

木材を構造に使った賃貸オフィス「野村不動産溜池山王ビル」 を所有する野村不動産グループにインタビュー

高層木造ビルの竣工までには、施主、木材供給者、設計者、施工者など多くの方が携わり様々な苦労をされています。本記事は、これから木造ビルを検討している事業者の皆様への参考になることを期待し、これまで木造ビル建設に携わられた事業者にシリーズでインタビューを実施します。

野村不動産ホールディングス株式会社

サステナビリティ推進部長

中川 博之 氏

サステナビリティ推進部 企画推進課長

刈内 一博 氏

野村不動産株式会社

都市開発第一事業本部 建築部長

齊藤 康洋 氏

シリーズ第1弾として、「野村不動産溜池山王ビル」や「H¹O（エイチワンオー）青山」などデベロッパーの立場で、構造材として木材と他資材を組み合わせた構造（以下、「木造ハイブリッド構造」という。）のビルを複数開発するとともに、東京都奥多摩町で約130haの森林の地上権を取得し、「森を、つなぐ」東京プロジェクトとして川上から川下をつなぐ取組をされている、野村不動産グループの3名のご担当者にインタビューを実施しました。

なお、野村不動産グループは、野村不動産溜池山王ビルにおいて令和6年度木材利用コンクールで内閣総理大臣賞を受賞されるなど、木材を利用した高層ビルにおいて数多くの賞を受賞されています。



左から、中川氏、齊藤氏、刈内氏

社会や人権も含め環境問題に取り組む

【林】ビルにおける木材利用に取り組み始め

たきかけを教えてください。

中川氏 私が部長を務めるサステナビリティ推進部が創設されたのが2020年4月ですが、それ以前からも各事業においては木質化に取り組んでいました。そのような中、社内でサステナビリティに関する重要課題として、商品性を高めるプロセスを経ることや、昨今のサーキュラー

エコノミーや資源循環のような環境に関する観点での取組を検討していました。木造・木質化は、環境課題と、社会や人権などの社会課題双方に関連する取組みとして、お客様にも評価いただけるのではないかと考えたことが狙いでありきっかけだったと思います。

齊藤氏 野村不動産ではオフィスビルのロードマップを、環境配慮とウェルネスの二つのコンセプトをもとにビルづくりを進

めてきました。環境配慮は、BEI 値

(building Energy Index：建物のエネルギー効率を数値で示す指標)の目標値を掲げると共に、環境認証取得も進めています。ウェルネスとして、野村不動産の「H¹O シリーズ」では木質化を内外装に取り入れるバイオフィリックをデザインコンセプトに展開しています。「H¹O シリーズ」では、内装の木質化を展開していましたが、社内で次のステップとして木造ハイブリッド構造に取り組みたいという話になりました。

野村不動産のメインブランドで「PMO (Premium Midsize Office) シリーズ」という中規模サイズの賃貸オフィスを展開していますが、中規模よりも小割オフィスの「H¹O シリーズ」のほうが柱の配置の自由度が利くため、2022 年に竣工した「H¹O 青山」で木造ハイブリッド構造に取り組みました。これを皮切りに、大阪の「H¹O 梅田茶屋町」、「H¹O 芝公園」と続き、その経験を活かした取組が野村不動産溜池山王ビルでした。



2022 年竣工 野村不動産グループ初の木造ハイブリッド構造オフィス「H¹O 青山」

費用対効果を考え木造ハイブリッド構造

【林】会社全体として木造化に取り組まれています、その過程ではご苦労も多かったのではないのでしょうか。

中川氏 困ったというわけではないですが、木材を建物に使うには耐火要件をクリアしないとイケないし、コストも高いことなど、多くのハードルがあると感じましたね。当社の開発物件には、オフィスビルや商業施設などさまざまなアセットのタイプがありますが、木に置きかえる可能性が一番ありそうなものが何か、そこで生まれるメリットなど、正直な話、暗中模索しながら始めたというところがあります。そこは知見のある社外の方々や設計会社の方とワーキングを重ねましたし、その中で CLT のような面材でも多くの木材を使用できることなども学びながら、当社独自の取組に活かしたいと感じました。

齊藤氏 木造化は、一般的な鉄骨造と比較して工事費がアップします。野村不動産溜池山王ビルでは、木造化のメリットと工事費アップの費用対効果を勘案しながら事業収支を踏まえてどこまで木造化にするかを決めました。この線引きでは苦労しました。



