



マンション家計簿



「安くて見栄えの良い木を買う！」ことからの転換

～ 三菱地所レジデンスが問いかける木材活用 ～

2026.02 国産材の安定供給体制の構築に向けた
第2回中央需給情報連絡協議会



三菱地所レジデンス(株) 石川 博明

三菱地所レジデンスを紹介します — 暮らしに、いつも新しいよこびを。—



分譲マンション



市街地再開発事業



建替事業



賃貸マンション



学生向けマンション



高齢者向け住宅

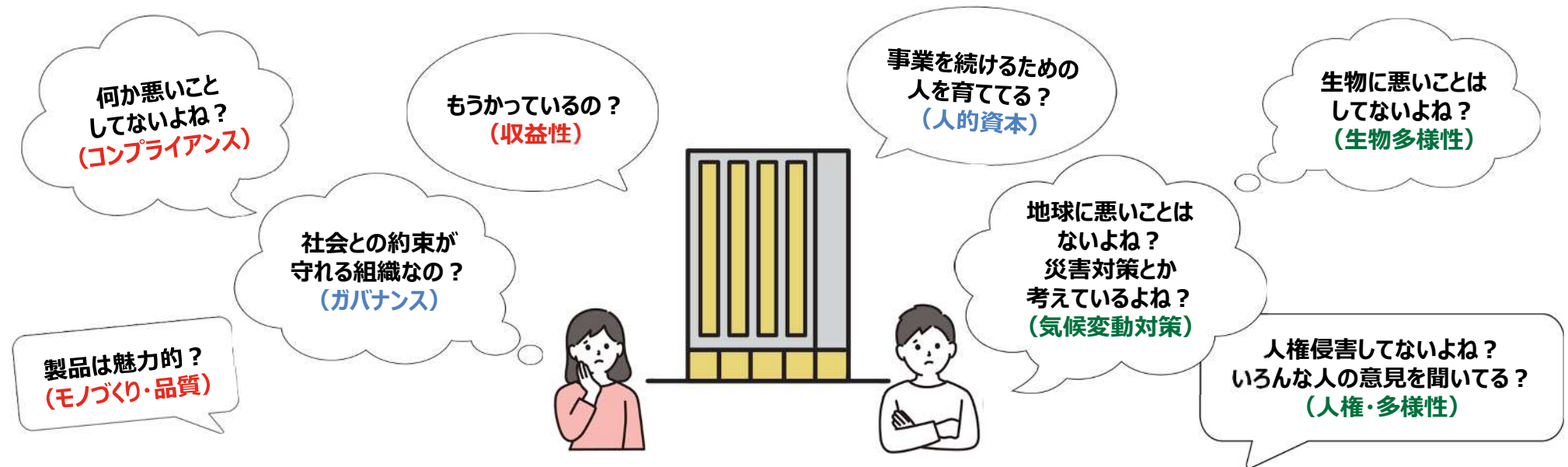


リノベーション事業



海外事業

企業はどんなふうに見られている？



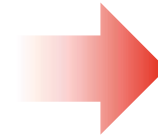
“収益をあげること”が至上主義の時代から、
“コンプライアンス”とか、“CSR”とかが問われるようになり
今は“さらに多くの視点”で見られています。

木材活用も様々な視点で使用木材のリスクと機会を見極める必要が出てきました。

持続可能な企業には何が必要？

ひと昔前の持続可能な企業はこうでした。

- ✓ 儲かっている会社が良い会社なのだ！
- ✓ 不祥事を起こすとか、法を守らない会社は社会の敵だ！
- ✓ 顧客のニーズに合った品質の良い商品を市場に提供するのだ！

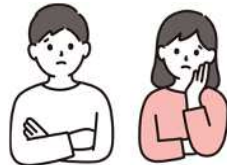


今でもこの見方は変わっていませんが、
企業活動を続けていくには

**これだけでは
足りなくなってきました！**

地球温暖化

あの商品はCO2をいっぱい出してつくっている
みたいよ…。
あのマンションは水害の対策をしてないみたいね。
災害で資材が買えなくて工事が止まってる
みたいね。



あの会社のマンションのせいで影ができて
木が枯れたし、セミの声が聞こえなくなったね。
あのマンションの**木材は違法伐採により生物
が棲めなくなるとテレビやSNSで言ってた
地域**からきてるんじゃないの？

生物



人権



あのマンションで使っている**木材は
児童労働に関係**しているらしいよ！
あの工事現場の外国人は大変そう…
違法労働じゃないよね。

あの会社の商品は**買わないでおこうか…**

企業価値を高める“木材活用”は？

■ 木材を正しく使い、お伝えする

- ✓ 木材活用は企業や製品のブランド価値を高める効果（メリット）があります。
➡ そのためには「木材を正しく使い、お伝えする」ことが不可欠です。
- ✓ 木材を正しくつかうとは？ 何でしょうか？
➡ 林野庁から、木材利用の評価・訴求、TNFD開示に関して2つの発信がされています。

