

SuMi TRUST
SUMITOMO MITSUI TRUST HOLDINGS

環境不動産

CSR REPORT 2016



三井住友トラスト・グループの エコ・トラステーション

「環境(エコ)の問題に対し、信託(トラスト)の機能を活用して解決(ソリューション)に貢献していく」という趣旨から、環境金融事業を「エコ・トラステーション」と名付けて、問題解決型の商品・サービスを開発・提供しています。

信託銀行ならではの機能を 活用したソリューション

編集方針

2016年度のCSRレポートは、フルレポートおよび「気候変動」「自然資本」「責任投資」「環境不動産」「シニア世代応援レポート」の各特集冊子により構成致します。読者の方に、当グループが特に積極的に行っている取り組みについて、より理解を深めていただくため、各特集冊子を発行致します。当グループのその他のCSRへの取り組みについては、ウェブサイトに掲載致します。

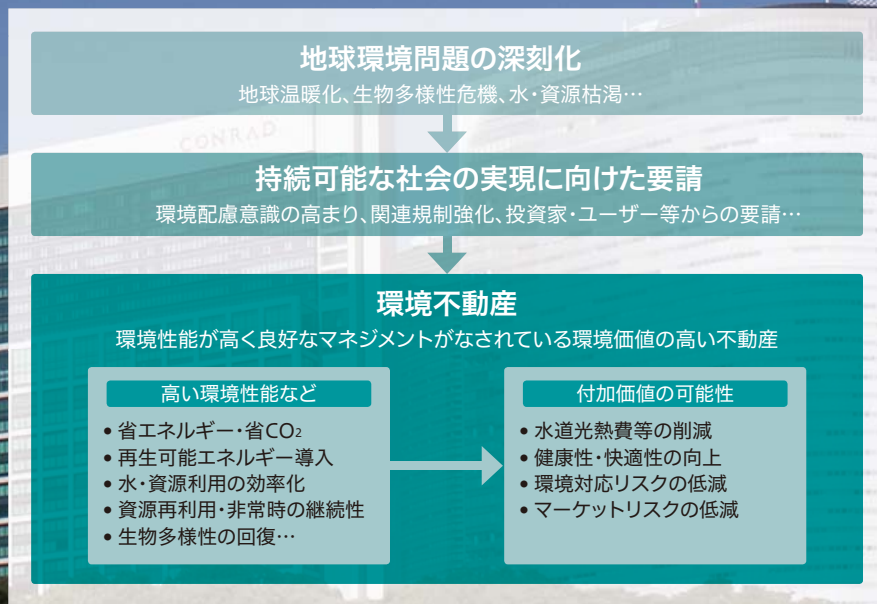
ウェブサイトURL: <http://www.smtb.jp/csr/>

※当冊子は、三井住友信託銀行を中心としたグループの事業を紹介しています。



環境不動産とは

- 地球環境問題の深刻化が指摘されるなかで、持続可能な社会の実現に向けて、不動産についても環境への配慮が求められています。
- 環境に配慮し、「環境性能が高く良好なマネジメントがなされている環境価値の高い不動産」は、「環境不動産」と呼ばれています。
- 当グループは、環境不動産が、その高い環境性能などがもたらす収益の向上やリスクの低減を通じて、通常の不動産よりも高い付加価値を持つ可能性があると考えています。



