



マンション家計簿



認証材＝信頼の証

～ESG・TNFD時代の必須条件になる?!～



2026.01 FSCジャパン ステーカホルダーミーティング
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、いつも新しいよろこびを。—



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

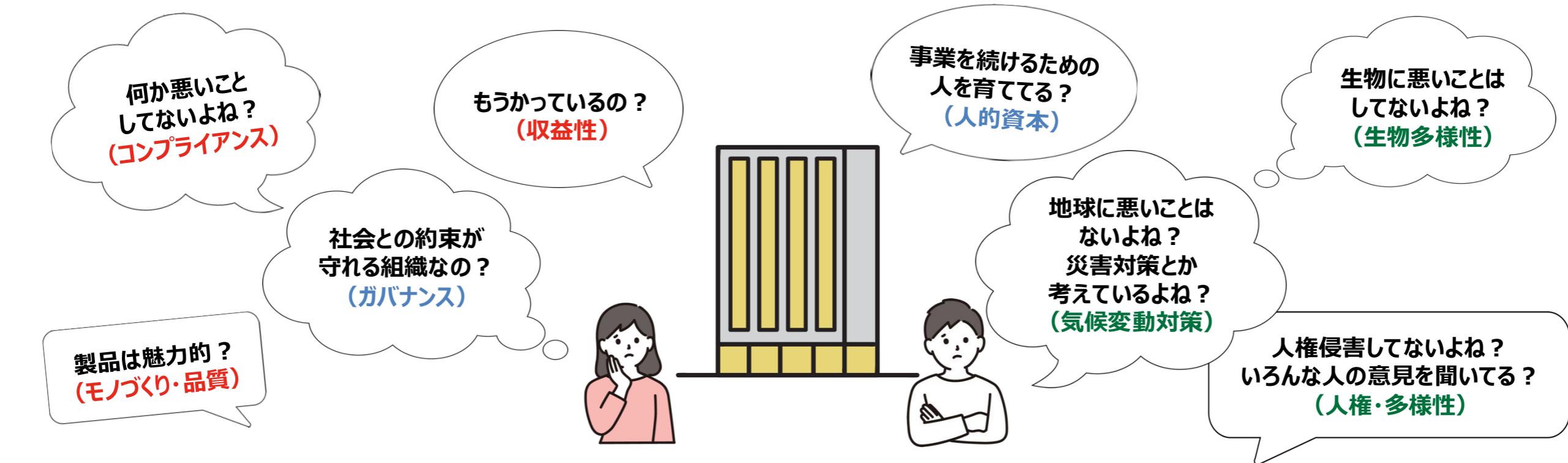


リノベーション事業



海外事業

企業の持続可能性とは？



企業の持続可能性はこれまで収益・コンプライアンス・商品で評価されてきました。

消費者の価値観が多様化した現在ではこれまでの評価軸と違う視点で企業は評価されます。

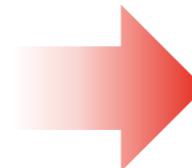
また、対応を怠ると企業価値を損なう可能性も出てきます。

木材活用においても、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
足りなくなってきた！



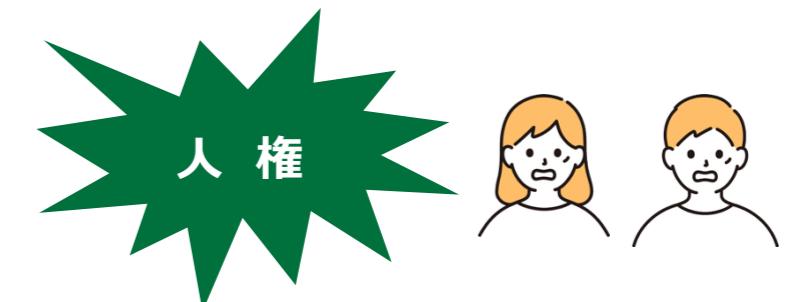
あの商品はCO2をいっぱい出して建設しているみたいよ…。
 あのマンションは水害の対策をしてないみたいね。
 災害で資材が買えなくて工事が止まってるみたいね。



あの会社のマンションのせいで影ができる
 木が枯れたり、セミの声が聞こえなくなったり。
 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？



