

# 不動産マーケットリサーチレポート

VOL.269

2025.3.12

三菱UFJ信託銀行 不動産コンサルティング部

不動産マーケットリサーチレポートでは注目されているトピックスを中心に、不動産マーケットの様子を分析していきます。

## 木造ビル、木質化ビルの持つ可能性

- ・ 東京都心部にて木造ビルの建築が続く
- ・ コストの課題があるがSDGsとWell-Beingが普及の推進力となる
- ・ リノベも含めた試算では10年後に街角に1つの木造・木質化ビルが普及する可能性も

### 東京都心部にて木造ビルの建築が続く

今後、東京の千代田区・中央区のビジネス地区で、比較的規模の大きな木造ビルが次々に建ち上がってくる（図表1）。街を行き来する人々にも意識されるようになるだろう。本レポートでは、森林資源に恵まれた我が国において、木造・木質化ビルが普及するための課題や、それを乗り越える可能性について考察する。

### コストの課題があるが普及への動機はある

#### 木造ビルと木質化ビル

まず、本レポートでの木造ビル、木質化ビルの定義を示しておこう（図表2参照）。

柱や梁などの構造部分にすべて木材を使用して建設されるビルは純木造<sup>1</sup>と呼ばれ、中規模までのビルには純木造構造も採用されるようになってきている。

一方、構造部分に木材と鉄骨を組み合わせるビルは、木造ハイブリッドと呼ばれている。

図表1: 今後登場する東京都千代田区・中央区の木造ビルの一例

名称	事業主	地上階	着工	プレスリリース等より
	施工	延床面積(m <sup>2</sup> )	竣工予定	
(仮称)京橋第一生命ビルディング	第一生命保険	12階	2023年7月	鉄骨造の標準建物比約20%以上のCO2削減に寄与
	清水建設	約16,000m <sup>2</sup>	2025年6月	
キャプション by Hyat 兜町 東京	平和不動産	12階	2023年4月	DBJ Green Building認証取得済
	大林組	約9,967m <sup>2</sup>	2025年6月	
日本橋本町一丁目3番計画	三井不動産	18階	2024年1月	躯体部分に建築時のCO <sub>2</sub> 排出量の鉄骨造比約30%の削減効果を想定
	竹中工務店	約28,000m <sup>2</sup>	2026年9月	
新・本店ビル(東京都千代田区丸の内)	東京海上グループ	20階	2024年12月	一般的なビル比建築時のCO <sub>2</sub> 排出量を3割程度削減
	共同企業体	約130,000m <sup>2</sup>	2028年度	

出所 事業主のプレスリリース等の公開情報を基に作成

<sup>1</sup> 純木造ビルの例として、大林組研修施設(横浜市、地上11階建、延床3,502.87m<sup>2</sup>)、AQ Group本社(さいたま市、8階建、延床6,076.52m<sup>2</sup>)がある

世界が進むチカラになる。

る。純木造と比較すると、大規模または高層建築において、デザイン性や、施工性、経済性に優れるとされる。

なお、ハイブリッド構造において使用される木材量であるが、ビルによって違いはあるものの、公的補助金<sup>2</sup>の申請基準である 0.05m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>を満たすように設計されることが多いようである。これは、床一面に厚さ 5 cmの木材が敷き詰められていることをイメージすると分かりやすいかもしれない。

もう一つ、構造部分は従来からの鉄骨や鉄筋コンクリート等を使用するものの、内装や外装に木材を多く使用するものは、内装木質化、外装木質化と呼ばれている。構造上は木造には分類されないが、後述するように、木材使用のメリットを一定程度享受することができる。