CONTENTS

P4

今なぜ「環境不動産」か

P12

環境不動産ビジネス
ラインアップ

p6

環境不動産の付加価値

p10

三井住友信託銀行の
取り組み

今なぜ「環境不動産」か

- 2015年12月に、国連気候変動枠組条約第21回締約国会議(COP21)において「パリ協定」が締結され、2016年11月に発効しました。批准国である日本においても今後、環境規制の強化が予測されます。
- 国内の政策面では、2015年に建築物省エネ法が公布され、2,000m²以上の非住宅建築物については、新築時に省エネルギー基準に従うことが義務付けられました(2017年施行予定)。一方、サステナブル建築物等先導事業等、環境性能の高いプロジェクトに対して国が補助金交付等を行う仕組みについても充実しつつあります。
- 世界の投資・金融セクターにおいては、地球環境問題への対応は不可欠な課題と認識されています。2006年に国連の主導でESG(環境・社会・ガバナンス)に配慮した投資の世界的なプラットフォームである責任投資原則(PRI)が提唱され、欧米の機関投資家など1,500を超える機関が署名しています。また国連環境計画・金融イニシアティブ(UNEP FI)においては国内外で200を超える銀行・保険・証券会社等が、ESGへの配慮を統合した金融システムへの転換を進めています。2015年には日本の年金積立金管理運用独立行政法人(GPIF)が責任投資原則(PRI)に署名したことも、大きな動きといえます。(当グループはPRIとUNEP FIについて、発足当初に署名を行っています。)
- さらに2009年には、欧州の主要年金基金を中心にGRESB(グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク、「グレスビー」と読みます)という、不動産セクターのサステナビリティ(持続可能性)を測るベンチマークが創設され、投資判断に活用されています。2016年には日本から43社がGRESBの評価に参加しています。このうち不動産投資法人(J-REIT)は30社で、J-REIT市場時価総額の約78%に達しています。
- 国内投資・金融セクターにおいても2015年、責任ある機関投資家の諸原則(日本版スチュワードシップ・コード)について200を超える機関が受け入れを表明するとともに、上場会社のサステナビリティへの対応を原則に含むコーポレートガバナンス・コードが東京証券取引所の有価証券上場規程の別添として適用が開始されています。
- 今まさに、不動産においても環境への配慮が求められているといえます。