あの会社の商品は買わないでおこうか…



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。

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、木材利用の評価や訴求、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（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には、**木材利用の効果をどうやって訴求**すれば良いのか？

参照URL https://www.ryna.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木材又は認証材**であるとのいづれかであること。

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”的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りそうです。



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”を求めるすることをする
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（調達）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、直接調達するしか方法が見つからない…

何から取り組む？ …リスクが高く、多用している“型枠合板”から

三菱地所レジデンスは鉄筋コンクリート造の建物を建設して販売・賃貸することが主な生業であり、

鉄筋コンクリート造で最も多く利用している木材は**“型枠合板”**です。

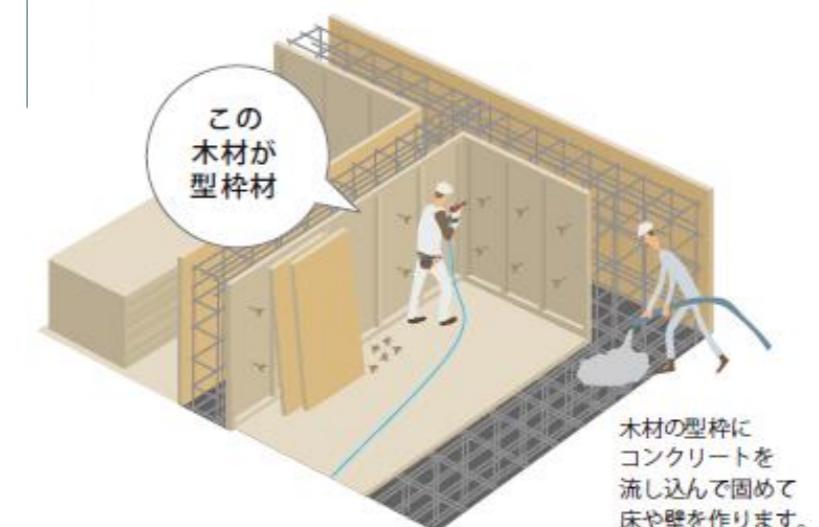
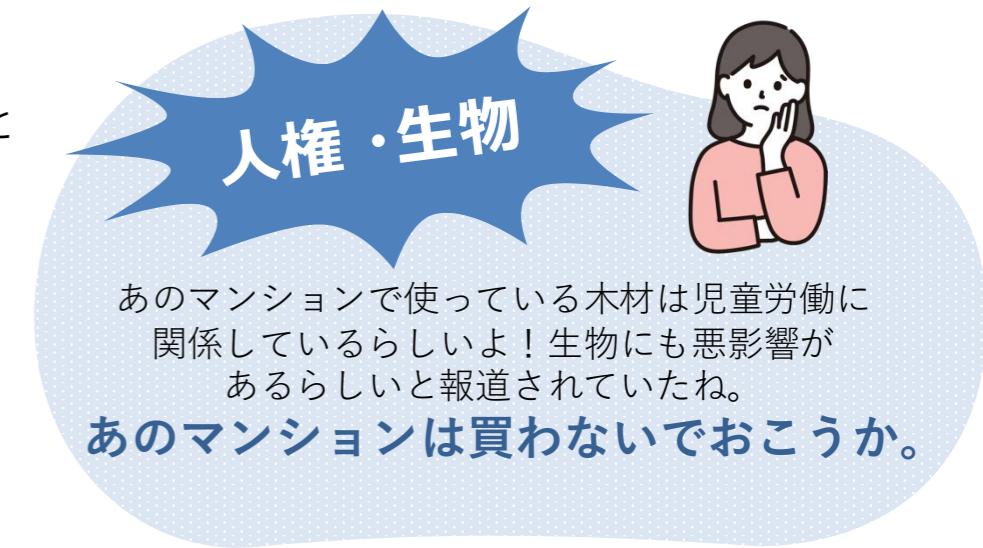
この“型枠合板”が**「原産国の生物多様性や人権を侵害・毀損」**していると
したら…。社会はどう見ますか？

