後経済を担うミレニアル世代やZ世代は環境問題への意識が高いと

¹ 温室効果ガス（大気を構成する成分のうち温室効果をもたらすもの。主にCO₂、メタン、一酸化二窒素、フロン類がある。）の排出量と吸収量を差し引いてゼロにすること。

² IEA「Tracking Clean Energy Progress 2023」によると、世界のセクター別CO₂排出量（2023年度）の37%を建築物関係が占めている。

³ 2019年施行の建築基準法改正により、耐火構造等とすべき木造建築物の対象の見直し（高さ13m・軒高9m超→高さ16m超・階数4以上）や当該規制を受ける場合についても、木材をそのまま見せる（あらわし）等の耐火構造以外の構造を可能とするように基準が見直されたほか、2021年施行の「脱炭素社会の実現に資する等のための建築物等における木材の利用の促進に関する法律（旧公共建築物等における木材の利用の促進に関する法律）」により対象が公共建築物から建築物一般に拡大した。

⁴ 構造躯体や壁、床などに木材のCLT（Cross Laminated Timber）やJAS規格に基づき耐火集成材を使用した中高層の居住用の建築物や、木造とRC造を組み合わせたハイブリッド構造で建てた居住用の建築物のこと。

⁵ 3階建て以上の木造共同住宅のうち、住宅性能評価書の取得により、①耐火性：劣化対策等級（構造躯体等）が等級3かつ②-1耐震性：耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）が等級3もしくは②-2耐火性：耐火等級（延焼のおそれのある部分（開口部以外））が等級4/耐火構造であること、のどちらかを充足すること。

の結果がでていることなどを勘案すると、一時的な調整はあるにしても脱炭素社会の実現に向けた世界の潮流は変わらないと思われる。

不動産業界各社の長期ビジョンや中期経営計画をみると、建設（材料調達、建設資材製造、運搬、施工）、維持管理（修繕など）、解体でのCO₂排出量であるエンボディドカーボンや、これに建築物使用に伴うCO₂排出量であるオペレーショナルカーボンを加えたライフサイクルカーボンについて言及する企業が多くみられる。EUでは2028年から一定規模以上の新築建築物に対してライフサイクルGWP(Global Warming Potential)⁶の算定および開示を義務付けることを2024年4月に決定、国内でも国土交通省が「建築物のライフサイクルカーボン削減に向けた取組(2024年11月11日)」のなかで不動産分野において不動産の建設時に排出する温室効果ガスの割合が大きく、この削減と削減に向けた取組状況の開示が重要であるとの認識を示している。今後、これらの排出量の開示が国内でも求められるようになれば、

CO₂削減に向けて不動産業界で木材活用がさらに進展する可能性がある。

ただし、木造賃貸マンションの供給拡大は、下記のような①木造賃貸マンションに対する一般消費者の認知度向上や、②建築コストの低減、③投資資金の流入などが必要であると思われる。

① 一般消費者の認知度向上

不動産ポータルサイト上で登録されるような木造賃貸マンションに関しては、高性遮音床や耐火材の開発により性能面でRC造に劣後しないものの、木造の共同住宅は依然として耐火性や遮音性、耐久性などが劣るとのマイナスイメージが根強いいため、一般消費者の木造賃貸マンションに対する認知度・理解度向上により、需要を掘り起こす必要がある。

② 建築コストの低減

木造賃貸マンションはRC造やS造と比べて割高になる場合もある。木造賃貸マンションの建築にはCLT(Cross Laminated Timber、直交集成板)⁷などの建設資材が必要であるが、CLTに関しては生産設備を持った事

業者が少ないことや、国内においてはまだ普及段階で需要量がそれほど多くないこともあり建築コストが高くなるという課題がある。こうした建築資材を比較的安価に安定供給できる体制を整備することで建築コストの低減を図ることができれば、脱炭素社会の実現に向けた取り組みのアピールにもつながる木造が建築主にとっての合理的な選択肢になりうると考える。