今、求められている不動産の環境配慮

国際条約

- 気候変動枠組条約 (UNFCCC)
- パリ協定等

国内政策

- 建築物省エネ法
⇒ 環境関連規制の強化
- サステナブル建築物等先導事業等
⇒ 環境性能の高い不動産への支援

世界の投資・金融セクター

- PRI・UNEP FI
⇒ ESGに配慮した投資・金融推進
- GRESB
⇒ 不動産関連投資判断への活用

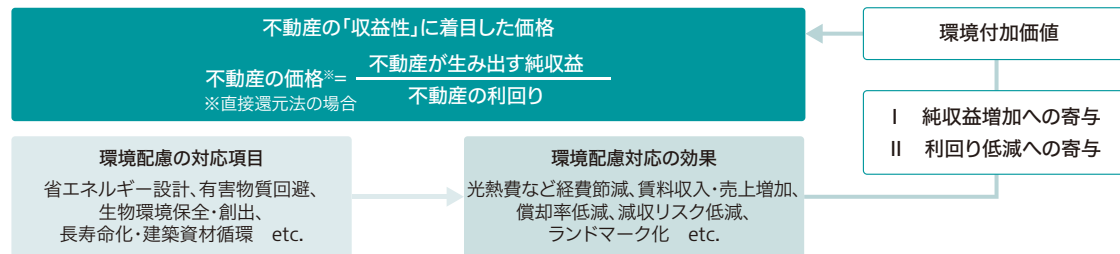
国内投資・金融セクター

- 日本版スチュワードシップ・コード
⇒ 200を超える機関が受け入れを表明
- コーポレートガバナンス・コード
⇒ 上場会社のサステナビリティへの対応

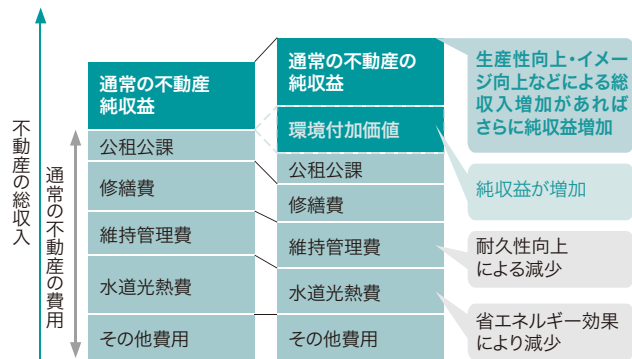
環境不動産の付加価値 1 — 不動産の「収益性」から導かれる付加価値

- 不動産の環境配慮を考える場合、よく「コストが余分にかかるから投資がしづらい」といった声が聞かれますが、不動産投資における価格の理論を踏まえると、環境不動産は追加コストに見合った、あるいはそれ以上の付加価値を生み出す可能性があると考えられます。
- 不動産を収益性(どれだけ収益をどれくらい安定的に生み出すか)という観点で見た場合、その価格は、不動産が生み出す純収益(収入－費用)を不動産の利回りで割ることによって求められます。賃料収入などの総収入が多いほど、また水道光熱費や維持管理費などの費用が少ないほど、純収益が増加して不動産価格は高く評価されます。また収益の変動リスクが少なく安定性が高い資産ほど、投資家が要求する利回りは下がるため、不動産価格は高く評価されることとなります。
- 環境不動産は、省エネルギー効果による水道光熱費の減少や、使用部材の耐久性向上による維持管理費の減少などが純収益の増加につながる可能性があるほか、オフィス環境の向上による生産性の向上や、建物のイメージ向上効果などが賃料アップの要因となるため総収入の増加をもたらし、純収益の向上につながる可能性もあります。
- さらに環境不動産は、将来の環境関連の課税強化や規制強化などの影響を受けにくいことから、不動産の利回りに含まれる環境リスクが低減するほか、長寿命化による償却率の低減や環境配慮によるイメージ向上効果が不動産の利回りの低減につながる可能性があります。
- 以上のような理由から環境不動産が付加価値を持つようになると三井住友信託銀行は考えています。

環境付加価値概念図(1) 不動産の「収益性」に着目した価格

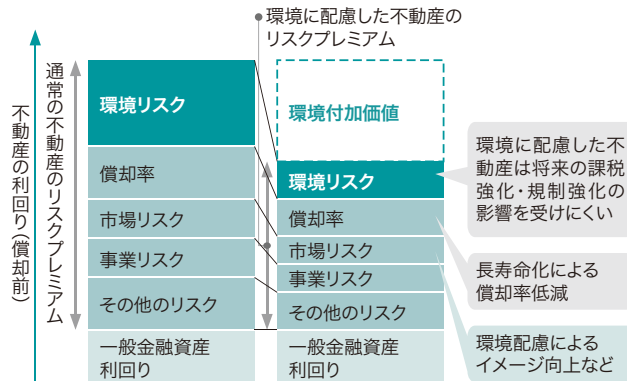


環境付加価値概念図(2) 純収益への反映



出典：不動産に関する「環境付加価値」の検討
(東京都不動産鑑定士協会10周年記念論文 2005 伊藤雅人)より一部改訂

環境付加価値概念図(3) 利回りへの反映



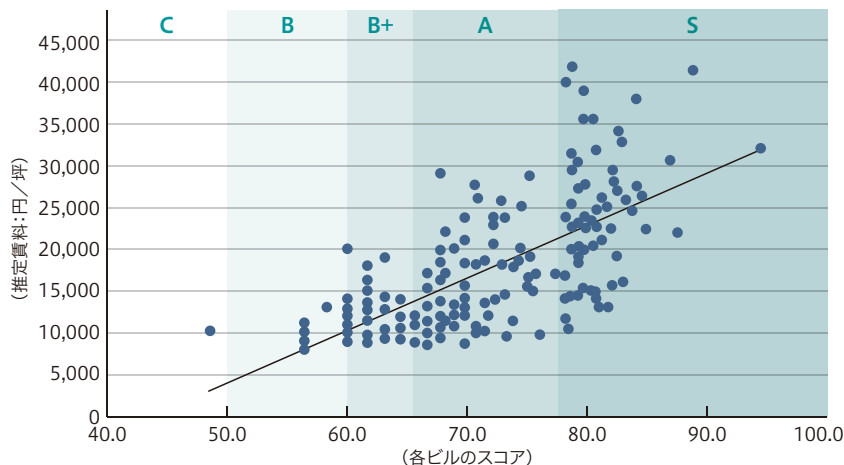
出典：不動産に関する「環境付加価値」の検討
(東京都不動産鑑定士協会10周年記念論文 2005 伊藤雅人)より一部改訂

