

分譲マンションにおける FSC プロジェクト部分認証取得（LVL材）に向けた取組みについて

2026.1.15

1. はじめに



本日の発表の目的

- ・ FSC認証材を活用した事例の共有
- ・ 実務・判断プロセスの紹介
- ・ 分譲マンション「グラウンディ大濠」での取組み



1. はじめに

自己紹介

九電不動産株式会社
住宅事業部 部長 有吉光希
一級建築士、一級建築施工管理技士

会社沿革

九電不動産株式会社

1963年 森林都市株式会社設立
福岡県宗像市を中心に戸建事業を展開
1988年 九州電力(株) 子会社となる
2003年 分譲マンション「GRAND OAK」を展開
2008年 九電不動産(株)に商号変更
2025年 分譲マンション 新ブランド「GROUNDI」発表

1. はじめに

実例紹介 分譲マンション32件（2003～2025）

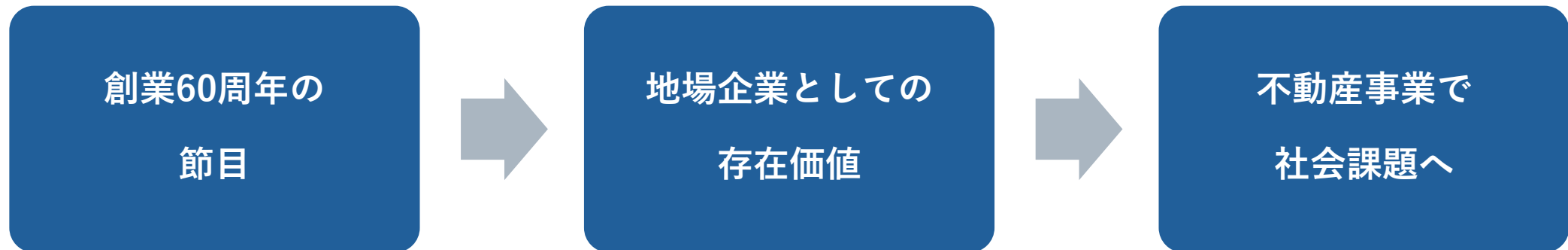