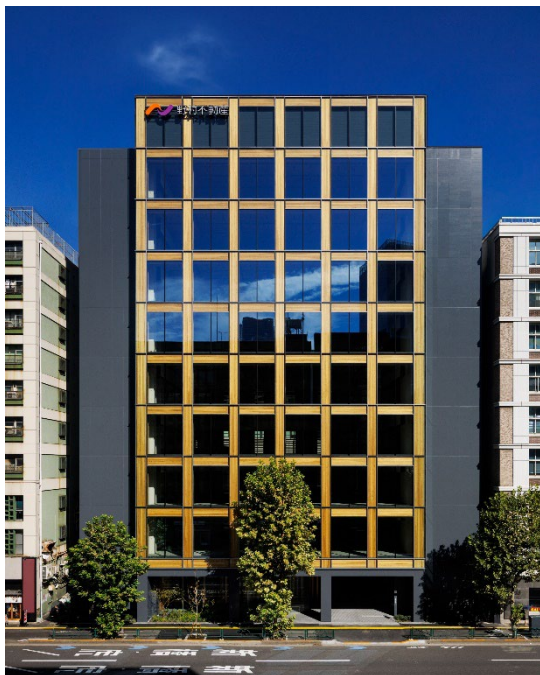
齊藤 康洋 氏

野村不動産株式会社
都市開発第一事業本部 建築部長

木質の部屋は入居率が高い

【林】木材を積極的に利用されることで完成した野村不動産溜池山王ビルですが、社内外からの評価などに変化はあったでしょうか。

齊藤氏 野村不動産溜池山王ビルでは本社として入居頂いたテナントさんから、木質空間は非常に居心地がよいと評価を頂いています。賃貸ビルのマーケットにおいて木造オフィスの価値を高めて賃料メリットも反映できるようにしていきたいと考えています。「H¹O シリーズ」では木質の部屋と非木質の部屋を比較すると木質の部屋の方が入居率は高くなっています。



2023 年に竣工した木造ハイブリッド構造の「野村不動産溜池山王ビル」

経年変化を想定した工夫

【林】木造ビルのメンテナンスで工夫されていることを教えてください。

齊藤氏 木造ハイブリッド構造による取り組みを始めてからそれほどの年数を経っていませんが、CAPEX（資本支出：Capital Expenditure）、中長期修繕計画

は建てる前から検証しています。現時点では、原則、木材を外装材として、直接雨がかりの部分には使用していません。

雨がかりに使用する場合、定期的に木材に保護塗装を塗りなおすなどのメンテナンスが必要だと思いますが、この部分の費用差が縮まってくると利用できる範囲が増える可能性があると思います。

野村不動産溜池山王ビルでは、ファサード正面のガラスの後ろの木は経年変化の色調を想定して木の色の変化が目立たないように最初から違う色をランダムに配置しています。全体的に色合いが薄くなったということはあるかもしれませんが、一部だけが目立ってマダラ模様に見えるようにする工夫や、ガラスを外してのメンテナンスを考慮した計画とするなど、施工者と相談しながら取り組んでいます。

木材利用のモチベーション

【林】木材を使う企業として、どのようなインセンティブがあれば木材利用のモチベーションが高まるとお考えでしょうか。

中川氏 誰のモチベーションを高めるべきか、がカギではないでしょうか。一言に不動産業といっても当社のように開発した不動産を出口で売却して開発利益を得るビジネスもあれば、不動産を保有して賃貸収入を得るビジネス、また第三者が保有する不動産のマネジメントフィーで収益を得るビジネス、単に仲介するだけのビジネスなど様々な事業者が存在します。その点では、例えば開発デベロッパーにとっては容積割り増しといったインセンティブなどは相当なインパクトがあると思いますし、賃貸事業者であれば木造建築物を所有することで、物件のランニングコストが下げられるとか、資産課

税が減免されるなど、キャッシュフローを高めることにインセンティブがあるでしょう。また鑑定評価のリスクプレミアムを低下できたり、といったことがあれば資産評価も高めることができます。開発する人にとってのインセンティブなのか、保有している間のインセンティブか、という点も重要でしょうし、また建物を利用する企業のアピール材料にも使えるかどうか、という点も大きい気がします。気候変動関連で言えばCO²排出量算定の点でしょうか。SBT（Science Based Targets：パリ協定が求める水準と整合した、企業が設定する温室効果ガス排出削減目標）のスキームには多くの企業が参加していますが、この制度下で例えば設計1次エネルギーを低く算定することができる、といったインセンティブもその一つかもしれません。

