

2024 年 2 月 13 日

三井ホーム株式会社

木造マンション※¹「MOCXION^{モクシオン}四谷三丁目」入居者の声 ～断熱性・遮音性でも高評価取得～

三井ホーム株式会社（本社：東京都新宿区、社長：池田 明）は、東京都新宿区において竣工した「MOCXION 四谷三丁目」において、入居者にアンケート調査を実施しましたので、その結果をお知らせいたします。

本建物は、2023 年 5 月に竣工した ALL 木造・4 階建ての木造マンションです。6～10 月の住み心地について、10 月に調査を行い、木造マンションの入居者の方々の評価が明らかになりました。

※¹ 木造マンション：2021 年 12 月に（一社）プレハブ建築協会等と大手不動産ポータルサイトが中心となり、一定の条件を満たす 3 階建て以上の木造共同住宅は「マンション」で募集可能となった（それ以前は、木造共同住宅は階数を問わず「アパート」としてのみ募集可能であり、「マンション」との表記は不可）。



【入居者アンケートの概要】

- 総合的な住み心地は、**8 割が高評価**
- 入居者の「省エネ性」や「脱炭素」への意識が向上しているという結果に
- 夏の断熱性は、**7 割以上が高評価**
- 木造のネックとされる遮音性も、**高評価が過半**で、低評価は 3 割未満
- **外観デザインは 100%、エントランスのデザインは 93%が高評価**

※ 高評価は「満足」「どちらかといえば満足」の合計、低評価は「どちらかといえば不満」「不満」の合計を指す

本建物は、募集についても好評で、同エリアのマンションの相場賃料より高く、かつ賃貸市況の閑散期でありながらも約 1 ヶ月という短期間で満室となっており、その期待値の高さが伺えました。まだマンションは鉄筋コンクリート（RC）造が主流で、木造マンションの入居例が少ない中ですが、今回のアンケートで本建物が概ね好意的な評価を得られたことを追い風に、当社は今後も中大規模建築物の木造化・木質化を促進し、脱炭素社会の実現に資する木造建築のさらなる普及と技術の発展に努めてまいります。

本資料は、「国土交通記者会」「国土交通省建設専門紙記者会」にお届けしています。

本件に関するお問い合わせ先 三井ホーム株式会社 広報部 広報グループ 津田・池本・石野

TEL：03-3346-4649 Mail：kouhou@mitsuihome.co.jp

1. 「MOCXION」※²四谷三丁目とは

本建物は、2023年5月に竣工した ALL 木造・4 階建ての賃貸住宅で、循環型資源である「木」を主要構造材に用い、高断熱・高強度・高耐久な性能を備えたサステナブルな木造マンション※³「MOCXION」です。都市部特有の厳しい制限にも当社独自技術により対応した東京 23 区内初の都市型「MOCXION」となっております。

入居者の募集を 2023 年 5 月から行い、全 15 室が 1 か月程度の期間で満室となりました。これは、周辺相場を上回る賃料設定を行ったことや、募集開始時期が 5 月という閑散期であったことを考慮すると、入居者の期待値の高さが伺えたと評価しています。

※² 「MOCXION」の基準：「ZE-H-M Oriented」以上の認証取得ほか、当社の独自基準をクリアしたサステナブル木造マンション

※³ 大手不動産情報サイトが定める木造マンションの登録要件：3 階建て以上の共同住宅で、住宅性能評価書を取得し以下の等級条件を満たすこと

①劣化対策等級 3 ②耐震等級 3 もしくは耐火等級 4 か耐火構造

(本建物は耐火構造であることにより②の条件を満たしている)

2. 入居者アンケートの結果

今回の調査は、2023 年 6 月 16 日から入居開始となった本建物において、ひと夏の住み心地をお聞きする目的で、2023 年 10 月 13 日～31 日の期間にアンケートを実施し、全 15 世帯から得られた結果です。

* 以下において、回答形式が「5 択からの選択」と記載したのみの設問は、「満足」「どちらかといえば満足」「どちらともいえない」「どちらかといえば不満」「不満」の 5 つの選択肢から選択されています。高評価は「満足」「どちらかといえば満足」の合計、低評価は「どちらかといえば不満」「不満」の合計を指します。