型枠合板はマレーシアなどの熱帯林を伐採して日本に持ち込まれています。

→ 日本で使用している型枠合板の大半は**マレーシアのサラワク州**で伐採・製造
されています。（ボルネオ島の北中央部です）

この場所は**違法伐採の巣窟**であり、**森林破壊や危険な労働、児童労働**などが
横行していると国際的なNGOなどが情報発信しています。

また、東京五輪の際にも現地確認が行われるなど、**森林破壊や人権の疑義**が
拭えません。重大リスクが潜んでいる可能性は大きく…ほっておけないですね。



だから、“型枠合板”の持続可能性を求める！

だから… 三菱地所グループは**型枠合板（コンクリートパネル）の持続可能性を求める**ことにしました。

三菱地所レジデンスは持続可能性が約束された**型枠合板＝“認証材合板”**を2030年度までに全ての物件で導入するためには

持続可能性の確認には、トレーサビリティの確保が必須であると考え、2025.7末で51案件が、第3者のトレーサビリティ認証を取得しています。

街の力を、
地球の力に。
三菱地所グループ

2020年6月1日

報道関係各位

三菱地所株式会社

三菱地所グループ 2030年度までに型枠コンクリートパネルに 持続可能性に配慮した調達コードにある木材と同等の木材を 100%使用

三菱地所グループは、オフィスや住宅等の建設時に使用する型枠コンクリートパネル^{※1}に持続可能性に配慮した調達コード^{※2}にある木材（認証材並びに国産材）と同等の木材を使用します。この取組みは三菱地所では2020年4月以降配布する見積要項書への記載から開始し、三菱地所グループとして2030年度までにその使用率を100%にすることを目指します。



2020年

導入期

2025年

周知
検討期

2030年

定着期

実現

2030年までに100%持続可能な木材へ転換！

認証材を使うだけで責任は果たせる？

認証材を使っているだけで良いのでしょうか…

責任を果たすには**「使っていることを広くお示しする」**必要があります。

そのためには**“自己宣言”だけでは心もとないので第3者に確認していただくことにしました。**

そこでうまれたのが**“第3者認証スキーム”**です。

→ まずは第3者認証を取得し、これをステップアップして
FSC（部分プロジェクト）認証に移行
させました。

✓ “第3者認証スキーム”とは？

→ 非認証事業者の扱い過程で他の非認証材が混入しないことを第3者に証明してもらう仕組みです
※スキームの全容は次ページをご覧ください。



報道関係各位

街の力を、
地球の力に。
三菱地所グループ

2021年5月24日

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^{※3}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