以降、本レポートでは、図表 2 の分類のすべてを含める際には木造ビル等と表記する。

### 木質建材 CLT のコスト的課題

ビル建築に木材を使用する技術的課題は、CLT<sup>3</sup>の登場によってほぼ解決している。繊維方向が直交するように幾層も重ねて強固に接着したこの木材は、建築基準法上の耐火性能において大臣認定が得られる製品が開発されている。とくに、内部に不燃材を挟みこんだ柱や梁の製品は、火災時でも表面の「燃えしろ層」のみ炭化し、表面を貼りかえれば再生使用ができる。また、CLT を用いることで十分な耐震性能を有する設計も容易になり、大昔の日本家屋から連想される火災や地震に弱いというイメージは払拭されつつある。

CLT を用いた大規模なビルの建築は、現状はコスト高が難点になっている。あるヒアリング調査<sup>4</sup>では、6階以上の非住宅用途について「3~4割のコスト高、補助金を加味しても2~3割程度は高い」との回答結果がある。木造の特徴として、建築規模が小さいうちは、建物重量が軽くなることで基礎工事等が簡素で済むことや、上限のある補助金の活用割合が大きくなることで、コストアップは抑えられる。しかし、大規模になるにつれ、それらのメリットが失われ、コストアップの程度が大きくなってしまう。

CLT の製造工場は、2024 年時点で全国に 11 か所<sup>5</sup>あるが、製品価格の大きな低下をもたらすような製造・流通の効率化は途上であり、また、高コストを受け入れるような需要の急増も、今のところ見られない。コスト面からは、建築主が木造ビルを選ぶ動機がない。

### SDGs と Well-Being が普及の推進力となる

しかし、木造ビル等は、SDGs への貢献や、利用者の Well-Being の観点からは、建築主が選択する十分な魅力を有していると考ええる。

SDGs の観点では、木造ビル等は、鉄鋼やコンクリートの使用量を少なくすることができるの

図表 2: 本レポートでの分類

純木造	柱や梁（はり）などの構造部分をすべて木で造る
木造ハイブリッド	構造部分に木材および鉄骨等を組み合わせて使用する
内装外装木質化	内装または外装に木材を多く使用する

出所 三菱 UFJ 信託銀行

<sup>2</sup> 公益財団法人東京都農林水産振興財団による中・大規模建築物の木造木質化支援事業

<sup>3</sup> Cross Laminated Timber (直交集成板)

<sup>4</sup> 一般財団法人日本不動産研究所 令和 4 年 3 月「木造建築物等の経済性に関する状況調査」

<sup>5</sup> 公益財団法人日本合板検査会「JAS 認証工場名簿 (2024 年)」

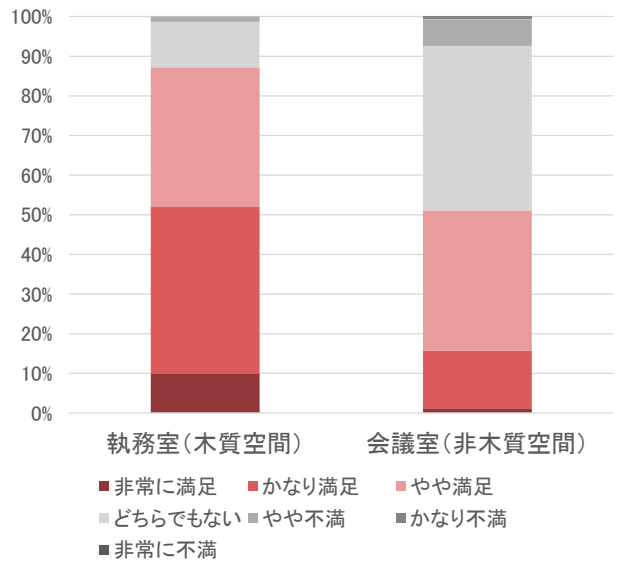
世界が進むチカラになる。

で、それらの製造時に排出される CO2 の量を削減することができる（図表 1）。これは、環境負荷の小さいグリーンビルの開発や運営と、方向性を同じくする。グリーンビルの認証の一つである、DBJ Green Building 認証では、2021 年からスコアリングシートにて、不動産における木材利用の取り組みを<sup>6</sup>評価している。他に CASBEE や LEED でも、一定条件を満たす木材の使用を評価する仕組みがある。後述するように、日本の森林を適切に活用して維持することへの期待も大きい。