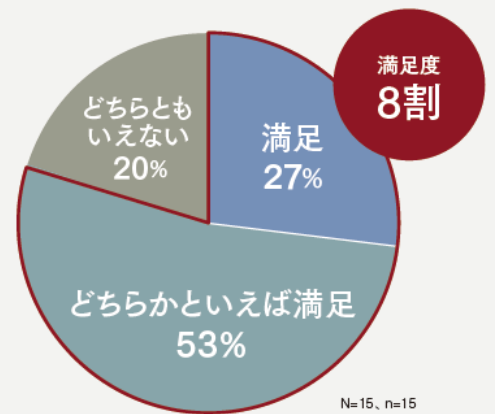
①総合的な住み心地は 8 割以上が高評価

入居後約 4 ヶ月を迎えての総合的な評価は、8 割が高評価。低評価の回答をした方はいませんでした。多くの方々が木造マンションの住環境に魅力を感じていただけであることが伺える結果でした。入居者からは「とても落ち着きます」や「以前住んでいた RC 造とあまり差を感じません」というようなコメントもありました。

・設問：木造マンションの住み心地について

・回答形式：5 択からの選択

Q 木造マンションの住み心地について



②環境意識の高まりを強く印象づける結果に

2024 年 4 月より始まる「建築物の省エネ性能表示制度」※⁴により、物件選びの際の「省エネ性能」への意識はより高まることが予測されます。一般の方々が住宅に対し、どの程度の環境意識をもっているか把握するため、「次に住まいを探す際、省エネや脱炭素をどのくらい意識するか」を確認しました。結果は、入居者の環境意識は高く、省エネや脱炭素を「意識しない」と回答した人は 1 割以下となりました。