刈内氏 容積緩和については圧倒的なインパクトがあります。10年ほど前の話ですが、脱炭素の文脈でヒートポンプ式給湯器をメーターボックスに入れて使うとその分は容積を緩和できるということで、一気に普及した歴史があります。脱炭素や環境に優しいといったことを目的に、木造化・木質化の推進を同じような施策で取り組めば有効なのではないかと考えます。

「つなぐ森」で社会的な役割を

【林】 「つなぐ森」は、木材利用を考える中で重要な位置づけではないかと思いますが、デベロッパーという立場からどのように取り組まれているのか。

刈内氏 森林を取得すること自体が目的ではなく、取得して何をするかが大事だと考えています。デベロッパーとして、その社会的役割からサプライチェーンに何ら

かのプラスに働くものを見出せるだろうという仮説を立てていますが、意外と思い通りにならないですね。異文化コミュニケーションというか、我々はそこを乗り越えるための説明の仕方だとか理解を得るためにどうするかといったところに一番苦労しました。

中川氏 「つなぐ森」ではそもそも社会課題解決といった面を意識してきました。事業構想を練る中で自伐型の林業も検討しましたが、地域の雇用は守るといった観点から、最終的には地元の森林組合に継続して委託するスキームを前提としました。権利形態も底地権、地上権、賃借権などの選択肢があるなかで、長期にわたる森林施業の間、引き続き奥多摩町との関係を続けながら、かつ、我々の思うことを自由に実現できるというメリットがある地上権を選んだことは我々なりの工夫ではありました。



中川 博之 氏

野村不動産ホールディングス株式会社
中川サステナビリティ推進部長

またCO²の森林吸収についてもアピールできるか検討してみましたが、環境・生態系保全の観点を踏まえると、毎年伐採する人工林の材積は、山全体の成長量を超えない範囲にする必要があります、このようなオペレーションを前提とした場合、森林による炭素吸収量は増加しな

い、という考え方がスタンダードであることが解りました。

木材利用だけではCO²の固定化はできても吸収量は増えない、こういう世界もあるのかと感じました。デベロッパーや不動産を買う側に、しっかりとしたモチベーションになるようなものがあれば木質化はもっと進むと感じています。



「野村不動産溜池山王ビル」の内装の様子

社員は「つなぐ森」を意識

【林】「つなぐ森」の取組は、社内でどのように受け止められているでしょうか。

中川氏 社内の「つなぐ森」の反応は大きいです。活動を始めて以来、「奥多摩の木は当社のプロジェクトで使えたりするのか」といった問い合わせが想定以上に寄せられています。今までは、事業で使用する木材がどこからのものなのか、といったことは全く気にしていなかったのですが、せっかく「つなぐ森」があるんだから何らか木を使いたいよねと考えたりするようになっていきますね。これまで森林について知らなかったり、関心のなかった社員が、最近では木材の産地を意識するようになりつつあります。

ふし 節 材の有効活用を模索

【林】「つなぐ森」から出材される木材を今後どのように活用をする予定ですか。

齊藤氏 木材の調達、通常施工業者にお願いすることが多いですが、「つなぐ森」から出材された木材は、今後竣工する「H¹O シリーズ」や「PMO シリーズ」でも利用していく予定です。

中川氏 現在やっと1回目の伐採が終わったばかりですので、出てきた丸太を有効に使うことには苦労しています。いわゆる丸太の歩留まりは半分くらいで、建材にできず廃棄せざるを得ない部分をどのようにして有効利用できるか、という課題意識です。

刈内氏 節^{ふし}は見た目に関して課題はありませんね。節^{ふし}のある木材のサンプルを見たいという要望もいただきますが、敬遠される場合があります。歩留まりを高めたいという立場からは節^{ふし}がある材も使ってほしいと思います。野村不動産グループとして、節^{ふし}が使える使えないといった部分の折り合いについて検討を重ねているところです。

齊藤氏 節^{ふし}のある木材は、使用部位やデザインを考慮すれば活用できます。

ストーリーで投資家に訴求

【林】「つなぐ森」や木造ハイブリッドの取組について投資家に変化はありましたか。

中川氏 「つなぐ森」については、先日とある機会に外国人の投資家20名ほどを現場にお連れしました。当社の木質化プロジェクトも披露しながら、デベロッパーとしての考えをストーリーに乗せて説明したところ、反応がすごくよかったのか、ハグまでされた（笑）。全般的に外国人投資家はこういったテーマに関心をもっており、バイオダイバーシティ（生物多様性）やデカーボナイズेशन（脱炭素化）という言葉が普通に発してきます。このようなプロジェクトを東京で取

