



マンション家計簿



「配慮している」から「説明できる」への転換。

～ 三菱地所レジデンスが問いかける木材活用 ～



2026.04

WWFジャパン 企業向け森林セミナー
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

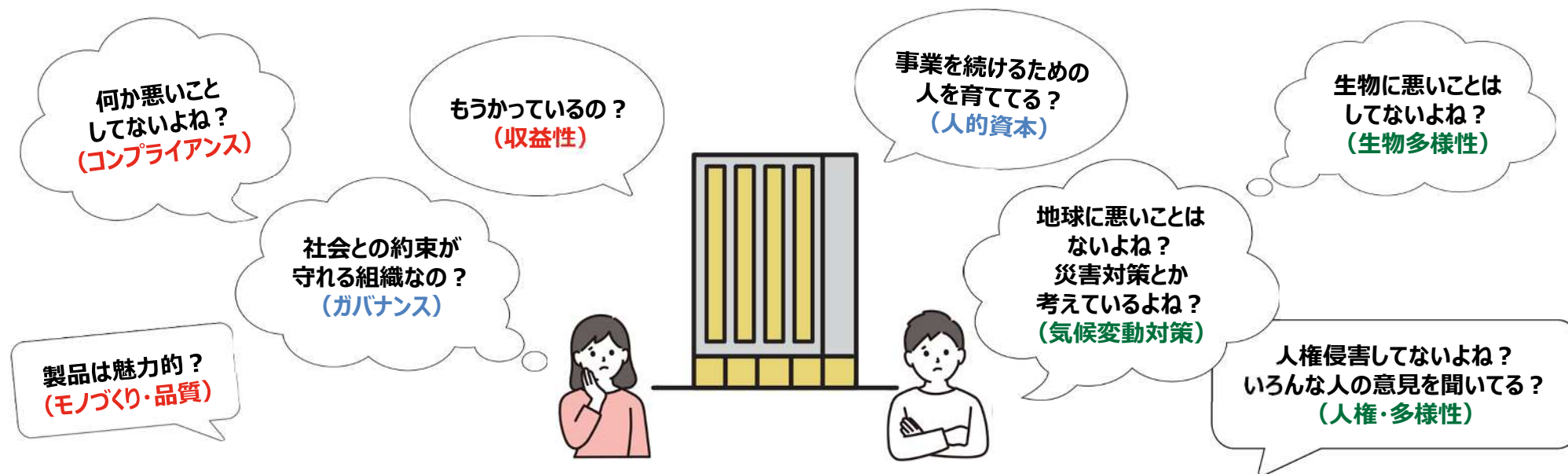


リノベーション事業



海外事業

企業はどんなふうに見られている？



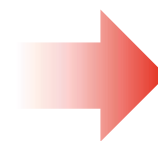
“収益をあげること”が至上主義の時代から、
“コンプライアンス”とか、“CSR”とかが問われるようになり
今は“さらに多くの視点”で見られています。

木材活用も様々な視点で使用する木材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いるみたいね。

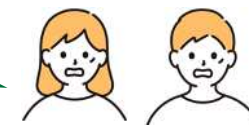


あの会社のマンションのせいで影ができて木が枯れたし、セミの声が聞こえなくなったね。
あのマンションの木材は違法伐採により生物が棲めなくなるとテレビやSNSで言ってた地域からきてるんじゃないの？

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 … 使う側の企業が合法性を確認するという制度が変わってきています！

✓ 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**に係る評価ガイダンス（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、**木材利用の効果をどうやって訴求**するか？

【ポイント】

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

- 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
- 企業が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。
➡ 合法性の確認主体は**調達者から、利用者（事業者）**という**整理**になってきています。

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。**
- ➔ 持続可能性を示すには“**トレーサビリティの確保**”が大前提になる。

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、**私たちはどこから始め、どうやって「確認」すれば良いのでしょうか？**

少なくとも確認することは…

- ・ **資材の洗い出し（使用量・リスクの多寡）と高リスク材の特定**
 - ・ **商流の遡及や合法性の確認ルート（認証材or非認証材）**
 - ・ **資材購入～現場施工（納品）までの管理方法などでしょうか？**
- ➔ **対象資材のリスクベースでの順位付けが最優先になると思います。**



ここでの私の頭の中は？

1歩を踏み出すには...私の中の自問自答（回想）

Q1：木材DDはどこから始めればいい？

- ➡ **使用量が多い木材は“型枠合板”で、かつ高リスクの南洋材のDDは優先すべき！**
…ここから始めるのが得策！ここができてから、次は内装材に着手するのが手順と思う。