参考）型枠トレーサビリティをどう確保するのか？

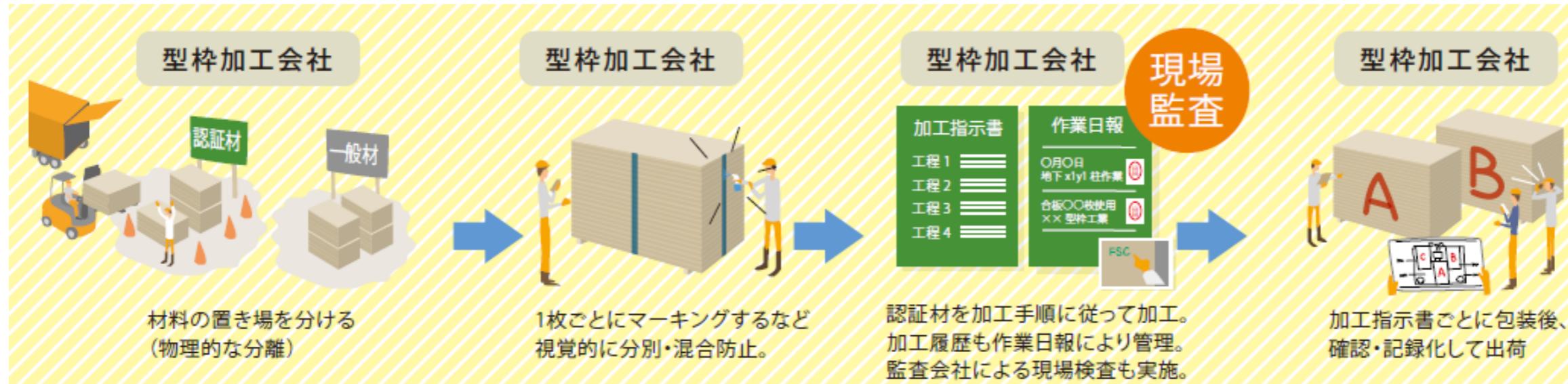
森林～コンクリート打設までの流れ－1 … 森林から木材卸会社まで



流通経路の各社とも健全な森林経営を有している（FM認証）ことや
 流通経路で非認証材が混じらない管理ができるシステムを持っている（COC認証）ことを予め、
国際認証機関に証明してもらっており、ここでの問題はなさそうです。

参考）型枠トレーサビリティをどう確保するのか？

森林～コンクリート打設までの流れ－2 … 木材卸会社～非認証事業者（型枠工務店）



ここからの会社は流通経路の認証を持っていないことから、**非認証材と混じらないことを管理**しないといけません。

（ここからが重要になります）合板は木材卸会社から、**パネルに加工するための“加工場”**に届けられます。

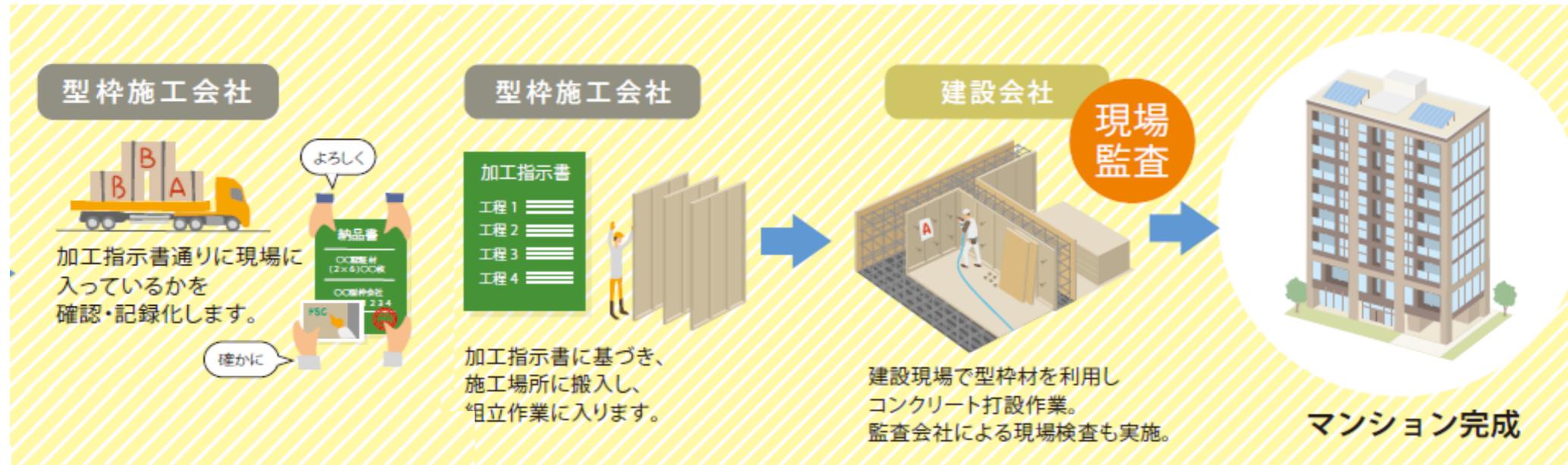
加工場では…

- ① 木材卸から届いた“合板”的置き場を混ざらない様に分けます
- ② 合板一枚ずつにも違いが解るように印をつけます
- ③ 加工時に現場のどの部位に使う型枠で何枚合板を使うかを記録します
- ④ 現場名を明示し、**使用部位ごとに分けて搬送します。**