「建築物への**木材利用**に係る評価ガイドンス（24年4月：林野庁）」

- ➡ ステークホルダーの皆さんにご理解頂くため、**木材利用の効果はどうやって訴求**するか？

参照URL https://www.rinya.maff.go.jp/j/mokusan/esg_architecture.html

【ポイント】

- 木材は、**伐採した森林や伐採事業者等の情報がない**場合、ネガティブな影響の有無を判定できず、**利用のリスク**を伴う。
- 建築事業者等においては「**デュー・デリジェンス**」を実施することにより、これらのネガティブな影響を回避することが**重要**である。
- **持続可能な木材の調達**は、企業活動に伴う自然関連リスクや人権リスクを低減する上でも**必要な取組**である
- 企業適切な調達を実施し、その情報を投資家等に対して開示することが求められている。
- **クリーンウッド法に基づき合法性、伐採後の更新の担保が確認できる**又は**認証材**であることのいずれかであること。

企業価値を高める“木材活用”は？ … 1つ目の気づき“自らが確認！”

「森林の有する多面的機能に関する企業の**自然関連財務情報開示**に向けた手引き（24年7月 林野庁）」

→ 自然関連財務情報開示とは“TNFD開示”のことで**企業活動が自然に対して“何に依存、どんな影響”を開示**するものです。

参照URL https://www.rinya.maff.go.jp/j/sin_riyou/tayousei/attach/pdf/tnfd.kentoukai-17.pdf

【ポイント】

- 土地転用や違法伐採などによる森林減少が**自然劣化の大きな要因**になっている。
- TNFD情報開示では、「**持続可能な管理計画または認証プログラムのもとで調達**」された**木材・木製品の量の開示**が求められている。
- 違法伐採は森林減少や地球温暖化防止や公正な木材市場の形成に悪影響を与えるおそれがあり、**クリーンウッド法に基づく合法性確認木材であることが重要**である。
- 森林経営計画対象森林*や国有林野由来の木材、SGEC/PEFC FSCなどの**認証材は、「合法性確認木材」かつ「持続可能な森林経営由来の木材」となり得る。**

使う木材が「**合法性が確認されたものか？**」や「**持続可能な森林経営由来なのか？**」を
使用する**企業が自らが確認していくべき！**ということですね。

企業はどう木材活用と向き合うのか？ … 2つ目の気づき“どう確認する？”

では、何をすればよいのでしょうか？

林野庁から示された考え方では

私たち事業者が自ら“合法性の確認”や“持続可能な森林経営”を「確認」すべきである！

これを**損なうと企業のブランド価値を毀損するリスクがある**という示唆でしたね。

ESG投資やTNFDへの対応が求められる時代！この**「確認」が企業の信頼性を左右**します。

では、**私たちはこの「確認」ができるのでしょうか？**

2つ方法があると思います。

①「認証材を活用する」②「企業自らが木材を直接調達する」です！

- ➔ 認証材を使わないのであれば、“トレーサビリティ”を確保し、
調達先が「再造林」や「持続可能性（人権・生物多様性・労働安全）の確保」を
企業自らが確認することになる！… だから、生産者から直接買うという発想が生まれています。



木材を正しく使うには？

三菱地所レジデンスにとって**“木材を正しく使う”**ということとは？ ～木材活用社内ルール～

『再造林と人権・生物多様性に配慮されたことが「確認」できる木材を活用！』

① **合法性**：法律を守っている材

国産材	クリーンウッド法による「 合法性の確認 」ができるもの ➡ “原材料情報” を求めることをする
外国産材	「 地所G木材調達ガイドライン 」に合致した木材

※地所G木材調達GL参照URL https://mec.disclosure.site/j/sustainability/activities/environment/target/pdf/timber_procurement_guidelines.pdf

② **トレーサビリティ**：原産地から木材商社や建設現場までの**トレーサビリティ（由来が明確）が確保された材**

認証材 (森林認証=FSC・PEFC/SGEC)	トレーサビリティも産地への悪影響（人権・生物・労働安全）がないことも確認が取れている ➡ 森林認証以外にも「自治体認証（国内）」などの木材の由来を書面等で第3者に示せるもの
直接調達木材	トレーサビリティがとれ再造林が約束された森林から直接購入した 国産材を活用

※「再造林」を確認することは難しい ➡ **認証材を使うか、「直接、生産者に確認する」方法しか見つからない…**

企業は“木材活用”に何を求める？…3つめの気づき“提供価値とは？”

Q 皆さんはどちらのマンションを買いますか？

〈Aマンション〉

✓ このマンションは共用部に木をふんだんに使用することで快適性を高めています。

〈ザ・パークハウス B〉

✓ このマンションは共用部に地球環境・生物多様性・人権に配慮した〇〇市の森林から適正に伐りだされた木材を使い快適性を高めています。

「地球環境・生物多様性・人権に配慮した森林から適正に伐りだされた」という、**価値をもった木材**が必要です。

✓ 地球環境は“**再造林**”・生物多様性は“**適正な施業による下部植生の繁茂**”・人権には“**労働安全・適正な雇用**”がなされた木材を調達することが必要になります。