Q2：認証材以外の混合材や情報不足材はどう扱う？

- ➡ 型枠合板はほぼマレーシアのサラワク州から来た非認証材、パネル加工に使用する桧木は国産材とされているが、**産地は追跡できない！…ほぼお手上げ！** 桧木は国産なので一旦、後回しにして**合板からトレーサビリティの確保を始める！**

Q3：サプライヤーがトレーサビリティ情報を出さない場合、どう対応する？

- ➡ **木材卸（問屋）は情報を出さないというより、知らないというのが正解なので、さらに遡って商社とコンタクトする。**
…この動きで一気に人脈が広がった！商流を遡ることで情報が集まり、人との出会いがある。

Q4：社内で誰がこの業務を担う責任を持っている？

- ➡ 調達は工事請負先のゼネコンなので所管は**技術部門**、ここに**横槍を入れるには上位者説得と社内の説明が不可欠！**
資材調達は施工会社だけ、説明責任は当社にあるという構造…不思議な構図！**購買主体と説明責任主体が不一致**

Q5：コスト増や業務負担への社内説明はどうしている？

- ➡ **コスト増は将来「デファクトスタンダードにする」で乗り切る！** 業務の負担増は当面は自部署で対応、軌道に乗ったら移管！



認証材合板のトレーサビリティを「確認」する。

型枠合板はどうやって建設現場に届いている？

- ✓ 型枠合板は概ね下のような経路をえています。



- ✓ **認証材合板**は持続可能な森林経営を認証する“**FM認証**”を得た森から伐りだされ、流通経路で非認証材が混じらないことを証する“**CoC認証**”を有する合板メーカー、商社などを経て、工事を行う型枠工務店に納品されます。

当たり前ですが、途中で**認証が途切れる**と持続可能性は主張できなくなります。

➡ ここで問題が出てきます… DDでいうところの**トレーサビリティ途絶・非認証混入リスク**です。

型枠工務店やゼネコン（施工会社）はCoC認証を未取得で、

流通の最終段階いわゆる“**ラストワンマイル**”で**認証が途切れる**ことが判明しました。

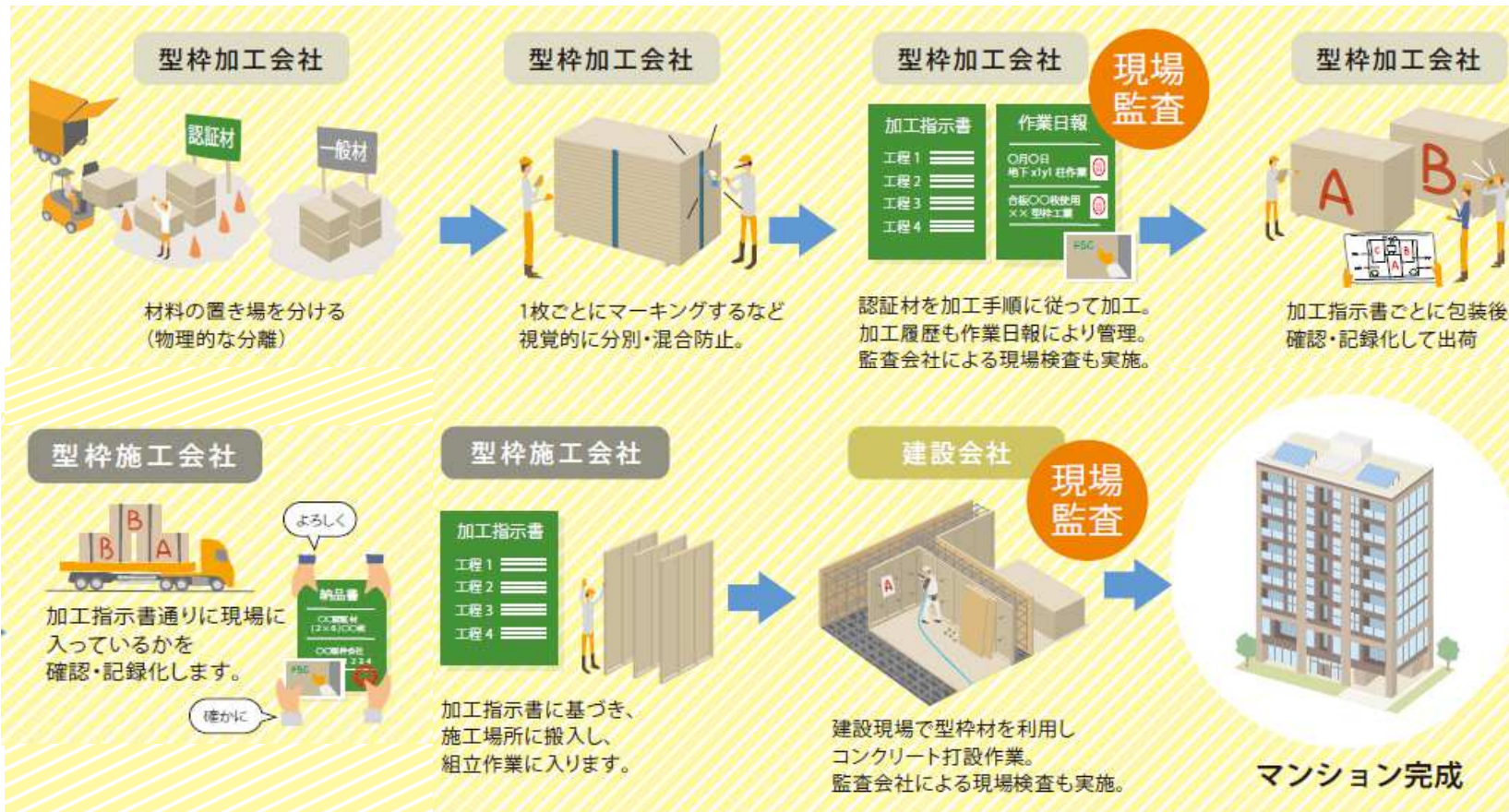
- ✓ このラストワンマイルを埋めるべく、私たちは型枠工務店とゼネコンの作業において**部分的なCoC認証を構築する仕組み（=説明できる）の開発**に取り組みました。