オール電化、ZEH-Oriented、電気自動車充電設備等を備えた住宅の供給

2. 取組みに至った背景



取組みの基点





2. 取組みに至った背景

グラントオーク別府碧のテラスにおける原体験

- 開発による環境の変化



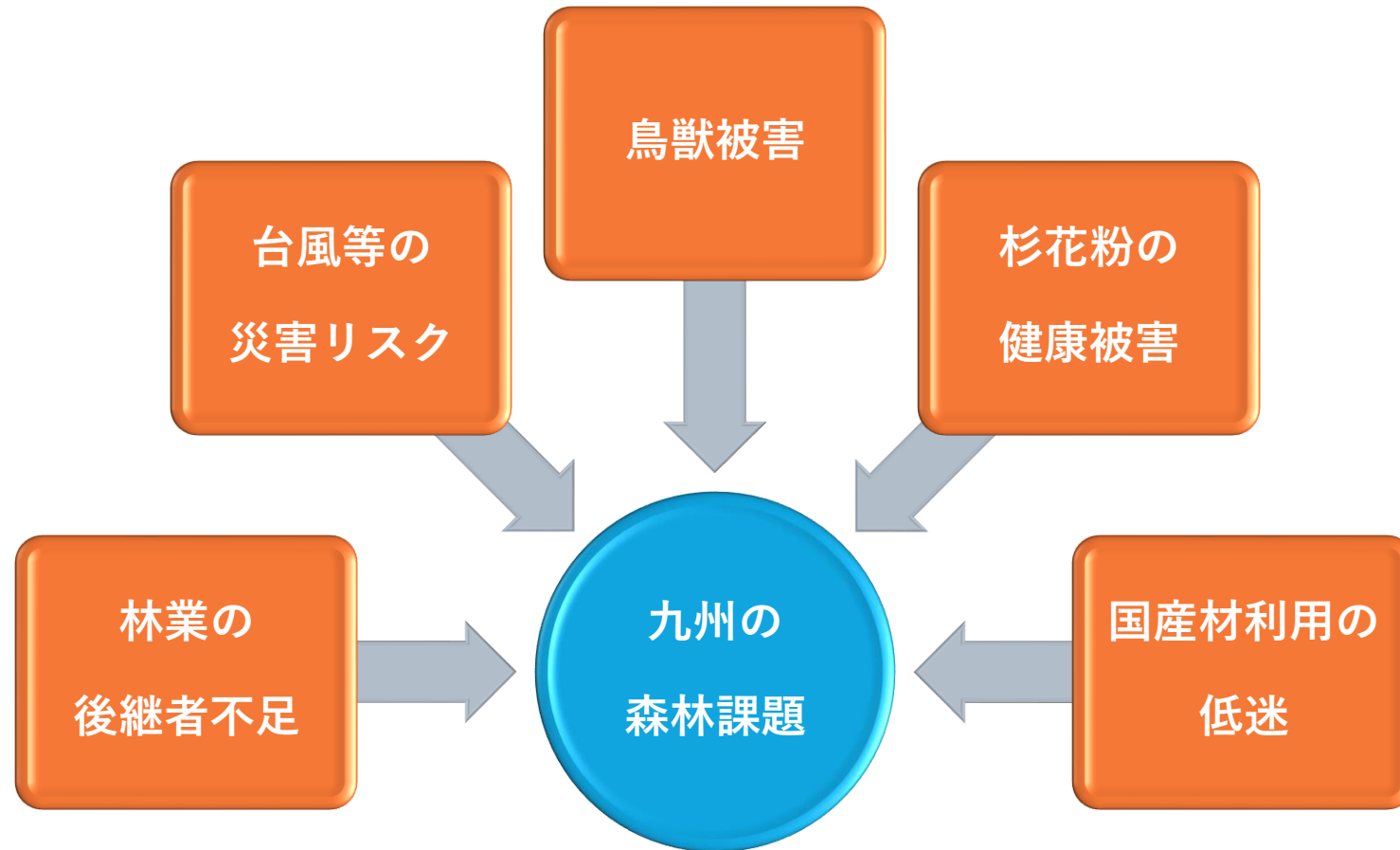
開発前	開発後
	

- 森林課題への問題意識



2. 取組みに至った背景

環境保全への取組みの必要性

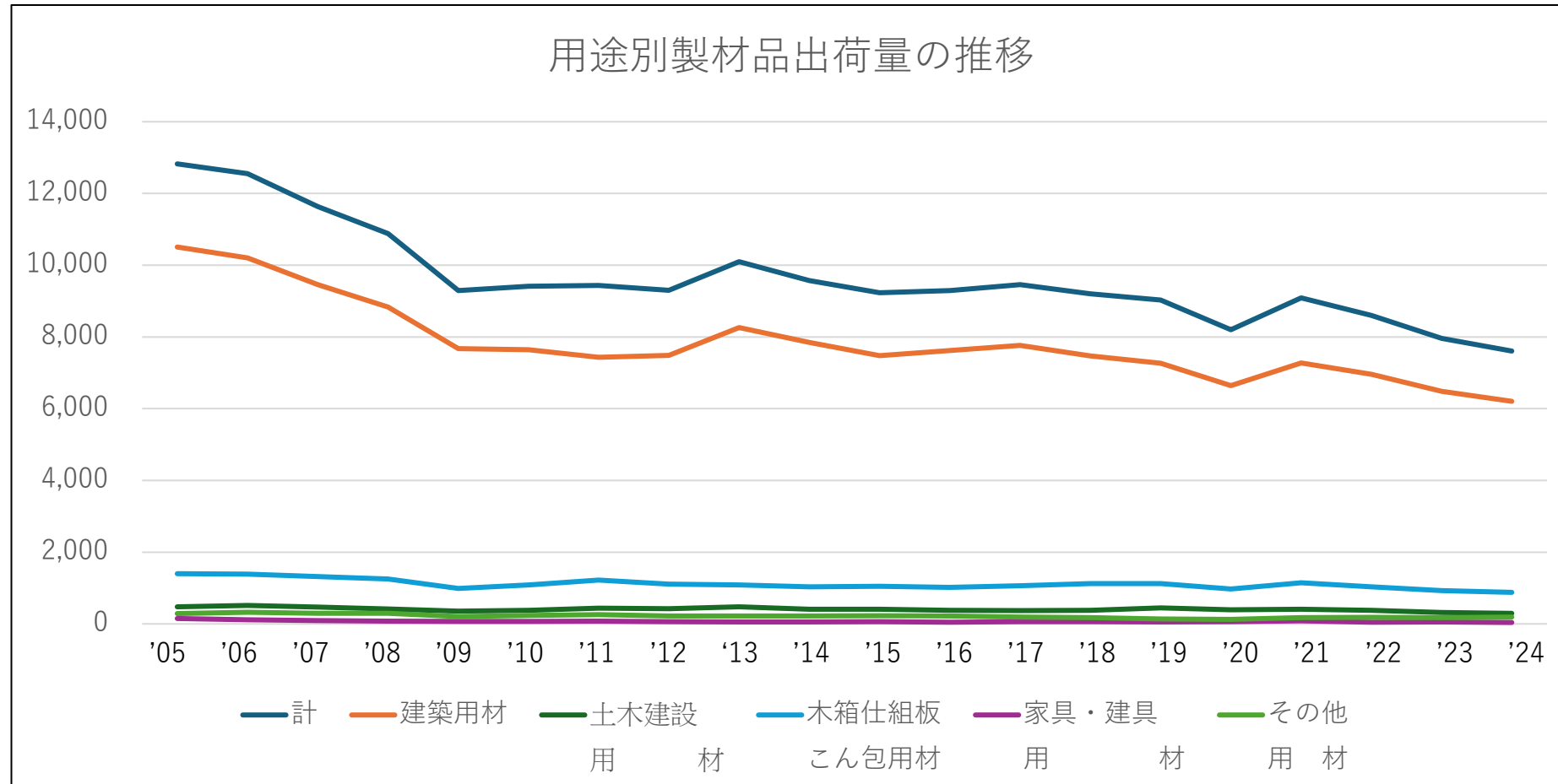




2. 取組みに至った背景

用途別製材品出荷量の推移

(単位：千m3)



(資料)「木材需給報告書」(農林水産省)、平成17年以降「木材統計」(農林水産省)

(注)工場出荷時における用途別出荷量である。

2. 取組みに至った背景

新栄合板工業株式会社

熊本県水俣市