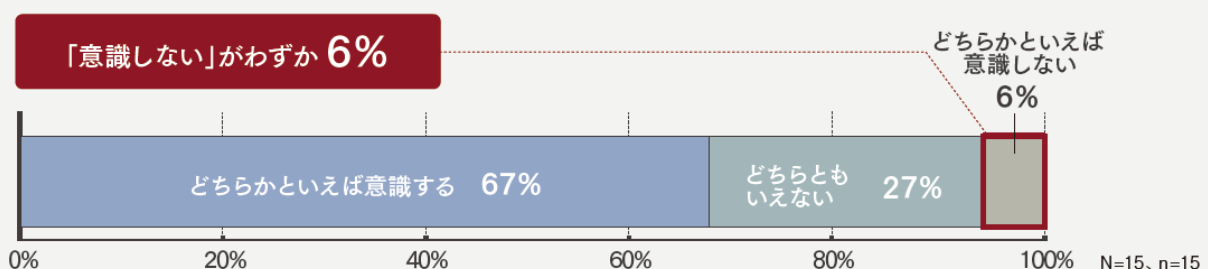
・設問：次に住まいを探す際、省エネや脱炭素をどのくらい意識するか

・回答形式：5 択からの選択「特に強く意識する」「どちらかといえば意識する」「どちらともいえない」「どちらかといえば意識しない」「全く意識しない」

※⁴ 販売・賃貸事業者が建築物の省エネ性能を広告等に表示することで、消費者等が建築物を購入・賃借する際に、省エネ性能の把握や比較ができるようにする制度。

2024 年 4 月には住宅・建築物を販売・賃貸する事業者、省エネ性能ラベルの表示が努力義務となる。

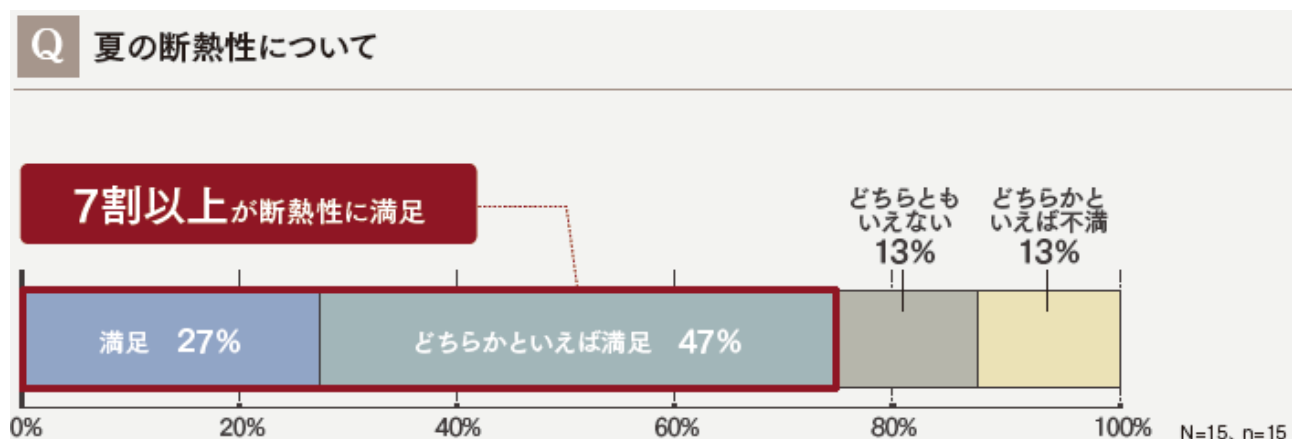
Q 次に住まいを探す際、省エネや脱炭素をどのくらい意識するか



③夏の断熱性について、7割以上が高評価

2023年の夏は例年に比べても特に高い気温であったと記録されています※⁵が、その環境下でも7割以上の入居者が高評価をしています。7～8月には猛暑日が続いた上、物価も高騰していましたが、「電気代があがった」という回答をした人はいませんでした。木造は鉄骨造・RC造に比べて熱を伝えにくい躯体の性能に加えて、ZEH-M Orientedを取得している断熱性能が十分発揮され、建物の快適さや省エネ性につながったと考えられます。

- ・設問：夏の断熱性について
- ・回答形式：5択からの選択



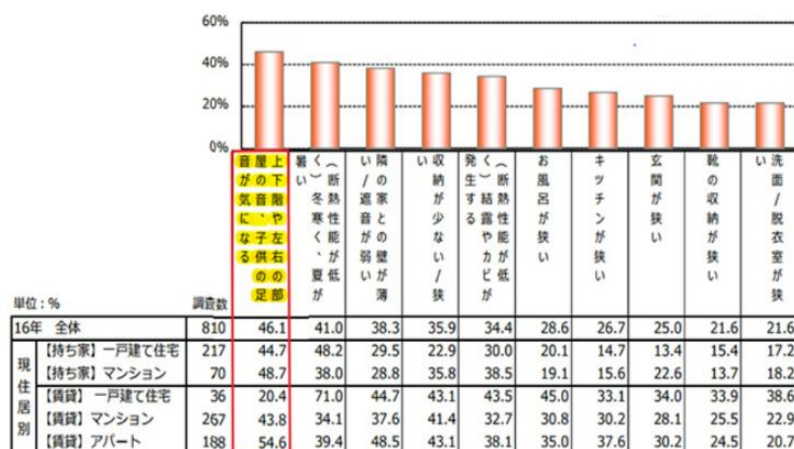
※⁵ 令和5年9月1日の気象庁のホームページでの発表「日本の平均気温は1898年以降で夏として最も高くなりました。」

