

2025 年 11 月 5 日

三菱地所レジデンス株式会社
株式会社チャーム・ケア・コーポレーション
三菱 UFJ 信託銀行株式会社

「(仮) チャームプレミア桜新町」
木造化による環境×社会への貢献を目指す 3 社協働プロジェクト
～三菱地所レジデンス・三菱 UFJ 信託銀行として初となるハイグレードな木造ホーム※1～

三菱地所レジデンス株式会社（代表取締役 社長執行役員 ^{みやじま まさはる}宮島 正治、以下 三菱地所レジデンス）、株式会社チャーム・ケア・コーポレーション（代表取締役会長兼 CEO ^{しもむら たかひこ}下村 隆彦、以下 チャーム・ケア・コーポレーション）および三菱 UFJ 信託銀行株式会社（取締役社長 ^{くぼた ひろし}窪田 博、以下 三菱 UFJ 信託銀行）は、木造による介護付有料老人ホーム「(仮) チャームプレミア桜新町」（以下、本施設）開設に向けた協働プロジェクトを始動し、2025 年 9 月 25 日に着工いたしました。

本施設は、延床面積 3,000 m²を超える 3 階建ての中大規模木造建築物であり、木造でありながら、耐震性・耐火性については、関連法令に基づく安全性能を十分に満たす設計となっております。遮音性能については、居室に影響を及ぼす範囲において、使用部材の性能は RC 造と同等の建物となる予定です。三菱地所レジデンスはこれまでに 40 を超える有料老人ホームの開発を行ってまいりましたが、木造による有料老人ホームの開発は本施設が初となります。運営を担うチャーム・ケア・コーポレーションは、首都圏・近畿圏を中心に「チャーム」「チャームプレミア」などのブランドで有料老人ホームを展開し、手厚い介護体制と高いホスピタリティで事業を展開しています。本施設においてもハイグレード木造建築ならではの居住性を生かしたサービスを提供してまいります。また、三菱 UFJ 信託銀行は建物竣工後、三菱 UFJ 信託銀行を受託者とする信託受益権としての本施設の金融商品化を目指します。これにより、中大規模ハイグレード木造建築物の流通を拡大させるだけでなく、環境・社会に配慮した不動産投資の新しい選択肢を市場に提供します。

現在、木造建築物は減価償却や流通の制約から、不動産投資市場における流通量はいまだ少ない状況です。こうした状況下で、3 社の協働は、ハイグレード木造建築物の流通に寄与するとともに、環境負荷の低減と高齢社会への対応を同時に実現する試みとなります。



▲外観

三菱地所レジデンス、チャーム・ケア・コーポレーションおよび三菱 UFJ 信託銀行は、今後も各グループのリソースやノウハウを活かし、高度化・多様化した社会のニーズに応える取り組みを通じ、持続可能な社会の形成に貢献していきます。

■介護付有料老人ホーム「(仮) チャームプレミア桜新町」の特徴

本施設は、地上3階建の中大規模木造建築物です。木造であることで、炭素を長期間固定でき、製造・施工時のCO₂排出量も抑えられることから、環境負荷の低減に寄与します。本施設の木材利用による炭素貯蔵量は667.1t-CO₂で、これは一般家庭約145世帯の年間CO₂排出量に相当します。^{※2}

また、木材特有の調湿機能、断熱性により、入居者に心地よく安心できる住環境を提供。心身の健康に良好な効果をもたらし、入居者や就労者にとってのwell-beingの向上にも繋がります。

木材活用については、2×4工法を採用し、共用部で柱の位置を最適化、強固な梁を採用することで、開放感溢れる大間口、大空間を実現しました。また、上下階の遮音については高性能遮音床を採用。そのほかにも、三菱地所グループの三菱地所ウッドビルド株式会社を介して、構造上可能な限りの国産材を使用しています。