森林環境保全のため全量国産材を使用 「環境と地域の未来」を見据えた経営

国産材の一大生産地である九州の再生可能な森林資源を有効活用した九州唯一の合板メーカー。国産材の利用比率は、業界平均6割を大幅に上回り、全量国産材を使用する。合法木材認定、森林認定（FSC・SGEC）を取得、使い勝手のいい輸入材よりも、地域の森林保全に繋がる国産材の使用に強くこだわる。また、地域での雇用、地域の企業との連携に積極的に取り組み、九州地域の林業活性化に貢献する、地域密着型企业。

- 合板には不向きとされた国産材を活用した合板が好評

これまで合板に不向きとされてきた国産材の節やヤニ・反り・ねじれ等を、生産技術の向上や加工法開発により克服。

- 目指すは九州の発展、そして地球環境の保全

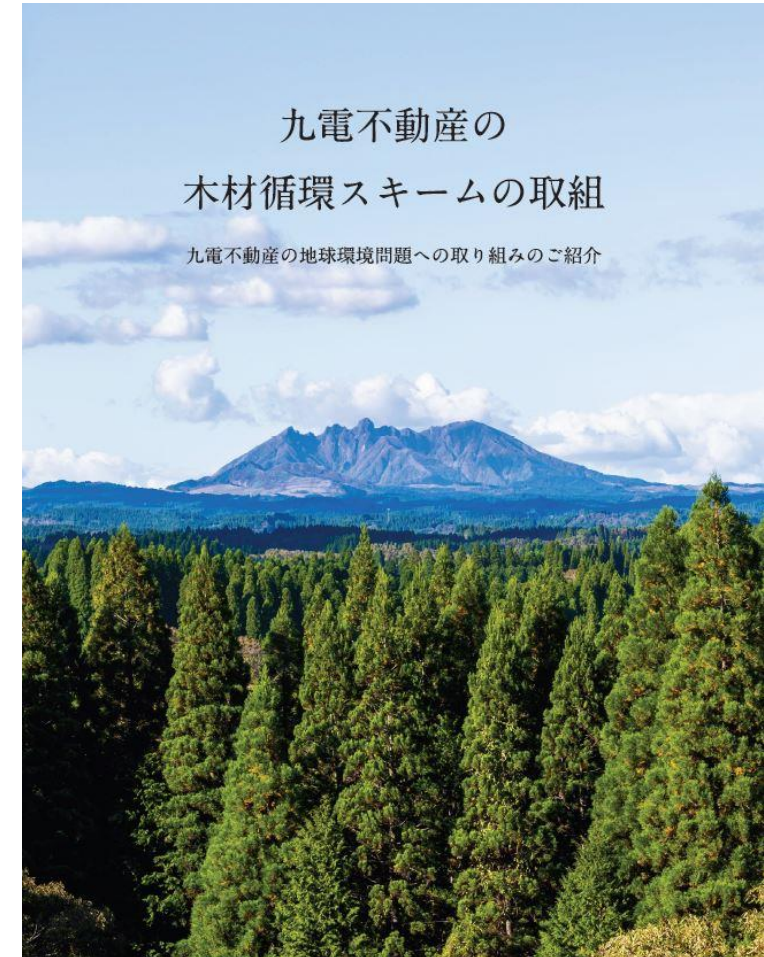
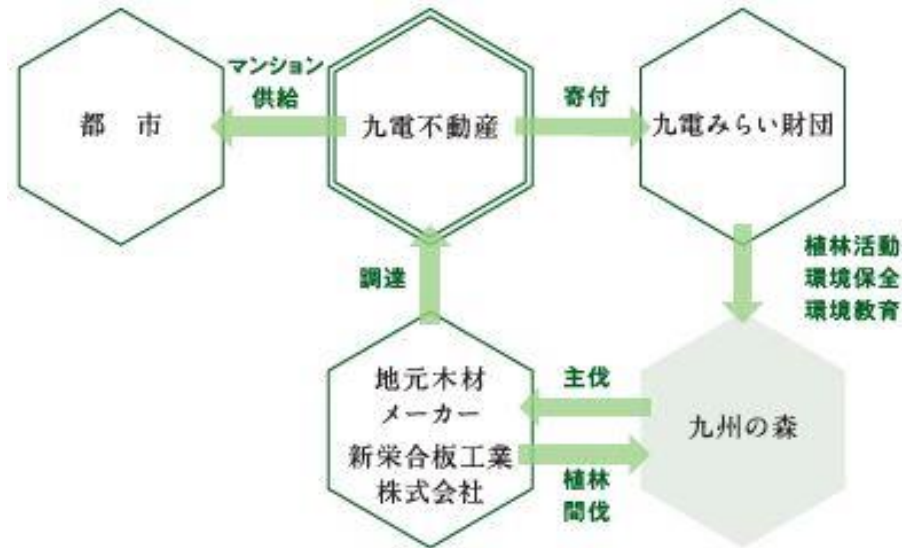