環境不動産の付加価値 2 —付加価値の「見える化」に向けて

CASBEE経済効果調査

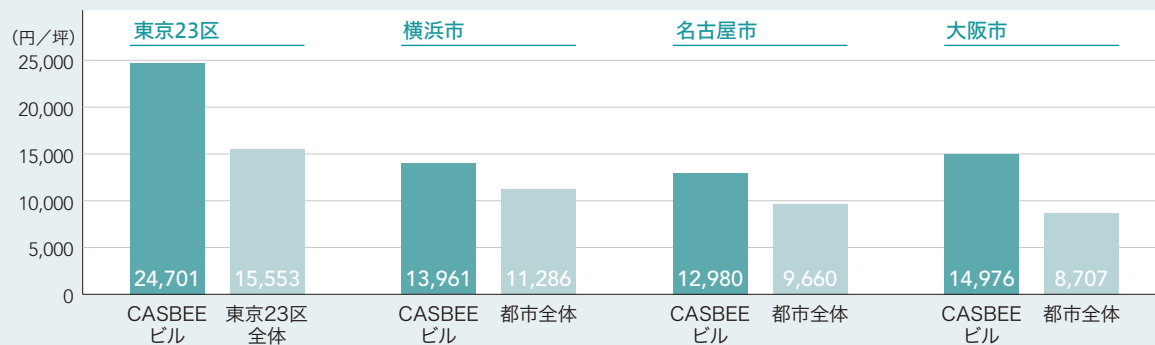
- 日本において、建物の環境性能とその経済効果との相関性を示した研究成果が少ないことから、三井住友信託銀行は一般社団法人 日本サステナブル建築協会の「スマートウェルネスオフィス研究委員会」経済効果調査ワーキンググループのリーダーとして、CASBEE®（建築環境総合性能評価システム）を用いた経済効果調査を実施しました。この調査では、CASBEE®という、日本で開発・普及が進められている環境性能の総合評価ツールによる認証や評価を受けているビルと、これを受けていないビルを対象に分析を行いました。その結果、「CASBEEの認証や届出を行ったビルは都市全体の平均賃料に比べて賃料が約3.6%高い」「CASBEEスコア（100点満点換算）1点あたり、賃料が約0.5%高い」といった可能性が示唆されました。この成果は各種シンポジウムや日本建築学会大会などで発表されています。

CASBEEスコアと賃料の相関関係（単回帰分析）



一般社団法人 日本サステナブル建築協会「スマートウェルネスオフィス研究委員会報告書（平成26年度）」をもとに作成

平均賃料の比較



一般社団法人 日本サステナブル建築協会「スマートウェルネスオフィス研究委員会報告書(平成26年度)」をもとに作成

CASBEEビルに関する重回帰分析の結果一覧

CASBEE評価値等	サンプル数	係数	平均賃料比
CASBEEフラグ(CASBEE評価の有無)	517	564.160	+3.64%
CASBEEランク(5段階の評価ランク)	517	263.525	+1.70%
CASBEEスコア(100点満点の評価スコア)	183	78.974	+0.46%
サービス性能(Q2)スコア	183	1702.667	+9.9%
知的生産性評価	180	319.318	+1.86%

一般社団法人 日本サステナブル建築協会「スマートウェルネスオフィス研究委員会報告書(平成26年度)」をもとに作成

三井住友信託銀行の取り組み

- 2005年、環境不動産のもたらす付加価値に関する論文の発表を皮切りに、三井住友信託銀行は環境不動産に関する多くの提言を行ってきました。
- 環境不動産に関して特に重要な提言としては「環境性能」とそれに伴う「付加価値」を分かりやすく示すことが挙げられます。これらの提言に基づき、2013年にCASBEE（建築環境総合性能評価システム）研究開発委員会においてCASBEE-不動産（発足当時名称：CASBEE不動産マーケット普及版）の認証制度が開始されました。
- 業務面で、三井住友信託銀行は我が国初の土地信託を1980年代に商品化し、ビルやマンションなど多くの不動産開発や運営に携わってきましたが、それらの経験を生かし、環境配慮型建築コンサルティングなどに取り組んでいるほか、2010年に国内金融機関として初めて、環境不動産の専担組織を設置し、環境不動産に関するさまざまなビジネスラインアップを提供しています。
- 三井住友信託銀行は環境不動産の普及を通じて持続可能な社会を実現し、ビジネスのサステナビリティに結び付けることを使命の一つとし、環境不動産市場のリーディングカンパニーとしての役割を果たしていきたいと考えています。