… 俗にいう、部分プロジェクト認証です… **非認証材の混入リスクを管理下に置く**ですね。



認証材合板のトレーサビリティを「確認」する。

ラストワンマイルをどうやってカバーする？ モノの物理的分別と書類の分別 = 部分的なCoCの構築



仕組みはできたけど、普及はしていない?!

！ 個社だけでは広まっては行かない！

- ✓ 2020年の春から、この取り組みを始め、様々な人たちのご縁もあり、**2021年5月には“FSC®”のプロジェクト認証**を取得することができました。

意気揚々と…🥰

- ✓ 施工会社や同業他社に**情報を開示してお誘い**しましたが…
全く反応はなく！ 当社の実績だけが増えていきました。
トレーサビリティの確保が持続可能性の基盤になることが説明しきれなかった気がします…。

(すでに当社実績は30棟を超えるまでになってます)

困りました…😞

- ✓ 最もご苦労されている**“施工会社”**と**“型枠工務店”**の皆さんの**「ご理解を深めてもらおう」という動き**を始めました。…2023年の春のことでした。

街の力も、
地球の力に！
三菱地所グループ
2021年5月24日



報道関係各位

三菱地所レジデンス株式会社

～地球環境を守り、未来につながる木材利用の推進を目指す「木の守 PROJECT」始動～
新築分譲マンションの型枠コンクリートパネルのトレーサビリティ強化
世界初の FSC®による型枠のプロジェクト認証取得。木質系廃棄物のリサイクルも実施
認証取得予定第 1 号プロジェクトは「ザ・パークハウス 高輪松ヶ丘」

三菱地所レジデンス株式会社（以下、「当社」）は、新築分譲マンションにおいて、持続可能性に配慮した木材の調達基準^{※1}にある型枠コンクリートパネル^{※2}を採用し、トレーサビリティ (trace (追跡) + ability (能力) = その木材がどこでどうやって作られたのかを追跡できる) の確保を図ってまいりましたが、この度、サプライチェーン部分の認証に国際的な非営利団体である FSC[®]が構築したスキームを活用することで国際認証であるプロジェクト認証を取得し、トレーサビリティの確保を強化することと致しました。型枠コンクリートパネルを対象として、FSC の基準に基づくプロジェクト認証を取得するのは世界で初の試み^{※4}となります。認証取得への取り組みは、施工会社の木内建設株式会社（以下、木内建設）協力のもと、7月販売開始予定の「ザ・パークハウス 高輪松ヶ丘」より開始致します。

さらに、これまで施工会社によって処理されていた、木質系廃棄物のリサイクルにも取り組みます。木質系廃棄物のリサイクルは今後、首都圏・関西圏の全物件にて対応（見積要項書に記載）予定です。



▲ザ・パークハウス 高輪松ヶ丘 外観イメージ

型枠のトレーサビリティ確保をデファクトスタンダードに！

普及するための勉強会の発足～協議会への発展!!