施工の容易性・強度性能に優れた合板

2. 取組みに至った背景

2024年より九州産木材をLVLに活用する仕組みを構築

- 安定供給体制の構築
- 地域材を活かし、市場として成立させるパートナーとして協働



2. 取組みに至った背景

九電みらい財団の取組みと当社の寄付活動

九電グループ各社で支援する「九電みらい財団」

「九電みらい財団」は、九州の未来を「ずっと先まで、明るくしたい。」という思いから、豊かな自然を守り続けること、子どもたちが輝くみらいにつなげていくことを目的に設立された財団法人です。環境活動と次世代育成支援活動を通じて、九州の皆さまと一緒に、よりよい九州の未来を創っていきます。



環境教育

森の役割を学ぶ。
自然を大切にすることを育む。

子どもたちの環境保全意識を啓発し、将来の九州の環境保全につなげることを目的として、体験型の環境教育を行っています。



環境保全活動

湿原の環境維持。
美しい自然を後世に。

くじゅう坊ガツル湿原周辺の景観や生態系を維持するため、地域の皆さまと一緒に環境保全活動に取り組んでいます。



植林活動

環境教育や市民交流の
拠点となる森づくり。

環境教育や市民交流の拠点となる森づくりを目指して地域との協働による植林に取り組み、地域の皆さまと一緒にカーボンニュートラルに取り組んでいくことを目的とした「九電みらいの森プロジェクト」。くじゅう九電の森(大分県)で当財団が実施している環境教育や環境保全活動を九州全域に広げていきます。



次世代育成支援活動

みらいの九州を支える
子どもたちのために。

九州の豊かな自然環境をみらいにつなげることで、子どもたちの体験活動を通じた健全な成長を目的として、九州各地の諸団体が取り組む「子どもたちの自然を大切にする心を育む活動」への助成事業を行っています。



助成事業の詳細はHPをご覧ください。
(<http://www.kyuden-mirai.or.jp/support>)



みらいの森を育てようプラン



- 毎月の電気料金にあわせて、当財団への寄附金300円をお支払いいただく九州電力株式会社の電気料金プランです。
- いただいた寄附金は、当財団が取り組む植林、育林、環境教育や、環境保全活動に活用します。

みらいの森を育てようプランの詳細は、九州電力㈱のHPをご覧ください。



九電不動産の毎年の寄付活動

九電みらい財団より
感謝状をいただきました!

60周年事業として寄付を行ない、
九電みらい財団より感謝状をいただきました。



2. 取組みに至った背景

検討の転換点

—なぜLVL・なぜ下地材か—

- FSC認証を取得した内装建材の市場流通量が限られており、安定供給が困難
- ウッドショックにより、LVL用ポプラ材の調達が不安定、価格高騰
- 九州には杉資源が豊富にある一方、そのままでは使いづらい
- 表面材では不燃性等の制約が大きい
- 加工することで「下地材として活用する」という発想へ転換



- 九州電力社有林に着目
→FM認証林「くじゅうの森」の活用



3. グラウンディ大濠プロジェクト概要



グラウンディは「土地を尊ぶ」をコンセプトに掲げ、
その地に息づく文化や風土を丁寧に読み解き、建築空間として再び息吹を与えることで
地域の魅力を住まいに昇華させるハイエンドレジデンスブランド