環境不動産サイトのご紹介

三井住友信託銀行のCSR活動サイト内の特集コーナーにおいて、環境不動産に関するさまざまな情報を発信しています。詳しくは下記ウェブサイトURLからご覧ください。

<http://www.smtb.jp/csr/real-estate/>



三井住友信託銀行の主な取り組み

スタート

- 2005年10月 東京都不動産鑑定士協会10周年記念論文『不動産に関する「環境付加価値」の検討』で最優秀賞受賞
環境配慮の取り組みを不動産価値に反映させる考え方を提言

研究会主催

- 2007年3月～ サステナブル不動産研究会主催
2009年6月 『マルチステークホルダーの動きから読むサステナブル不動産』出版
2015年4月 トラスト未来フォーラム助成研究レポート『サステナブル不動産の付加価値と普及促進ビジネス』を研究会成果物として公表
- 2013年5月～ スマートシティ研究会主催
2016年3月 トラスト未来フォーラム助成研究レポート『スマートシティ研究会報告書～スマートシティ評価指標の構築に向けて』を研究会成果物として公表

国連環境計画における取り組み

- 2007年6月～ 国連環境計画・金融イニシアティブ不動産ワーキンググループメンバー
責任不動産投資(RPI)の普及啓発活動実施、事例集や手引き集を発行

CASBEEに関する取り組み

- 2007年7月～ CASBEE不動産評価検討小委員会(現幹事)
2013年7月 CASBEE-不動産による認証の開始

不動産鑑定評価に関する取り組み

- 2007年10月～ 日本不動産鑑定協会環境付加価値ワーキンググループ(座長)
2009年5月 『環境を考えた不動産は価値が上がる』(住宅新報社)出版

国および自治体との取り組み

- 2008年11月～ 国土交通省「環境価値を重視した不動産市場のあり方研究会」委員兼アドバイザー
- 2011年11月～ 国土交通省「環境不動産懇談会」委員
2012年4月 同懇談会から「環境不動産懇談会提言」を公表
- 2012年2月～ 東京都環境局「低炭素ビルへの環境投資等に関する検討会」委員
2012年4月 同検討会から「不動産市場を通じた低炭素建築物の普及拡大に向けて」を公表
- 2012年4月～ 国土交通省「サステナブル建築物等先導事業評価委員会」専門委員※
- 2012年4月～ 国土交通省「環境不動産普及促進検討委員会」委員
2016年2月 『グリーンリース・ガイド』発刊に向けた支援
- 2014年4月～ 日本サステナブル建築協会「スマートウェルネスオフィス研究委員会」委員
2015年2月 スマートウェルネスオフィスシンポジウムにてCASBEE経済効果調査の成果を発表

※サステナブル建築物等先導事業に関するコンサルティング(19頁)を行う場合は、対象案件について審査に関わることはありません。

環境不動産ビジネスラインアップ

1 環境配慮型建築コンサルティング

- 環境不動産の導入を促進するため、三井住友信託銀行は、ビルなどへの省エネシステム導入、景観や生態系への配慮、建物長寿命化、リサイクルシステムの採用などをアドバイスする環境配慮型建築コンサルティングサービスを提供しています。
- 環境問題に対する関心の高まりから、最近では建築環境総合性能評価システム(CASBEE[®]※)の認証や自主評価を目指す案件も多くなってきました。また、国土交通省「サステナブル建築物等先導事業」(旧住宅・建築物省CO₂先導事業、18頁ご参照)や経済産業省「ネット・ゼロ・エネルギー・ビル実証事業」に採択された事業もあります。

※国土交通省の主導のもと、日本で開発・普及が進められている建物の環境性能評価システム

環境配慮型建築コンサルティングの例

会社名	所在地	用途	階数	延床面積	目標ランク
クラリオン	埼玉県	本社事務所・研究所	地上10階、塔屋1階	約19,000m ²	A(認証済)
八千代銀行	東京都	本店※ ¹	地上9階	約7,700m ²	S(認証済)
中央労働金庫	東京都	本店	地下1階、地上9階、塔屋2階	約6,000m ²	A(自主評価)
	神奈川県	事務所	地下1階、地上7階、塔屋1階	約10,000m ²	B+(届出)
イオンモール	東京都	商業施設	地上5階	約150,000m ²	A(認証済)
フジ	愛媛県	商業施設	地上3階	約140,000m ²	B+(認証済)
イトーヨーカドー	神奈川県	商業施設	地上4階	約29,000m ²	B+(届出)
東洋製罐グループホールディングス	東京都	事務所※ ¹	地下2階、地上21階、塔屋1階	約72,400m ²	S(認証済)
ダイキン工業	大阪府	事務所・研究開発施設※ ¹	地下1階、地上6階	約48,000m ²	S(自主評価)
広島マツダ	広島県	事務所※ ¹	既存ビルの改修事業		
アンリツ	神奈川県	事務所※ ²	地上7階	約28,000m ²	S(自主評価)
島根銀行	島根県	本店※ ¹	地下1階、地上13階	約12,000m ²	S(自主評価)