<https://www.jma.go.jp/jma/press/2309/01b/tenko230608.html>

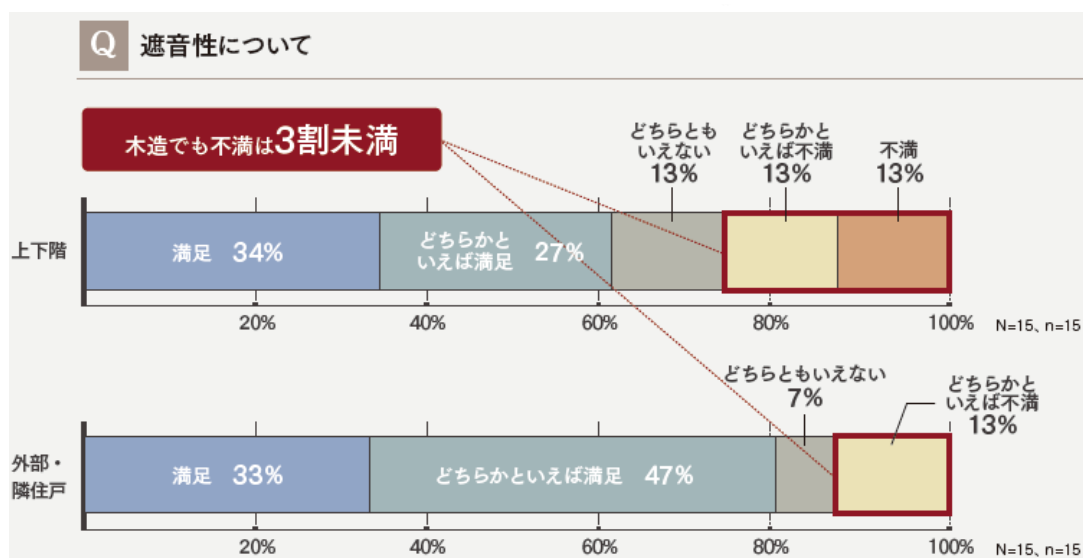
④一般的には木造のネックとされる遮音性も、高評価が過半数、低評価は3割未満

一般の木造共同住宅で問題になりがちな「音」の問題も、本建物では低評価は上下階で26%、外部・隣住戸に対しては13%です。「気になるほどではない」「問題ない」とのコメントもありました。一般的には、「上下階や左右の部屋の音、子供の足音が気になる」という方がマンションで40%以上、アパートでは50%を超えているため、比較して高評価であるといえます。

- ・設問：遮音性について
- ・回答形式：5択からの選択



2016年5、6月賃貸検討者調査（リクルート住まいカンパニー調べ、全国）

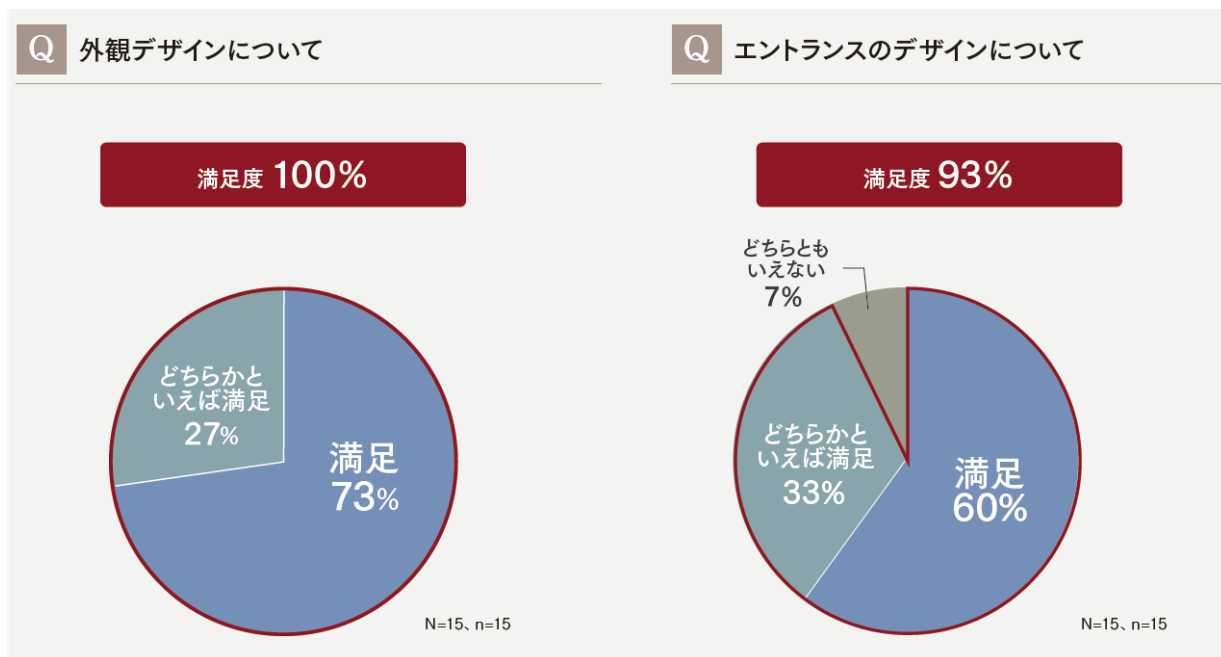


⑤デザイン等についても高評価

外観デザインへの高評価は実に 100%、木質感を演出するエントランスについても 9 割以上が高評価という結果となりました。「MOCXION」は住宅性能に加えデザインについても厳しい社内基準を設けております。高級感と木造マンションらしさを兼ね備えた空間づくりが都心をはじめとした高賃料エリアでも高評価につながっています。