3. グラウンディ大濠プロジェクト概要

新ブランド「GROUNDI」立上げ 第一号物件

項 目	内 容
物件名	グラウンディ大濠 新築工事
建築主	九電不動産株式会社
構造 総戸数	鉄筋コンクリート+S造（最上階） 地上9階建/10戸
建物概要	<p>【計画概要】</p> <ul style="list-style-type: none">・デザイン設計・監修起用 Wonderwall®片山正通氏・九州に地縁のあるパートナーとの共創（ランドスケープ、照明デザイン等）・階層による仕様変更 6階・最上階：プレミアムフロア/2～5階：クラブフロア・全戸屋根付き駐車場（11台）・設計変更範囲拡大・くじゅうの森 FSC認証材使用 FSC®プロジェクト外部分認証（取得予定）・低炭素認定住宅（取得予定）/ZEH-M Oriented（取得予定） <p>【設備仕様】</p> <ul style="list-style-type: none">・全館空調システム・IOTシステム・オール電化（エコキュート）、マンションまるごとBBIQ（QTnet）・EV充電サービス「PriEV」・AED設置・住戸毎ごみ置き場設置し回収サービス・ 24時間ごみ出し可・ディスプレイ





3. グラウンディ大濠プロジェクト概要

サステイナブルな取組みを推進



Sustainability For this land, and for the future.

この地の、そして未来のために。

FM認証林「くじゅうの森」

Sustainability

この地の、そして未来のために。

For this land, and for the future.

GROUNDIは、安全・安心で快適な暮らしを長く提供し、住み続けられる街づくりを目指して、住宅のサステナビリティに力を注いでいます。

さらに、100年以上守り続ける大分県の大分県有林「くじゅうの森」の水は、森から川、海へと流れ出し、生物多様性の保全にも寄与。自然と共に未来まで続く暮らしを支えます。

オール電化

再生可能エネルギーである「空気の熱」を利用して少ないエネルギーでお湯を沸かすエコキュートを導入し、燃費による二酸化炭素排出量を削減。また、貯湯タンクに水をためられるため、ライクライン停止時の備えとしても役立ちます。

EV充電設備

EV車は、子どもたちの未来環境のために私たちができる選択のひとつ。GROUNDI OHORIは、駐車区画内に個人専用のEV充電設備を設置。スマートフォンからEV車への乗り換えを後出しし、走行時のCO2排出量を削減に貢献します。

ZEH-M Oriented

ZEH-M Orientedはすべての住戸がZEH水準の新築等性能等級を達成した、建物全体に高い断熱性を備えた建物のことを指します。まるで魔法瓶のように熱の出入りを抑えるため、冬は暖かく、夏は涼しい快適な環境を維持できます。

低炭素住宅認定取得

再生可能エネルギー利用設備の導入や高い断熱性能により、環境への配慮が認められ、所轄行政庁の認定を取得予定です。地域脱炭素化の貢献を目指し、二酸化炭素の排出量を削減を推進した住まいとなっています。

性能評価取得

国土交通省の登録を受けた第三者機関が住宅の性能を客観的に評価する「設計性能評価書」を取得予定です。また、数回の現場検査を経て竣工時に交付される「低炭素住宅評価書」も取得する予定です。これらの評価書が、確かな住宅性能の証となります。

くじゅうの森

大正8年に植林を開始し、100年以上にわたり守り続けている社有林。杉やヒノキでいっぱい美しい森は、次世代への環境教育の場としての役割も担っています。GROUNDI OHORIにも「くじゅうの森」の木材を使用しています。