➡ さらに**企業が再造林の苗代や植林費用、数年間の育林費用を価値として負担**すると

『このマンションは共用部に地球環境・生物多様性・人権に配慮した〇〇市の森林から適正に伐りだされた木材を使い快適性を高めています。さらに**苗代や植林・育林費用を負担**することで〇〇市の森林循環に貢献しています』

さらに**企業側の提供価値が高まった**と言えますか？

直接調達への歩みを始めています。

「木を育てる、木を材にする人たち」から木材を買う取り組み = 直接調達

実際に木材を作っている人たちから、**直接、製品や木材を買う取り組み**に挑戦しています。

➔「**再造林や育林に必要な費用を払うのでこの木を伐って材にしてください**」が受けいられるのか？を始めてみました！

各地域ごとの現状を知る

地域ごとに直接コミュニケーションを図り課題の実態を知る。マンション事業における製品採用の一般的な流れを共有し理解していただく。お互いの状況を知った上で、各地域の木材を活用し、継続的にマンションに導入できる方法を模索する。

地域が提供可能な商品を明確化

各地域で木材加工できる内容が異なる。
 ① 板材・ルーバー材にできる
 ② 建具・フローリングの製品にできる
 ③ さらに家具に加工できるなど
 それぞれの地域が販路を確立して自立することで主体的に流通に参加できる。

計画中マンションで採用する

計画中のマンションで木材を使用したい箇所とデザインイメージを共有。連携する地域の提供可能な商品をふまえて導入イメージを固め、プロジェクト担当者とともに、林業地を訪れ、すり合わせを重ね、採用を決定する。



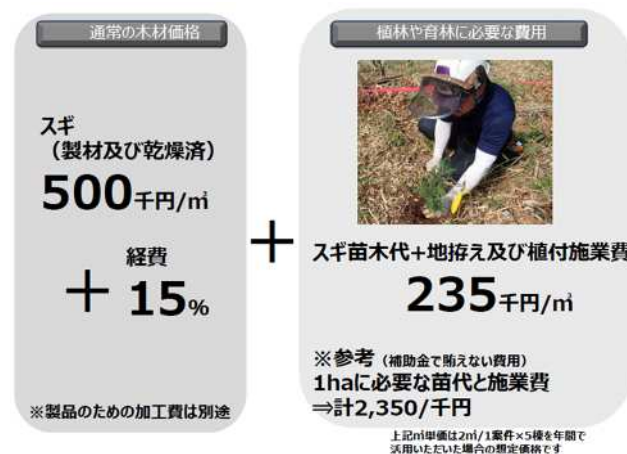
直接調達とは？

取り組み事例（試算例：価格は参考としてご覧ください）

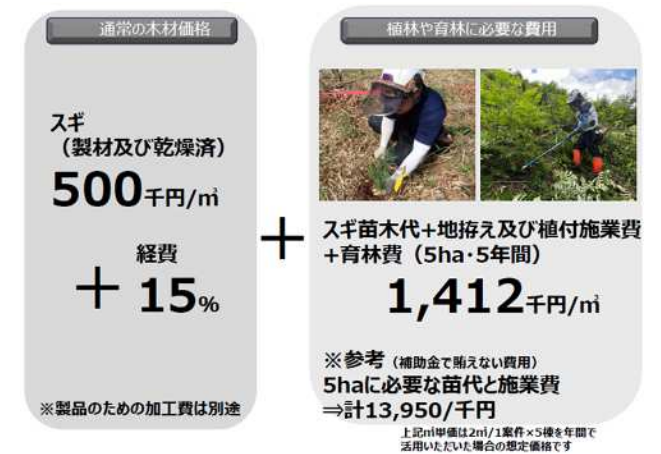
① KD材+苗代



② KD材+苗代+植林



③ KD材+苗代+植林・育林



こんな木材の買い方ができるようになってきています。

✓ それぞれ、わたし達の“発信内容”は違いますが、**森林循環に貢献している事をお客様にお伝え出来ます。**

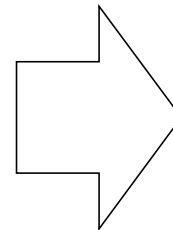
木材を使うことだけでも大きな価値がありますが、

さらなる価値を創出することができる取り組みにできるのではと考えています。

さいごに

これまで

「高価」⇒ ✕
 「見栄えの良い木」⇒ ○
 「木目がきれいとか節がない」⇒ ○
 ときどき
 「地元材」優先！
 「認証材」優先！ 補助金要件?!



価値感の変化

これから

「合法性・トレーサビリティ」⇒ ○
 「再造林」⇒ ○
 「適正な施業」⇒ ○
 「労働安全・適正雇用」⇒ ○
 「価値に見合う金額」⇒ ○
 「見栄えの良い木」⇒ ▲

企業を取り巻く環境も変わりました！

木材を単に使うだけではステークホルダーの期待を果たせなくなっています。

価値の高い木材をそれに見合う金額で購入する時代はすぐ、そこまで来ています。

三菱地所レジデンス

人を、想う力。街を、想う力。三菱地所グループ