③ 投資資金の呼び込み

一般的に木造の共同住宅の法定耐用年数は22年であるが、三井ホームはエンジニアリングレポートを通じた評価に基づく監査法人の承認を経て、RC造と同等の47年の償却年数を選択できる仕組みを構築した。法定耐用年数が短期であると減価償却費が膨らむことで配当原資が圧縮されてしまうJ-REITにおいては、法定耐用年数の長期化は訴求材料になる。こうしたことが呼び水となり、ESG投資家や、ESGへの取り組みに前向きなJ-REITから資金を呼び込めた場合、木造賃貸マンションの開発が加速する可能性がある。

⁶ 建築物のライフサイクル全体(50年)における温室効果ガスの影響を二酸化炭素量に換算したもの(kgCO₂eq/m²)。

⁷ ひき板を繊維方向が直交するように積層接着したパネル。欧米を中心にマンションや商業施設などの壁や床として普及しており、日本でも国産材CLTを活用した中高層建築物等の木造化による新たな木材需要の創出が期待されている。①コンクリートの養生期間が不要なため、短期間で施工が可能、②コンクリートより軽いため建物の重量が軽くなり、基礎工事の簡素化が可能、③同じ厚さで比較すると、CLT(木材)はコンクリートより断熱性が高い、といったメリットがある。