※1 国土交通省 サステナブル建築物等先導事業に採択

※2 経済産業省 ネット・ゼロ・エネルギー・ビル実証事業に採択

事例紹介A

島根銀行本店建替工事

創業100周年をまたぐ新本店の建設プロジェクトです。地域の低炭素社会および地域防災に貢献する「GREEN BANKしまぎん」の一環として、地域防災に貢献する非常時自立型省エネビルを建設しています。照明の輝度制御と外壁ルーバー、ブラインド制御を組み合わせる理想的な視環境を実現する「アピアランス制御システム」、日本海側気候に適した省エネ空調である「ツインコーナーエコボイド」、BEMS(ビル・エネルギー・マネジメント・システム)とデジタルサイネージを用いてエネルギーの見える化を実現する「グリーンプラザ」といった取り組みと合わせて、被災状況に応じた自立システムを構築し、灯りと情報を絶やさない災害に強いまちづくりに貢献します。

(平成26年度第1回住宅・建築物省CO₂先導事業(現:サステナブル建築物等先導事業)採択)



2 「CASBEE-不動産」認証申請支援コンサルティング

CASBEE-不動産に関する取り組み

- CASBEE-不動産は、建物の環境性能評価が不動産マーケットで広く普及することを目的として、2012年に開発されたシステムです。CASBEE-建築（新築・既存等）などそれまでのCASBEE®との整合を保ちながら、評価項目を大幅に絞り、かつ海外の環境性能評価との読み替えも考慮した内容となっています。
- CASBEE-不動産は、GRESB（4頁ご参照）の評価にも利用できる（2013-2016年実績）ことから、サステナビリティ（持続可能性）に敏感な不動産投資法人、不動産会社などを中心に活用が広がっています。
- 三井住友信託銀行は、一般財団法人 建築環境・省エネルギー機構が主催する「CASBEEと不動産評価検討小委員会」の幹事としてCASBEE-不動産の開発に参画しています。

ご参考 CASBEE-不動産の評価項目（オフィスビルの場合）

エネルギー・温暖化ガス	目標設定とモニタリング／省エネ基準／運用管理体制、使用・排出原単位（計算値）、 使用・排出原単位（実績値） 、自然エネルギー
水	目標設定とモニタリング／運用管理体制、水使用量（計算値）、 水使用量（実績値）
資源利用／安全	新耐震基準適合等、高耐震・免震等、 再生材利用 、躯体材料の耐用年数、主要設備機能の更新必要間隔／設備（電力等）の自給率向上／維持管理
生物多様性／敷地	特定外来生物等を使用しない、 生物多様性の向上 、土壌環境品質・ブラウンフィールド再生、公共交通機関の接近性、自然災害リスク対策
屋内環境	建築物環境衛生管理基準等クリア 、昼光利用、自然換気機能、眺望

※1 下線は必須項目（評価のためには必須項目をクリアする必要があります）

※2 赤色の文字は国連環境計画 持続可能建築と気候変動イニシアティブ（UNEP SBCI）が検討する世界共通指標に関連する項目

CASBEE-不動産認証申請支援コンサルティング

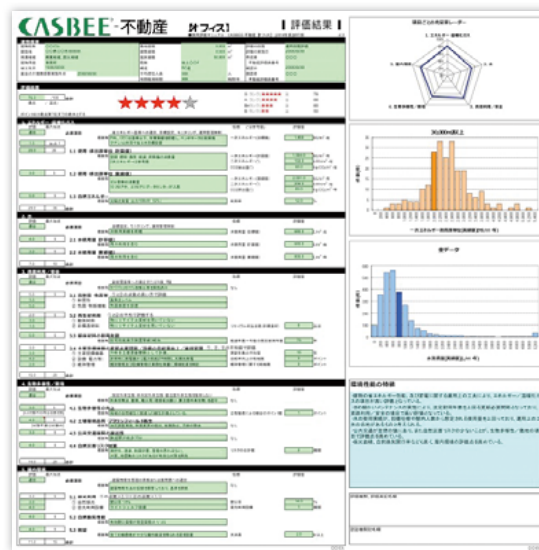
- 三井住友信託銀行は、CASBEE-不動産の認証申請を支援するコンサルティング業務を展開しています。