Well-Being とは、不動産においては、利用者の心身の健康を良好に保つことを意味するが、木材の持つ質感、触感、芳香等が、利用者の心理面、身体面、衛生面等にポジティブな効果を与えるとされている。自社ビルにあっては社員の満足度を高めることにつながり（図表 3）、賃貸ビルにあってはテナント誘致の競争力を高めることにもつながる。

Well-Being の観点では、必ずしもビルの構造部まで木質化する必要はない。コストの許す範囲で内装等を木質化するだけでも一定の効果が得られよう。それは、新築時だけでなく、リノベーションでも可能な取り組みとなる。

図表 3: 室内の出来栄えや仕上がりに対する満足度



出所 清水建設北陸支店「木質建築に関するアンケート（2022 年実施）」

## 賃貸用不動産としての合理性

### 木材採用割合の自由度が可能性を広げる

木造ビル等は、純木造からハイブリッド、内装・外装木質化まで、木材利用割合の幅が大きく、かけられるコストの自由度が高い。木造ビル等を賃貸用途に計画している関係者に聞くと、同面積の従来ビルとの単純な比較ではコスト高にはなるものの、そもそもこれからのビル事業では、競争力強化のために常に何らかの付加価値投資を行わねばならず、木質化はその選択肢の一つだと言う。したがって周辺相場の賃料設定で採算が取れる予算に合わせて木造ビル等を企画するのであり、高い賃料で高コストを回収する前提ではないらしい。

一般のテナントは、環境に優しいグリーンビルに対して、必ずしも進んで高い賃料を払うわけではない<sup>7</sup>。その現状に即するなら、これが合理的な事業の進め方となるであろう。

とはいえ、木造ビル等は、従来のグリーンビルに比べると、利用者にとって違いが分かりやすい。Well-Being の要素も含め、テナントからの人気を呼びやすいだろうと考える。

<sup>6</sup> 加点要素 (1) 単位面積当たりの木材利用量が一定の値以上の場合 (2) 木質材料の活用によって断熱性向上に寄与している場合 (3) 木造建物の長寿命化に向けた維持保全の取り組みを実施している場合 (4) 地域産材等を活用している場合 (5) 木質材料特有の取り組みを含む長期修繕計画を策定している場合 他

<sup>7</sup> 2024.6.21 VOL247「不動産の環境配慮におけるジレンマ」船窪芳和 著 参照

世界が進むチカラになる。

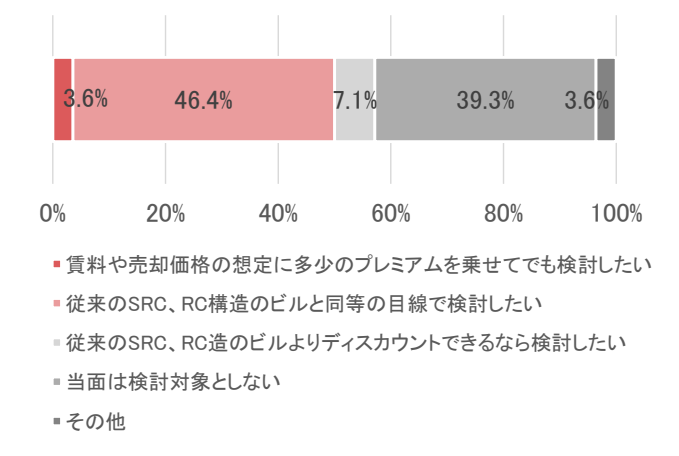
## 弊社アンケート調査では、半数が非木造と同等か積極的な目線

木造ビルや木造ハイブリッドビルは、高スペックビルとして建築された後、施工主の下から不動産投資市場に出てくることもあるだろう。弊社が、不動産ファンドのマネージャー等に2024年に行ったアンケート調査では、3.6%が「多少のプレミアムを乗せてでも検討したい」、46.4%が「従来のSRC、RC構造のビルと同等の目線で検討したい」との回答を選択した。39.3%は「当面検討対象としない」であり、全体として中立的な状態と解釈できる(図表4)。