【図表】2024 年以降に公表された木造賃貸マンションの主な開発事例

竣工年月	企業名	物件名	物件所在地	交通	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	構造	戸数	概要
2024/2	三井ホーム(株)	MOCXION ESPOIR	大阪府大阪市	大阪メトロ谷町線「千林大宮」駅徒歩3分	764	1,325	木造(枠組壁工法) 3階建	47戸	<ul style="list-style-type: none"> 当社は、木造建築の可能性を広げ、様々な建物の木造化・木質化に取り組み、中層大規模木造建築の普及と促進に努め、脱炭素社会の実現に貢献する方針。 2021年に初の木造マンションである「MOCXION INAGI(東京都稲城市)」を完成させ、首都圏を中心に木造マンション「MOCXION」を展開してきた。本物件は、関西エリア初の「MOCXION」の学生マンション。構造躯体に237t-CO₂(スギの木470本相当)の炭素を貯蔵しており、脱炭素社会の実現にも貢献。また、本物件は、劣化対策等級、耐震等級の最高等級「3」、BELS評価のZEH-M Orientedを取得することで、建物の安全性等を担保しつつ一次エネルギー消費量を20%以上削減した。
2024/5	相鉄不動産(株)	KNOCKSゆめが丘	神奈川県横浜市	相鉄いずみ野線「ゆめが丘」駅徒歩2分	2,000	4,292	木造(枠組壁工法) 一部RC造 5階建	74戸	<ul style="list-style-type: none"> 当社は、中期経営計画(2022年度～2024年度)のなかで温室効果ガスの排出量削減を謳っている。 本物件は、5階建ての木造建築物(ただし、1階はRC造)。2～5階が賃貸の共同住宅で、1階にはクリニックモールが入居。設計・施工は三井ホームで、一次エネルギー消費量を20%以上削減し、ZEH M Orientedを取得。国土交通省が木造建築物の振興施策として進めている「優良木造建築物等整備推進事業」の採択事業(令和4年度第2期募集)であるとともに、横浜市の木材利用に関する評価で、住宅として初めて「木材利用優良建築物」の計画と確認された。
2024/10	オリオン建設(株)	リブウッド大阪城	大阪府大阪市	JR東西線「大阪城北詰」駅徒歩3分	648	2,221	S造、木造 8階建	26戸	<ul style="list-style-type: none"> 本物件は、1～3階がS造で、4階は木造2時間耐火構造、5～8階までは木造1時間耐火構造となっている。劣化対策等級(構造躯体等)最高等級3、耐火等級(界壁及び昇床/共同住宅等)最高等級4、断熱等性能等級:4などを取得している。 また、木造建築の先進性が認められ、令和3年度CLT活用建築物等実証事業(建築設計・構造性能実証)、令和3年度サステナブル建築物等先導事業(木造先導型)(建築工事)に採択された。
2024/10	東急不動産(株)	コンフォリア芝浦MOKU	東京都港区	JR山手線「田町」駅徒歩9分	964	4,801	RC造 一部S造S・木造 9階建	64戸	<ul style="list-style-type: none"> 当社は、「中期経営計画2025」のなかで脱炭素社会・循環型社会・生物多様性への取り組みを通じて、環境を起点とした事業機会の拡大を目指すとしており、CO₂削減目標などを設定している。 本物件は、ZEH-M Orientedや低炭素建築物認定等取得する環境配慮型物件で、サステナブルな素材である木材をRC構造の中に組み込んだ木造とRC造のハイブリッド構造。木造とRC造のハイブリッド構造は、「COMFORIA」シリーズで初めて。 当社はこのほかにも三井ホームが設計施工を担った木造とRC造のハイブリッド構造である地上6階建ての学生寮を竣工させている(2024/3竣工)。
2025/2	大東建託(株)	ForterbIII号棟	東京都調布市	京王電鉄京王線「つつじヶ丘」駅徒歩10分	776	-	木造3階建	12戸	<ul style="list-style-type: none"> 当社は、炭素固定効果があり持続可能資源である木材の活用と安定した建物供給を実現するため、環境配慮型賃貸住宅の普及を促進している。 当社はCLT造による賃貸住宅の商品化を目指し、2015年から建設コスト低減や耐火性能を確保する技術開発に注力。2019年9月にCLT工法による賃貸住宅初弾となる賃貸住宅「Forterb」の販売を開始している。 本物件は、火災時に木材の表面が燃える厚さを想定し、その厚み分を加えた60mmの燃えしる層を壁に設け、火災発生後1時間の加熱に耐えることができる耐火構造を採用している。コンクリートの約5分の1の軽さと、コンクリートより強い曲げ強度(破壊されるまで荷重をかけたときの強さ)を持つCLTで、建物を軽量化しながら耐震性を確保。木材全体の炭素貯蔵効果は137t-CO₂。
2025/3	日鉄興和不動産(株)	リビオメゾン大岡山	東京都目黒区	東急目黒線・大井町線「大岡山」駅徒歩10分	658	1,491	木造(枠組壁工法) 一部RC造 地下1階・地上4階建	29戸	<ul style="list-style-type: none"> 当社は、2023年度まで目標として掲げてきた「2030年までに2020年度比30%削減を目標にCO₂排出量削減」について、さらにカーボンニュートラルに向けた取り組みを加速させるべく、目標の見直しを実施。あらたに「2030年度GHG排出量60%削減(2020年度比)、2050年度ネットゼロの目標達成」に向けて取り組んでいる。 本物件は、日鉄興和不動産のマンションブランド「リビオ」の賃貸マンションシリーズ初の木造賃貸マンションとして、三井ホームが設計・施工を担当。断熱性能や高効率な設備・システムの導入により省エネルギーを実現させ、共用部を含むマンション全体で約20%以上の一次エネルギー消費量削減を目指すBELS評価を取得したZEH-M Orientedの共同住宅。国土交通省から令和5年度の「優良木造建築物等整備推進事業」に採択された。
2025/3	(株)長谷工コーポレーション	ブランシエスタ目黒中央町	東京都目黒区	東急東横線「学芸大学」駅徒歩11分	-	-	RC造一部木造 7階建	101戸	<ul style="list-style-type: none"> 当社は、中期経営計画(2026/3期～2031/3期)のなかで「気候変動対応方針」「HASEKO ZERO-Emission」に基づき、2050年カーボンニュートラルを目指すとし、木造建築の推進を図る方針。 本物件は、1～3階をRC造、4～7階を木造とRC造のハイブリッド構造とした賃貸マンション。上階4階の専有部分をハイブリッド構造としたプロジェクトは同社初となる。試算上約442t-CO₂(約3万1,000本のスギが1年間に吸収する量に相当)を貯蔵できる。また、鉄筋コンクリート部分に環境配慮型コンクリートを採用することで、従来のコンクリート比約20%のCO₂排出量削減が可能。BELS評価を取得したZEH-M Orientedの共同住宅。 本プロジェクトは、普及拡大段階の木造化技術を活用したプロジェクトとして、国土交通省が実施した「令和4年度第3期優良木造建築物等整備推進事業」に採択された。
2026/3(予定)	東京建物(株)	(仮称)洗足池プロジェクト	東京都大田区	-	1,118	2,076	木造(枠組壁工法) 一部RC造 5階建	42戸	<ul style="list-style-type: none"> 当社は現在、「原則として、新築するすべてのオフィスビル、物流施設、分譲マンション、賃貸マンションにおいてZEB・ZEHを開発する」という目標を掲げている。また、木材の適切な活用は、グループの事業との関連性が高い重要課題である「脱炭素社会の推進」と「循環型社会の推進」の両方に寄与することから、新築する長期保有するルや分譲・賃貸マンションの共用部の内装・家具等への国産材・認証材等の使用を進めている。今後の分譲マンションや賃貸マンションの開発においても、引き続き木材の利用促進に努める方針。 本物件は、主要構造部や共用部に木材を使用した5階建て賃貸マンションで、三井ホームの木造技術ブランド「MOCX」を採用。本プロジェクトは、令和6年度優良木造建築物等整備推進事業に採択された。