り組んでいるというストーリー性が好評を得ているのだと思います。

一般的に日本における事業用資産の保有主体はJ-REIT（不動産投資法人）が大きな割合を占めているかと思いますが、木造建築物は耐用年数の関係から会計上の減価償却が大きくなり、J-REITといった投資主体による木造建物の取得にはハードルが存在するようです。

不動産ファンド投資家に対しても木造建築物の投資メリット、たとえば資金調達面やESG評価といった部分で有利に働くような仕組みが整理されれば、ファンドによる投資対象としてのプレゼンス向上につながるかもしれないとは感じています。

刈内氏 耐用年数が短いことが必ずしも悪いわけではないですが、野村不動産ホールディングスとしては減価償却が大きいことがプラスに働くというような物件は持ち合わせていないのですが、いずれにしても本件は非常に影響が大きいとは思いますが。

川上、川中、川下を繋げる

【林】 木材利用の機運が高まっていますが、どのような課題が見えてきましたか。

中川氏 木材のサプライチェーン、買う側、売る側、木材加工、施工、といったプレーヤーは、それぞれの持ち場については詳しいのですが、思った以上に繋がっていないと感じました。エンドユーザーである当社グループが木材生産まで取り組んでみて改めて分かったのですが、林業単体での収支は大変厳しいです。効率性を追求して合理的な林業をやれば赤字は減って黒字化に近づけることはできるかもしれませんが、「ネイチャーポジティブ」な取り組みを犠牲にすることになりま

す。このような状態が「持続可能」なのか、サプライチェーン全体で考える必要があると思います。

刈内氏 今回の一連の取組について、社員の反応は総じて良かったものの、その社員の顔を見ていると、「この先ブームとして終わるのか、文化として根付くのか、どっちなんだろう」と思っているような気がしますね。

その点では、各企業はサステナビリティという外部環境が手伝って木材を使い始めていますが、その辺を行政として棚ぼたとしてみるのか、チャンスとピンチがどちらも来たという感じで背中を押すような取り組みを一層進めるのか、その辺が重要な気がします。そうでなければ、企業側は木材利用の動機付けできないのではと感じています。



刈内 一博 氏

野村不動産ホールディングス株式会社
サステナビリティ推進部 企画推進課長

“木を正しく使う”ことが大事

【林】 「つなぐ森」に取り組まれてからの森林・林業・木材に対する従来の印象との変化を教えてください。

中川氏 率直に申し上げますと今回の取組みは、初めて知ることばかりです。「つなぐ森」の伐採現場で林業従事者の方にお会いする機会があるのですが、こういった

時に必ず聞く質問「お住まいどちらですか？奥多摩町ですか？」と聞くと、多くの方は青梅市や立川市から通勤されているとお答えになります。地元の人ではないんですね。そもそも我々は林業から入ったというよりは、自然との共生というコンセプトで取り組んでいますので、人工林に限らず広葉樹林も扱いながら、秋には紅葉が見られるような山にするなど、地元地域の目線の中で自分たちの山を捉えていこうと思っています。この辺も含め日々勉強だなと思います。

刈内氏 私自身に考えの変化がありました。

“木を使うことはいいことだ”という盲目的な発想があったのですが、単に木を使うことがいいことではなく、“木を正しく使う”ことが大事だと思うようになりました。たとえば、木は断熱性能が高いが、その性能を活かすところに使うことが正しいが、マテリアルとして性能が他資材より劣るところに木材を使っても建築物としては性能が落ちただけなのであまり意味がないと思います。そういうことをしっかり考えないと無理筋な話になるなと考えています。

齊藤氏 森林・林業についてそれほど知識はなかったのですが、我々の部署職員も含め皆関心が高まったと感じますね。

イメージアップの取組が重要

【林】最後に、国や世の中に伝えたいことを一言いただければと思います。

中川氏 森林とか、林業とか、木造化というように分野を分けて考えることは正しいのかもしれませんが、それだけでは何かを見誤るかもしれないとも思います。奥多摩の森林で働いていたのが奥多摩町の人ではなかった事実とか、自然豊かな環境に育つ地元の子供たちが必ずしも自然に関心をもっていないという事実など、社会における農林水産業、社会の中での木材利用という風に、少し鳥瞰してみないといけないと感じています。マンションを作って、木を使って板貼っているだけ、みたいなストーリーには我々はしたくないです。林野庁には、雇用、社会、木育、環境といったことも含めた観点でイメージアップのための取り組みをお願いしたいなと思います。

「森を、つなぐ」東京プロジェクトのイメージ



図の提供：野村不動産ホールディングス株式会社