不動産を長期的に運用するファンドとしてリートがあるが、上場リート(J-REIT)も私募リートも、機関投資家からESGに配慮した不動産投資を求められている。これに応え、リートは環境不動産の保有に力を入れ、全J-REITでは、総保有不動産に占める環境不動産の割合は、2024年度の調査<sup>8</sup>で73.6%に上っている。

木造ビル等は、機関投資家のESG投資の需要を満たす、新しいタイプの環境不動産として受け入れられていく可能性がある。

図表 4: 木造または木造ハイブリッド構造の中高層ビルへの投資意欲 (アンケートから)



出所 弊社実施「2024年度上期私募ファンド調査」

## リノベも含めた試算では10年後に街角に1つの木造・木質化ビルが普及する可能性も

木造ビル等には、見た目に分かりやすいという特徴がある。内装や外装に木材を使用する場合はもちろんのこと、木質の柱や梁をガラスのカーテンウォールを透して外からも見えるようにする「あらかし」の手法は、多くの木造ビル等に採用されている。木材を使用したビルを街の中で見かけるようになると、人々は居心地の良さそうな空間として好意的に受け入れ、認知度が高まる可能性がある。

一つ試算をしてみよう。あるデータ<sup>9</sup>では、東京都心5区<sup>10</sup>には、2023年時点で6,317万㎡の事務所ストックがあり、10年間では毎平均40万㎡増加していた。また新規着工は10年間では年平均110万㎡だった。このペースが続くとして、新規着工110万㎡の何割かが木造を選択し続けても、全体の中でごく一部に留まるかに思える。

しかし、都心5区には、1990年代および2000年代に建築されたビルがどちらも1,304万㎡あり、これらがほぼ残っているとすると、全体ストックの4割を占める。築30年を超えた前後で、毎年平均130万㎡が大型のリノベーションを行うとし、その何割かが何らかの木質化を取り

<sup>8</sup> 一般社団法人不動産証券化協会「JリートのESG取組調査2024」調査結果

<sup>9</sup> 東京都「東京の土地」掲載データを基に筆者が計算

<sup>10</sup> 千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

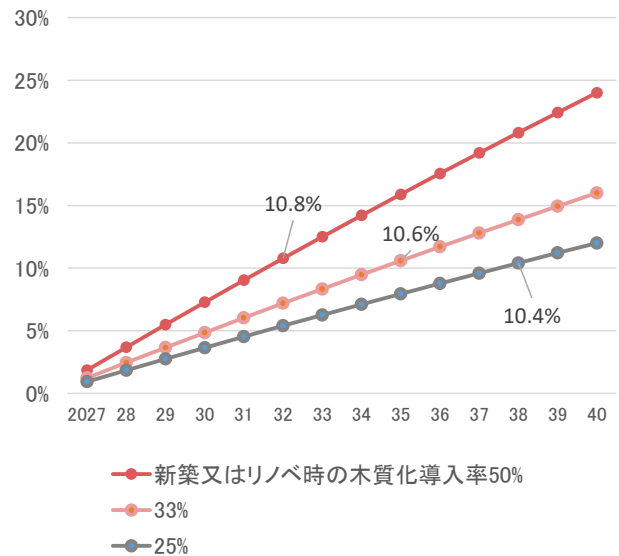
世界が進むチカラになる。

入れると想定する。

図表5では、以上の前提で、都心5区の事務所ビルの中で、新築またはリニューアルの際に木質化を導入したビルの割合がどのように増加していくかを、シミュレーションした結果である。10%に達する時期が、導入率25%（4件に1件）のときに2038年、33%（3件に1件）のときに2035年、50%（2件に1件）のときに2032年となる。