ここを
審査します

参考）型枠トレーサビリティをどう確保するのか？

森林～コンクリート打設までの流れ－3 … 型枠加工～型枠施工・ゼネコン～完成



搬送された型枠パネルは現場に届きます。

加工したパネルが指示書に合致しているかを確認後、
指示書に従い、各部位に配られコンクリートが打設されます。

加工場での審査、現場での審査に合格すると型枠の加工・施工時に

非認証材が混じらないことが証明され、

この型枠パネルがどこの国の森から、だれが製造して加工したかが証明できます＝トレーサビリティですね。

ここを
審査します

さらに広げていくために

三菱地所レジデンスだけで認証材を使っていてもいいのでしょうか？

当社が使用する型枠合板はそれなりの量ではあります、

全体量から見るとほんの一握り

業界全体で広げていかないと意味がありません。

だから、関係する方々にお声がけして勉強会を発足しました。

→ 2024年に30社の仲間と勉強会をスタートしました。

1年半たつた今は50社を超える仲間と
意見交換やルール作りを始めています。

取り組みは型枠だけで終わりません！
マンションの共用部などで内装材として使用する
木材・家具についても取組を広げています。



2024年6月4日

報道関係各位

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株式会社（以下、三菱地所レジデンス）が事務局となり、2024年4月、施工会社、型枠工務店、型枠加工会社、木材卸会社、木材輸入商社等30社による「型枠用合板のトレーサビリティ普及促進勉強会」（以下、本勉強会）が発足しました。

■本勉強会発足の目的

型枠用合板のトレーサビリティ確保の認証スキームを普及させることを目的に、以下の検討を行います。

- ① トレーサビリティ確保を行うために必須となる“作業手順書（手順書）”の共通化
- ② プロジェクト個別認証から、スキームでの認証となる“システム認証”的取得
- ③ 型枠工事を行う上での作業合理性に関する相互認識の深化と改変及び事例研究
- ④ 認証システム、南洋材を取り巻く現状についての情報収集

■構成各社（参加表明順）

施工会社：木内建設株式会社、大豊建設株式会社、川口土木建築工業株式会社、東亜建設工業株式会社

型枠工務店：株式会社館工務店、株式会社吉田工務店、株式会社白戸工務店、株式会社大島組、有限会社井定工務店、有限会社嘉孝建設、城元軸体工業株式会社、株式会社似鳥工務店、米澤興業株式会社、株式会社双龍工務店、株式会社佐藤型枠工業、宝盛建設株式会社、株式会社小山工務店、株式会社手塚工務店、株式会社榎組、野妻建設株式会社、株式会社新井工務店、株式会社松田組、小林建設工業株式会社、株式会社鈴木工務店、株式会社弘南

型枠加工会社：有限会社桃園

木材卸会社：株式会社東京木工所

事業者（事務局）：三菱地所レジデンス株式会社

顧問（アドバイザー）：一般財団法人日本ガス機器検査協会

マンションの共用部で使うために… 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**」が可能なのか？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

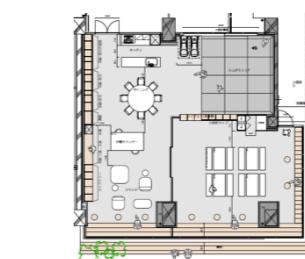
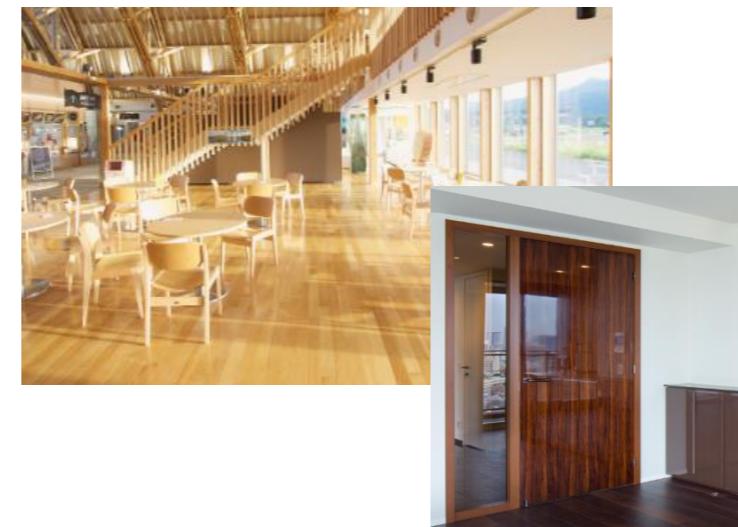
各地域で木材加工できる内容が異なる。