出所:各公表資料等を基に都市未来総合研究所が作成

【責任に関する注意事項】

株式会社都市未来総合研究所(以下、「都市未来総合研究所」)は、本レポートに掲載されている内容(文章、図表、画像、データ、分析または評価手法)の一部または全部(以下「本書内容」)について、都市未来総合研究所との許諾契約(業務請負契約における許諾条項の設定等を含む。)の締結または都市未来総合研究所による事前の許可を得ることなく、転載、複製、頒布を行うことを禁じます。都市未来総合研究所は、本書内容に関して、第三者の著作権、商標権その他いかなる権利も許諾するものではありません。本書内容を不法な目的のために、または不法な方法で使用することを禁じます。

都市未来総合研究所およびその取締役、執行役員、従業員、株主(以下、総称して「都市未来総合研究所関係者」)はいずれも、本書内容に関して、その正確性、完全性、適時性および利用可能性について保証いたしません。都市未来総合研究所関係者はいずれも、原因に関わらず(過失その他のいかなる理由によるものであっても)、本書内容の誤謬や脱漏に対して一切責任を負わず、本書内容を利用したことにより得られた結果に対して一切の責任を負いません。損害が生じる可能性について事前に報告を受けていた場合を含むいかなる場合においても、都市未来総合研究所関係者は、本書内容の利用に関連する直接的、間接的、付随的、派生的な損害または損失(実損失、逸失利益または機会費用、過失によって生じた損失等を含むが、これらに限定されません。)、経費、費用等に対して、いかなる者に対しても一切責任を負いません。

本書内容における分析、評価および見解は、それらを作成した時点の執筆者の意見を示すものであって、必ずしも事実を記述したものではありません。本書内容には、意図したかどうかに関わらず、執筆者をはじめとする都市未来総合研究所関係者の主観や特定のバイアス、期待または誘導が含まれている可能性があります。本書内容における都市未来総合研究所の意見、分析、評価および見解は、実物不動産または有価証券の購入、保有もしくは売却の推奨や勧誘を行うものではなく、何らかの投資判断を推奨するものでもありません。

都市未来総合研究所は、本書内容について、公表後に更新または訂正する義務を負いません。都市未来総合研究所は、信頼に足ると判断した情報源から情報を入手してはいますが、入手したいかなる情報についても鑑査はせず、その正確性、完全性、適時性および利用可能性について検証は行っていません。

Copyright© 株式会社都市未来総合研究所 〒103-0027 東京都中央区日本橋 2-3-4 日本橋プラザビル 11F

Telephone:03-3273-1431、URL:<http://www.tmri.co.jp/>

設立:昭和62年12月21日、資本金:1億円、株主:みずほ信託銀行グループ各社

【主な業務】(1)不動産に係る市場・顧客環境の調査研究と事業戦略・投資戦略に関するコンサルティング、(2)資産マネジメント:CRE(企業不動産)・FM、AM・PM に関する調査研究とコンサルティング、(3)開発プロジェクトのための調査研究とコンサルティング、(4)都市開発および地域開発の調査研究とコンサルティング