

純木造5階建て投資用マンション

RC造と比べ建設コスト約半減

新日本建物

新日本建物(東京都、近藤社長)は、投資用マンション「ルネコート」の新モデルとして純木造5階建てマンションの開発に乗り出した。木造マンションは他工法とのハイブリッドが多く、不動産デベロッパーが首都圏を中心とする投資用マンションで純木造5階建てマンション開発を手掛ける事例は珍しい。これまで非戸建て系木造建築は木材現しにこだわった付加価値型が多かったが、諸コスト上昇が続くなかで、利回り確保重視の投資用マンションで木造化を図る新たな事例として注目される。

RC造の建設コストは、木造マンションは、RC造の排出削減、固定化に貢献し、カーボンの利回り低下が懸念されるなか、建設費が抑制できる木造マンションが注目されるようになっている。近藤社長は「収益性に加

い。

木造5階建ては4階建てと比べて賃貸面積が最大で25%拡大し、れまで収支不採算により事業化が困難だった案件についても対応が可能となり、事業機会の拡大が期待される。

また同社がこれまで建設していた同等規模のRC造マンションと比較すると、工期はRC造が約12カ月なのに対し、木造は約8カ月と大幅に短縮できる。

建築コストも工期の短縮などでRC造が約2億円のところ、木造は約1億円とほぼ半減の見込み。4〜5階をメゾネットとすることでエレベーターを不要とし、賃貸面積を増やすとともにコストを削

投資用マンションの純木造5階建ての新モデル



減した。基礎の軽量化もコスト減に貢献する。

木造耐火は告示及び木住協の仕様を利用し、構造体の現しなどを行わない。4階から5階にすることで1階部分は1時間耐火から1時間半耐火の仕様となるが、在来工法では仕様に大きな違いがないため、2時間耐火と

1時間半耐火の仕様を合理的に併用する。同社は木造分譲戸建て事業も行っていたが、現在はマンション事業のみ。しかし木造戸建てを手掛けてきた経緯から木造建築業者との連携があり、それが木造マンションの建設につながった。

中層木造マンションの建設は2019年から開始し、4階建て投資用マンションを2棟建設した。RC造の25%割安に設定されており、居住者からの人気は高い。木造マンションは、劣化対策等級3を取得して木造マンションの呼称を取得。ZEH-MO riented 認証も取得している。

近藤社長は「年間目標としてRC造20棟、木造4〜5棟の販売を考えているが、木造はいずれ10棟くらいまで増やしたい。敷地が広い場合はRC造、狭小により高層建築が難しい場合は木造などを使い分けていく」と話している。

西大井の物件ではR