・設問 : 外観のデザインについて エントランスのデザインについて

・回答形式 : 5 択からの選択



また、四谷三丁目という都市に立地した本建物で、「木」や「森」を感じていただくための空間演出についても、入居者の方より「魅力的だと思う」とのお声をいただいております。

・設問 : 本建物に魅力的だと感じるデザインについて

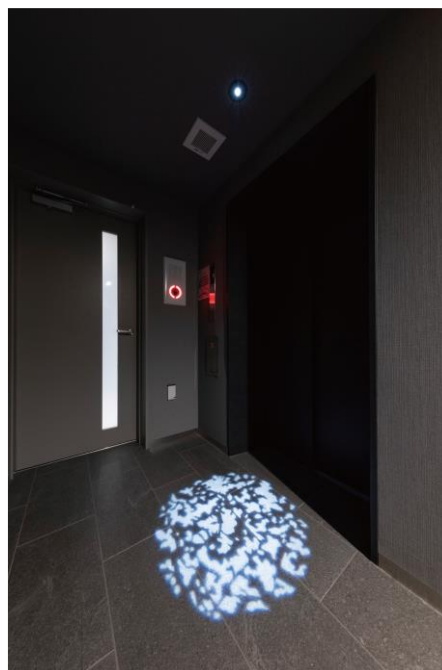
・回答形式 : 選択方式

主な回答

- エントランスホールに展示された木質アート作品
- エントランス内に流れる自然音 BGM
- 木漏れ日風の照明演出



エントランスホールに展示された木質アート作品



木漏れ日風の照明演出

(参考) 関連ニュースリリース

2023.05.24 木造マンション「MOCXION 四谷三丁目」竣工

<https://www.mitsuihome.co.jp/company/news/2023/0524.html>

2023.10.18 「ウッドデザイン賞 2023」を受賞

<https://www.mitsuihome.co.jp/company/news/2023/1018.html>

【三井ホームは MOCX GREEN PROJECT を推進します】

https://www.mitsuihome.co.jp/company/mocx_green_project/

MOCX GREEN PROJECT とは、これまでに 25 万棟以上の木造建築をつくってきた当社が、さらなる木造建築の可能性を広げ様々な取り組みを通じて脱炭素に貢献していくプロジェクトです。



【三井不動産グループの SDGs への貢献について】

https://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/esg_csr/

三井不動産グループは、「共生・共存」「多様な価値観の連繋」「持続可能な社会の実現」の理念のもと、人と地球がともに豊かになる社会を目指し、環境（E）・社会（S）・ガバナンス（G）を意識した事業推進、すなわちESG経営を推進しております。三井不動産グループのESG経営をさらに加速させていくことで、日本政府が提唱する「Society 5.0」の実現や、「SDGs」の達成に大きく貢献できるものと考えています。また、2021 年 11 月には「脱炭素社会の実現」、「ダイバーシティ&インクルージョン推進」、2023年3月には「生物多様性」に関し、下記の通りグループ指針を策定しました。今後も、三井不動産グループは街づくりを通じた社会課題の解決に向けて取り組んでまいります。

(参考)

・「脱炭素社会実現に向けグループ行動計画を策定」

<https://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/news/2021/1124/>

・「ダイバーシティ&インクルージョン推進宣言および取り組み方針を策定」

https://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/news/2021/1129_02/

・「生物多様性方針を策定」

<https://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/news/2023/0413/>

* なお、本リリースの取り組みは、SDGs（持続可能な開発目標）における 7 つの目標に貢献しています。

目標 3 すべての人に健康と福祉を
目標 7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに
目標 11 住み続けられるまちづくりを
目標 12 つくる責任つかう責任
目標 13 気候変動に具体的な対策を
目標 14 海の豊かさを守ろう
目標 15 陸の豊かさを守ろう



本件に関するお問い合わせ先 三井ホーム株式会社 広報部 広報グループ 津田・池本・石野 TEL : 03-3346-4649

&EARTH with WOOD