認証申請を行う不動産の選定などを支援するとともに、CASBEE 不動産評価員の有資格者が不動産の環境性能評価を実施し、認証機関への認証申請をサポートします。

CASBEE-不動産による課題発見と改善に向けた提言

- 三井住友信託銀行は、CASBEE-不動産の評価と合わせて、環境性能の向上に向けた課題の発見や、その改善に向けた取り組みに関する提言も行っています。

今後も環境不動産普及ビジネスの中で、このシステムを活用したサービスを提供していきます。



CASBEE-不動産評価シート

環境不動産ビジネスラインアップ

CASBEE-不動産認証申請支援コンサルティングの例

所有者	建物名称	ランク	認証日
日本リテールファンド 投資法人	1 イオンモールむさし村山	S	2015/2/27
	2 東戸塚オーロラシティ	S	2015/2/27
	3 イオン戸畑ショッピングセンター	S	2016/2/29
プレミア投資法人	4 プレミア海岸ビル	A	2015/8/7
	5 高田馬場センタービル	A	2015/8/7
	6 アーバンネット市ヶ谷ビル	A	2016/3/17
アクティビア・プロパティーズ 投資法人	7 A-PLACE恵比寿南	S	2016/3/17
	8 マーケットスクエア相模原	S	2016/5/31
	9 ルオーゴ汐留	S	2016/3/17
トーセイ株式会社	10 虎ノ門トーセイビル	A	2015/9/26
株式会社三越伊勢丹 ホールディングス	11 伊勢丹新宿本店	S	2016/3/4
	12 三越銀座店	S	2016/3/4
	13 三越日本橋本店	S	2016/3/4





3 補助金の採択に向けたお手伝い

サステナブル建築物等先導事業とは

- 省CO₂の先導性に優れたリーディングプロジェクト(建築・改修事業)を公募し、採択された事業に補助を行います。
- 先導的な取り組みに関する工事費等の2分の1以内の金額で補助が行われ、採択事業1件あたりの平均補助金額(予算)は2億円程度で推移しています。
- 採択事業については国土交通省から報道発表されるとともに国立研究開発法人 建築研究所ホームページに公開され、採択時および完了時にプロジェクト発表の機会があります。

サステナブル建築物等先導事業(省CO₂先導型)の応募・採択件数と予算額

年度	応募件数	採択件数	予算
2008	155件	20件	50億円
2009	84件	33件	70億円
2010	91件	27件	環境・ストック活用推進事業330億円の内数
2011※	74件	24件	環境・ストック活用推進事業160億円の内数
2012	92件	25件	環境・ストック活用推進事業170億円の内数
2013	42件	21件	環境・ストック活用推進事業170億円の内数
2014	28件	17件	環境・ストック活用推進事業220億円の内数
2015	37件	21件	環境・ストック活用推進事業61億円の内数

※2011年度の件数は第3回(特定被災区域部門)を除く(出典:国土交通省公表資料)

サステナブル建築物等先導事業に関する三井住友信託銀行の取り組み

- 三井住友信託銀行では、サステナブル建築物等先導事業の採択に向けて、アピールポイントの整理、提案申請書作成支援などのコンサルティングを行っています。

※このコンサルティングは、サステナブル建築物等先導事業の採択をお約束するものではありません。

事例紹介B

(仮称)虎ノ門2-10計画

1962年に開業したホテルオークラ東京本館の機能を刷新するとともに、グローバル拠点に相応しいオフィスを併設する再開発プロジェクトです。複数の棟において効率的なエネルギーの面的・立体的連携を実現する一方で、広大な緑地を設けてクールスポットと風の道を形成し、隣接街区とともに緑のネットワークを創出しています。また隣接する大規模再開発プロジェクトと連携して、災害時の機能補完を実現する計画になっています。