建物の外装材には一部天然木を採用し、軒裏に大きな傾斜を設け、陰影と奥行きを強調。ランダムに配置したマリオン、緑を映し出すガラス手摺りを採用し、木造建築物でありながら、現代的でスタイリッシュなデザインを実現しています。室内は全面的にフローリング張りとし、壁や天井には、天然木の突板クロスを採用することで木のぬくもりを感じられる空間をつくり、建物内外の一体感を演出しました。



▲ロビー

■物件概要

名称	(仮) チャームプレミア桜新町
所在地	東京都世田谷区新町1丁目31番21の一部(地番)
交通	東急田園都市線「桜新町」駅徒歩10分
施設類型	介護付有料老人ホーム(一般型特定施設入居者生活介護)
敷地面積	2,508.21 m ²
建築面積	1,208.48 m ²
延床面積	3,368.27 m ²
構造・規模	木造・地上3階建
入居室数	62室(定員72名)
着工	2025年9月25日
竣工	2026年11月末(予定)
開業予定月	2027年1月(予定)
開発事業者	三菱地所レジデンス株式会社
運営者	株式会社チャーム・ケア・コーポレーション
設計	株式会社IAO 竹田設計
施工	谷津建設株式会社
将来取得者(受託者)	三菱UFJ信託銀行株式会社

■三菱地所レジデンスの木造・木質化への取り組み

三菱地所レジデンスは、住宅開発を中心に不動産事業を展開しており、近年では多様なアセットを手掛ける中、介護付有料老人ホームなど高齢化社会に対応した施設開発にも注力しています。特に三菱地所グループとして環境負荷の低減を図ることができる木造・木質化に積極的に取り組んでおり、マンションの内外装への木材活用や建物一部の木造化など、多様な実績を重ねてきました。本施設は三菱地所レジデンスにとって初の木造有料老人ホームの開発となります。

三菱地所レジデンスでは、風除室やエントランスホール天井・壁ルーバーなど、複数の物件にて木質化への取り組みを進めておりますが、本施設は三菱地所グループにおいてもハイグレード木造建築物の推進の足掛かりとなるプロジェクトだと考えています。

■チャーム・ケア・コーポレーションの取り組み

チャーム・ケア・コーポレーションは、全国で数多くの介護付有料老人ホームの運営実績を活かし、入居者一人ひとりの健康状態や生活習慣、価値観に応じた個別ケアを実践しています。医療機関との連携や趣味・交流活動のサポートを通じて、心身の健康維持と生きがいのある暮らしを支援。スタッフが入居者やご家族の声に耳を傾け、きめ細やかなサービスを提供することで、体調や生活上の変化にも柔軟に対応できる安全で安定した暮らしを実現しています。

本施設においても、入居者の個別ニーズに応じたケアプランの作成や、医療機関との連携強化、地域との交流促進など、地域密着型の運営を行い、入居者が安心して暮らせる環境づくりを目指します。

■三菱UFJ信託銀行の金融商品への取り組み

三菱UFJ信託銀行は、信託受益権を活用した金融商品の組成について豊富な実績を有しております。本施設への取り組みを通じて、ハイグレード木造建築物の金融商品化にも挑戦していきます。これにより、木造建築物の不動産市場への流通促進と投資家への新たな投資機会の提供を目指します。

また、ハイグレード木造建築の持つ環境価値を金融商品として評価する取り組みを行うことで、脱炭素社会への貢献や持続可能な資産運用の普及にも寄与していきます。



▲外観

- ※1 ハイグレード木造：木造が本来持つ炭素排出量の抑制機能に加え、高耐震・高耐火・高遮音・高耐久などの性能を備え、大開口・大空間の設計も可能とした、従来の木造では困難だった要素を技術的に克服した構造。
- ※2 環境省「令和4年度 家庭部門のCO₂排出実態統計調査（確報値）」
- ※3 本資料中の記載・イメージパース等は計画段階のものであり、今後変更が生じる可能性があります。