※掲載の性能は計画段階のものであり、変更となる場合がございます。

4. FSCプロジェクト部分認証の取得に向けた取組み

①FSC認証LVL採用

- ・ 住戸内壁・天井下地でFSC材活用
- ・ 構築したスキームを応用



4. FSCプロジェクト部分認証の取得に向けた取組み

②くじゅうの森の間伐材の活用

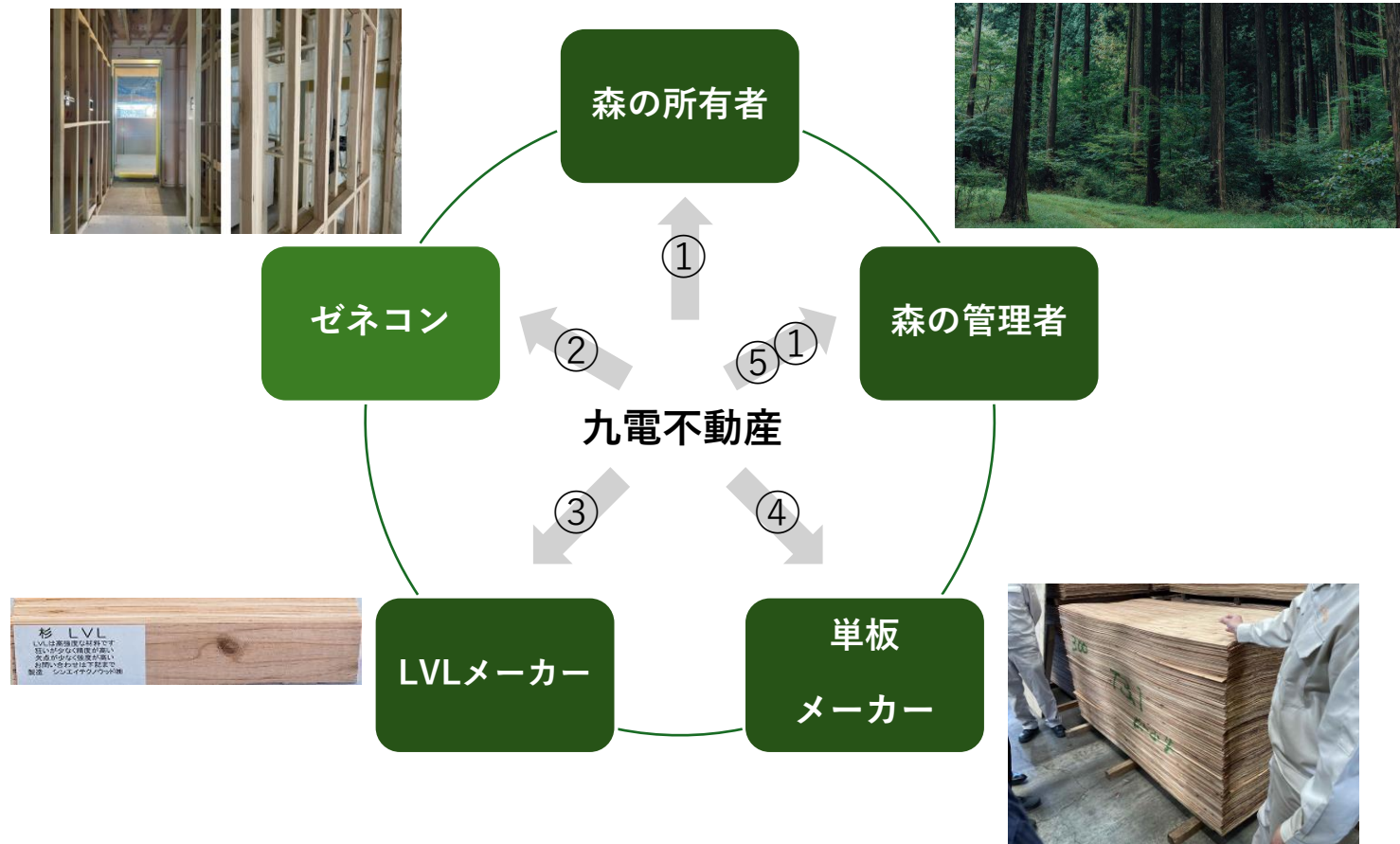


間伐

- COC認証を取得している
九電グループの「九州林産」で森林管理を実施