割合10%とは、街の交差点に立ち、角から2棟目までのビルを360度見まわしたときに、4隅に見える合計12棟の中に1棟以上木造ビル等が存在する状態と例えられる。このように、リノベーションまで考慮すると、東京で木造ビル等が増えてきたと実感するときは、意外に早く来るかもしれない。

図表5: 東京都心5区での木造ビル等の普及の試算



出所 東京都「東京の土地」のデータを用いて、一定の想定下で試算  
縦軸は、全部または一部に木質化を導入した事務所ビルの床面積の、全事務所ビルの床面積に対する割合

## むすび

木造ビル等は、現状はコストが高く、急速な普及は難しい。しかし、本レポートで確認したように、木造ビル等は、環境負荷軽減に資するとともに、人に好感をもって受け入れられやすい。ビルの立ち並ぶ東京都心部では、リノベーションの時期を迎えるビルを含めると、導入の裾野は広い。我が国は多くの森林を有し、木材資源に恵まれている。世界の各都市でも大型木造ビル等の建設が始まっているが、将来の日本は、木造ビル等の先進国となる可能性を秘めている。

## コラム：木造ビル等は森林資源の循環利用につながる

我が国は、国土の約3分の2が森林に覆われ、そのうち約4割が人工林を占める。この人工林の約6割が樹齢50年を超え、本格的な利用期に入っている（森林・林業白書より）。これらを利用せずに放置すると、樹木の成長が止まった後にCO2を吸収しなくなる。一方、適切に伐採して木材として利用すれば、建物の中に炭素を固定するとともに、伐採後に苗木を植えることで、苗木の成長に伴い再びCO2が吸収されるようになる。

このように、安定的に「植える」「育てる」「伐る」「使う」を循環させることが、森林資源の活用にも望まれている。

木造ビル等は、森林資源の大型需要を生み出し、我が国の森林資源を持続的に活用するための鍵の一つになると、期待されている。

三菱UFJ信託銀行 不動産コンサルティング部  
大溝日出夫

世界が進むチカラになる。

本資料は、お客さまに対する情報提供のみを目的としたものであり、弊社が特定の有価証券・取引や運用商品を推奨するものではありません。  
本資料は執筆者個人の見解に基づくものであり、弊社としての統一的な見解を公式に表明するものではありません。  
ここに記載されているデータ、意見等は弊社が公に入手可能な情報に基づき作成したものです。弊社および執筆者は、その正確性、完全性、情報や意見の妥当性を保証するものではなく、また、当該データ、意見等を使用した結果についてもなんら保証するものではありません。税務・会計・法務等に関する事項に関しては、予めお客様の顧問税理士、公認会計士、弁護士等の専門家にご相談の上、お客様の責任においてご判断ください。  
本資料に記載している見解等は本資料作成時における判断であり、経済環境の変化や相場変動、制度や税制等の変更によって予告なしに内容が変更されることがありますので、予めご了承ください。  
弊社および執筆者はいかなる場合においても、本資料を提供したお客さまならびに直接間接を問わず本資料を当該お客さまから受け取った第三者に対し、あらゆる直接的、特別な、または間接的な損害等について、賠償責任を負うものではなく、お客さまの弊社および執筆者に対する損害賠償請求権は明示的に放棄されていることを前提とします。

本資料は弊社の著作物であり、著作権法により保護されております。弊社の事前の承諾なく、本資料の全部もしくは一部を引用または複製、転送等により使用することを禁じます。  
本資料で紹介・引用している金融商品等につき弊社にてご投資いただく際には、各商品等に所定の手数料や諸経費等をご負担いただく場合があります。また、各商品等には相場変動等による損失を生じる恐れや解約に制限がある場合があります。なお、商品毎に手数料等およびリスクは異なりますので、当該商品の契約締結前交付書面や目論見書またはお客さま向け資料をよくお読み下さい。  
本資料は、「不動産の鑑定評価に関する法律」に基づく鑑定評価書ではありません。  
上記各事項の解釈および適用は、日本国法に準拠するものとします。

世界が進むチカラになる。