- 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

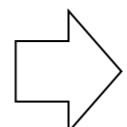
計画中のマンションで木材を使用したい箇所とデザインイメージを共有。連携する地域の提供可能な商品をふまえ導入イメージを固め、プロジェクト担当者とともに、林業地を訪れ、すり合わせを重ね、採用を決定する。



木材を正しく使うためには ~整理してみます~

私たちのやりたいこと

- 木材を「ただ使う」→×
- 使う意義が説明できる使いかた → ○
- リスクのある木材は使わない → ○



認証材の役割

- 私たちのやりたいことを叶える「近道」は認証材！
 【なぜならば！】
- ・ 第三者性 = 説明がしやすい！
 - ・ 私たちの代わりに確認

皆さんへの期待

由来や再造林・労働安全・施業などの情報提供が多いと…！

→ 「木を使う意味」を私たちが、理解できる。理解できれば私たちが皆さんの代わりに説明することもできる！

【そうすると！】 「指名して購入」することや「継続して購入」しやすくなる！

「価格と品質だけで木材を選んでいた」発注者が、「木材のリスクや持つ意味に注目！」し始めた！

この変化は価値の転換！です。この転換が起こり始めているということになりませんか？

→ 「この合板は違法伐採や児童労働がない森からきています」とか、「この木は○○県の○○さんが、こんな思いで育てました」という価値が高くなっていく予感しかありません？

さいごに！

Q1 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。

愚問でした…

たぶん、〈ザ・パークハウス B〉を買われますよね。

Q2 〈ザ・パークハウス B〉販売するためにどんな（説明責任を果たす）準備が必要ですか？

“地球環境”とはCO2の吸収源を確保=再造林の確認で証明できそうです。

“生物多様性”は適正な森林管理をして下部植生の繁茂ができていないと証明しにくいですよね。

“人権”は海外では、文化の擁護まで含んだ人権や森林破壊のない合法材であることを確認して証明。国産材でしたら、

クリーンウッド法、適正な労働安全や適正な雇用の確認をすることになるそうですね。

→ これらを代わりに行ってくれている“認証材”は準備の近道になりそうです。

さいごに！

Q3 Q2の説明をするためにどんな行動（アクション）をしますか？

① 現地に行って、自分で確認し、証明できる証拠を集める。

（海外は行けない！行ってもわからない。国内は時間をかけて協働できかも？）

② 認証材を使う（第3者監査されていることは説明できる…限界もあるけど）

私たちはこう考えます。

まずは認証材を使うことですが、国産材に認証を取得しているものは少ないという、現実にぶつかります。

認証材が増えることを願うことももちろんですが、

マンションの内装材などの木材は“森林事業者”から、木材を直接購入するという方法で地球環境（再造林）、合法性、生物多様性（下部植生も豊かな整備された林業経営）、人権（適正な労働環境や雇用形態）を確認できる木材の活用に挑戦しています。

これらが叶うことで、

「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。」と、言うことができるようになります。

私たちはこんなザ・パークハウスを増やしていきたいと考えます。

さいごに！

Q4 あなたの購入したマンションの建設工事で使われた木材が違法伐採や児童労働により得たものだったら、どうします？

これも愚問でした…

誇らしい我が家に水を差すことになります。

お客様にそういう思いをせずに、安心してお買い求めいただくことを当たり前にしたいと思います。

型枠合板のほとんどはマレーシアの熱帯林からきています。

昔から生息している木を伐り合板にし、後は農地（パーム油のプランテーションなど）になっている例が多いと聞いています。

とはいえ、

私たちがマレーシアに行って確認することは容易ではありませんし、確認できるほどの知見もありません。

だから、認証材を使うのです。

でもいまは、認証合板の輸入量も少なく、この取り組みは始まったばかりです。

もちろん！

この取り組みは広くみんなでやることです。

認証材は信頼の証～ESG・TNFD時代の必須条件になる～という時代を

皆さんと一緒に創っていきたいと思います。



人を、想う力。街を、想う力。三菱地所グループ



マンション家計簿