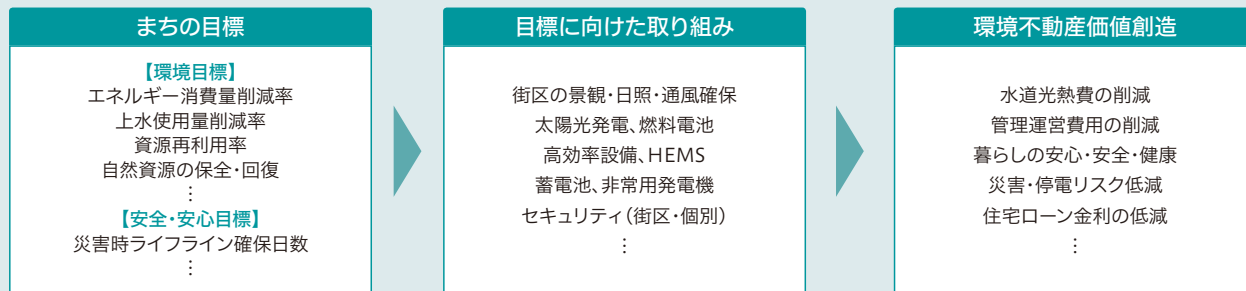
(平成27年度第2回サステナブル建築物等先導事業採択)



4 スマートタウン・スマートシティの価値「見える化」と構想策定支援

- 近年、「電気の有効利用に加え、熱や未利用エネルギーも含めたエネルギーの『面的利用』や、地域の交通システム、市民のライフスタイルの変革などを複合的に組み合わせたエリア単位での次世代の社会システムである『スマートコミュニティ』」(以上、経済産業省ホームページより)のシステムを取り入れたスマートタウン・スマートシティの実現が、地域開発にあたっての重要なポイントとなっています。
- スマートタウン・スマートシティ実現のためには、基本構想段階から環境面・社会面・ガバナンス面(ESG)における街の目標を明確に定めるとともに、コストアップに応じた経済的な付加価値を実現させる必要があります。
- 三井住友信託銀行はスマートタウン・スマートシティのプロジェクトに関して、環境貢献などのさまざまな取り組みを経済的な付加価値に結び付けるフレームワークの構築や、事業構想の策定をお手伝いさせていただくほか、住宅ローンなどの金融機能の提供を通じて事業の実現をサポートしています。

スマートタウン価値「見える化」のイメージ



事例紹介C

藤沢サスティナブル・スマートタウン

- 「Fujisawaサスティナブル・スマートタウン」は、パナソニック株式会社が同社藤沢工場跡地にて事業進行中のスマートタウンです。
- パナソニック株式会社、藤沢市と、三井住友信託銀行を含む11社のパートナー企業が連携して事業を進め、2014年春にまち開きを迎えています。
- 三井住友信託銀行は、スマートタウン評価指標（環境不動産価値）の設計、専用の環境配慮型住宅ローンの商品企画などの役割を通じて、この事業に参画しています。
- 本事業におきましても、タウンマネジメントを含めた地域単位での総合的な省CO₂の取り組みが評価され、平成25年度第1回住宅・建築物省CO₂先導事業（現：サステナブル建築物等先導事業）に採択されています。



お問い合わせ窓口

三井住友信託銀行株式会社 不動産コンサルティング部 環境不動産推進チーム

〒100-8233 東京都千代田区丸の内1-4-1

電話 03-6256-6091

ファクス 03-3286-8972

ホームページ <http://smtb.jp/csr/index.html>

国土交通大臣届出第1号

一般社団法人不動産協会会員

一般社団法人不動産流通経営協会会員

公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会加盟

- 本提案書に基づく三井住友信託銀行からの提案につきましては、貴社自らその採否をご判断ください。
- 本提案書における三井住友信託銀行からの提案を貴社が採用されない場合にあっても、三井住友信託銀行とのお取引について貴社が不利益な扱いを受けることはありません。また、三井住友信託銀行は本提案書における提案を貴社が採用されることを貴社とのお取引の条件とすることはありません。



三井住友トラスト・ホールディングス