- 間伐材→建築資材へ活用
- 本物件では、概ね35～45年生の間伐材を活用予定

4. FSCプロジェクト部分認証の取得に向けた取組み

③流通ルート・納品調整



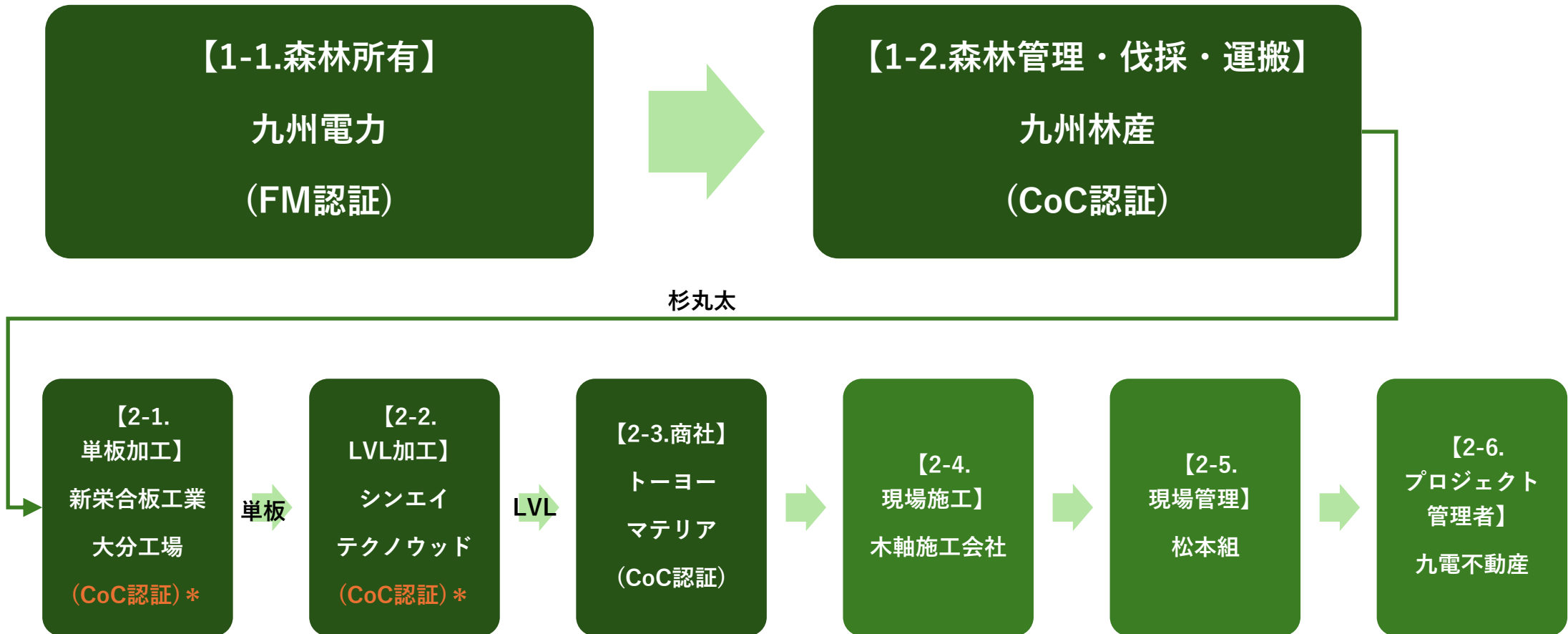
【木材数量のヒアリング】

- ① 社有林の木材活用スキーム検討
 - ② 必要LVL本数算出依頼
 - ③ LVL規格確認
 - ④ 必要原木本数確認
 - ⑤ 原木伐採計画依頼
- ・ 納期調整