- ✓ “施工会社”や“型枠工務店”の皆さんに直接お話を伺うと
「何でそんなことするのか？」「聞いてはいるけど、あまり理解していない！」という、ご意見が多数寄せられました。

そうか温度感が違うのか… 🤔

- ✓ 多方面にお声がけをして、**勉強会を始めました！**
 その時のメンバーは30社でしたが、**あれよあれよのうちに…**
大手施工会社や同業他社など含め、56社まで拡大しました！

だったら… 🤗

- ✓ 型枠工事に関する多くの方々が集まったので、**お互いの約束事や合理的に仕事を進める方法を決めていく“協議会”**に移行しました。
 皆で合理化の方法や国産材の活用など熱い議論 🗨️ をしています。
➡ 共通のインフラにできれば良いと思いませんか？



報道関係各位

2024年6月4日

三菱地所レジデンス株式会社

～施工会社、型枠工務店、木材卸会社、木材輸入商社、事業者他 計30社が参加～
「型枠用合板のトレーサビリティ普及促進勉強会」発足
 型枠トレーサビリティ確保の認証スキーム普及促進を図る

三菱地所レジデンス、型枠工務店、トレーサビリティ普及促進

■本勉強会発足のマンションの合板は、精度・強度の南洋材に由来の製品が合板か

報道関係各位

2026年3月18日

型枠用合板のトレーサビリティ普及促進協議会（事務局）三菱地所レジデンス株式会社

「型枠用合板のトレーサビリティ普及促進協議会」設立
 ～勉強会から発展し、約50社が業界横断で型枠用合板の透明性確保を推進～

2024年4月発足の「型枠用合板のトレーサビリティ普及促進勉強会」（以下、勉強会）に参加する、施工会社、型枠工務店、木材卸会社、木材輸入商社等からなる56社・団体は、協議会参加者の増加および分科会組成などの活動範囲の拡大に伴い、持続的かつ実効性のある体制構築のため、この度、勉強会を改め、「型枠用合板のトレーサビリティ普及促進協議会」（以下、協議会）を設立しました。

今後協議会は、型枠用合板のトレーサビリティ確保の認証スキームを広く普及・促進することで業界共有基準の策定を目指し、本格的な活動を展開してまいります。

■協議会設立の背景と経緯

型枠用合板は、建設現場においてコンクリートの型枠に使用されますが、その木材の供給元や製造過程の透明性が十分に確保されていないケースが多く、合法性や持続可能性に対する懸念も生まれていました。こうした課題を受け、2024年に三菱地所レジデンス株式会社が事務局となり、「型枠用合板のトレーサビリティ普及促進勉強会」を発足しました。勉強会では、国際NGOである森林管理協議会（FSC®）^{※1}等の森林認証制度や公益社団法人森林・自然環境技術教育センター（JAFEE）の自主認証制度を活用し、型枠用合板の持続可能性と合法性を担保するための手法について理解を深めるとともに、国産材の活用促進や運用体制の整備といった実務に即した意見交換を重ねてきました。

活動を通じ参加企業・団体は約50社を超え、認証制度の普及と定着に向け継続的な体制構築の必要が高まったことから、勉強会参加各社は組織を協議会に改めることとしました。

なぜそうなったのか？

Q 皆さんはどう答えますか？

✓ このマンションで使用している木材は“どこから来ていますか？”とお客様から聞かれたら…

➡ 当時、私たちはこの問いに**答えることができません**でした。

この問いに答えられないということは**その先にある“人権への配慮”や“生物多様性の回復”等についても説明はできません**よね。

✓ 木材の利用は**無条件で“良いこと”という風潮**があると思います。

でも、**どこから来たのか解らない木材の利用を“良いこと”**と言えるでしょうか？

…言えませんよね。

恐らくですが… 😞

✓ 協議会にご参加された皆さんは**同じことを思われた**のではないかと思います。

そして、**一歩を踏み出されたのだ**と私は思っています。



さいごに

私が導いた答え（らしきもの）



① すべてを説明する必要はないと思います。

➡ まずは**“説明できるものを何か一つ持つ”**ことから十分だと思っています。

② 一社（個社）で解決する問題ではありません。

➡ でも、**最初の一社が始めない**と業界は変わりません。

③ 今は“配慮しているか”ではなく、**“説明できるか”**を利用する側が問われる時代になったと思います。

➡ 説明できない状態のまま使い続けるリスクの方が、もう大きくなっています。

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