4. FSCプロジェクト部分認証の取得に向けた取組み

③流通ルート・納品調整



* 新栄合板工業 大分工場、「新栄合板工業のグループ会社「シンエイテクノウッド」共にCoCマルチサイト認証取得



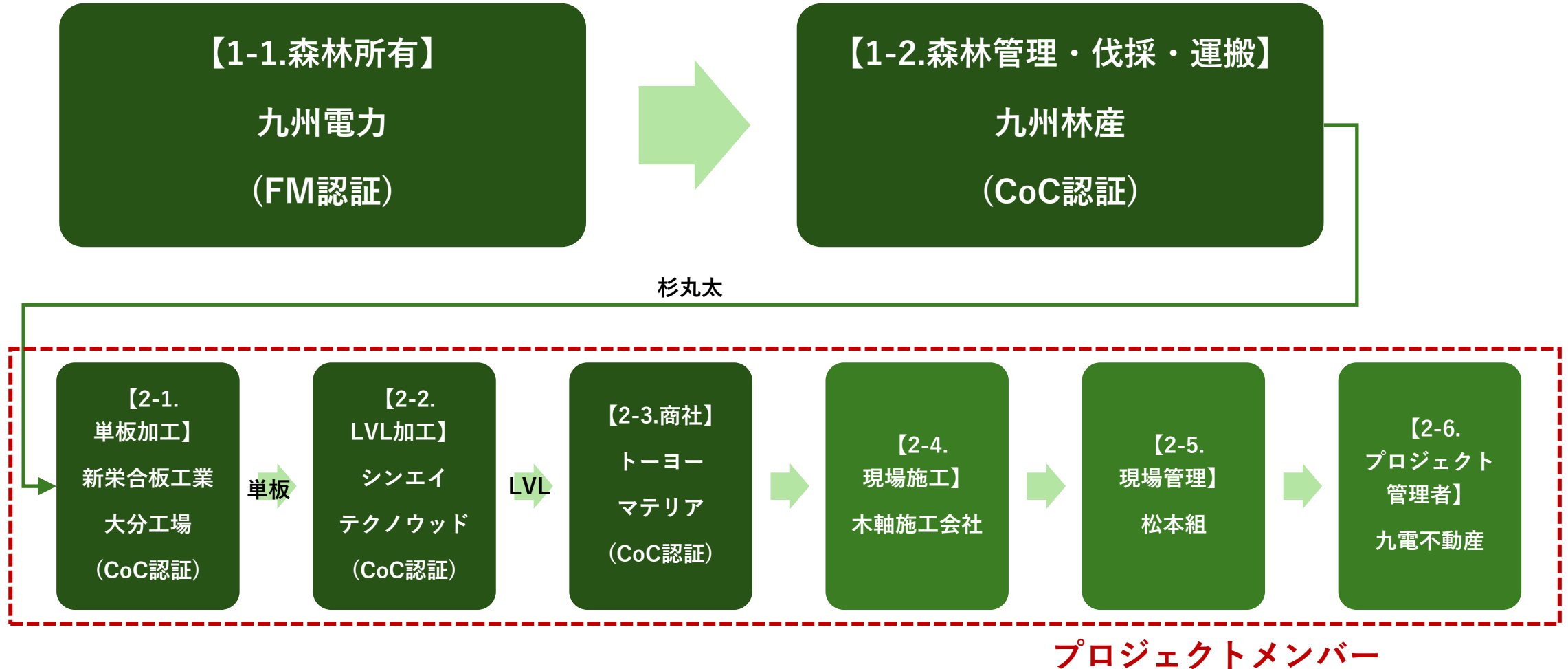
4. FSCプロジェクト部分認証の取得に向けた取組み

—事例として社会に伝えるための認証—

- 当社独自のFSC対応マニュアルを作成
- FSCプロジェクト部分認証を申請
- 今後のプロジェクトにも適用可能な社内基盤
- 認証取得と広告・広報を正しく行うための取組み

4. FSCプロジェクト部分認証の取得に向けた取組み

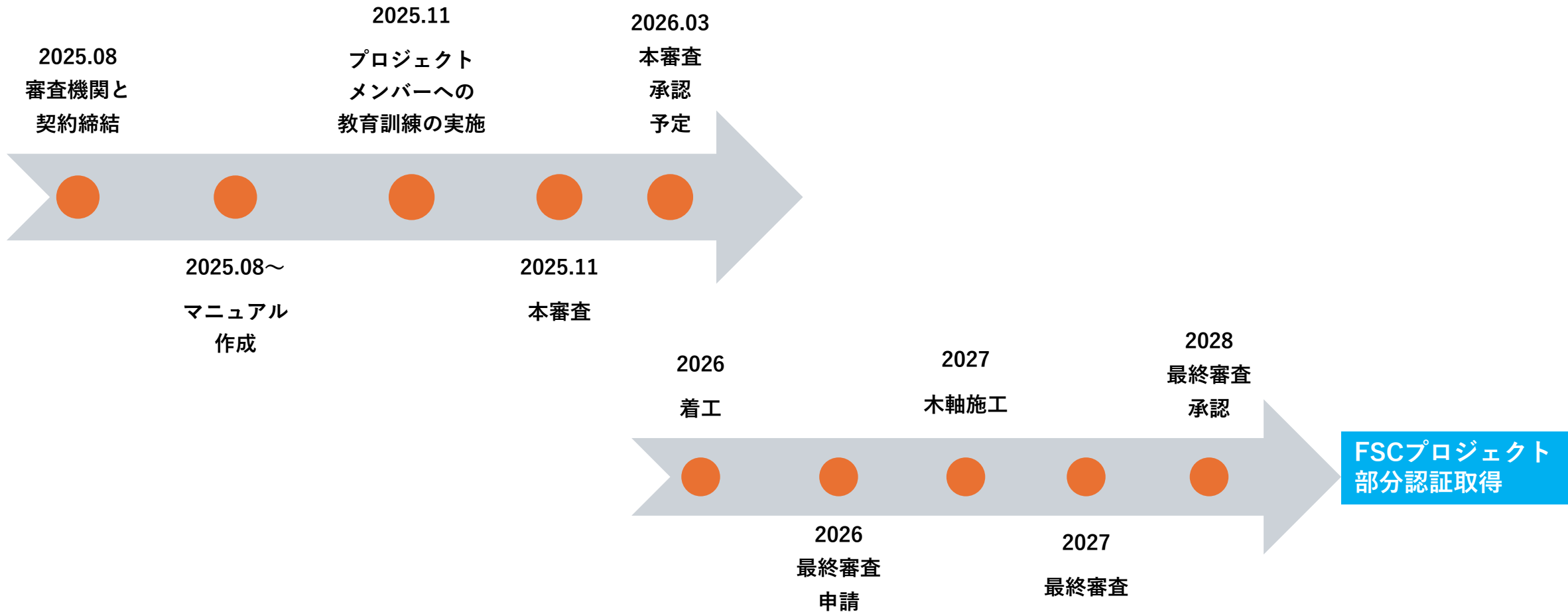
FSCプロジェクト部分認証申請におけるプロジェクトメンバー





5. FSCプロジェクト部分認証申請の手続き

取得までのスケジュール



6. 本審査承認後の企業PR・広告展開



- 国産材を活用したFSC認証材LVLの分譲マンション
(**2025年12月時点・国内初**)
- 会社としてプレスリリースを実施
- 物件ホームページ・パンフレット等で購入検討者へ訴求



7. FSC制度に対して今後期待していること

- 建築分野（マンション）での事例・ノウハウの共有
- 部分認証を含む、取得～広告までの分かりやすい整理
- 建築業界に向けたFSC認証の価値・意義の発信強化

8. まとめ

