

 三井住友トラスト・ホールディングス

SuMi TRUST
SUMITOMO MITSUI TRUST HOLDINGS

環境不動産

Environmentally Friendly Property

SUSTAINABILITY REPORT

2020/2021



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

気候変動問題
への対応

自然資本
(生物多様性)
への対応

環境不動産
への対応

サステナブル
投資
(ESG投資)

**ECO
Trustution**
エコ・トラステーション

ESG・統合報告書
コンサルティング

ポジティブ・
インパクト・
ファイナンス

編集方針

2020/2021 サステナビリティレポートは、フルレポートおよび「気候変動」「自然資本」「環境不動産」の各特集冊子「シニア世代応援レポート」「スチュワードシップ・レポート」により構成致します。当グループのそのほかのサステナビリティ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: <https://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企業の取り組みを紹介しています。

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

環境不動産の取り組みにおいて目標とするSDGsゴール	2
環境不動産が求められる背景	4
環境不動産に関する三井住友信託銀行の取り組み	5
環境不動産ビジネスラインアップ	6
1 「CASBEE-不動産」認証申請支援コンサルティング	6
2 「CASBEE-ウェルネスオフィス」認証申請支援コンサルティング	10
3 「CASBEE-街区」認証申請支援コンサルティング	11

地球環境問題の深刻化

地球温暖化、生物多様性危機、水・資源枯渇…

持続可能な社会の実現に向けた要請

環境配慮意識の高まり、関連規制強化、投資家・ユーザー等からの要請…

環境不動産

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

高い環境性能など

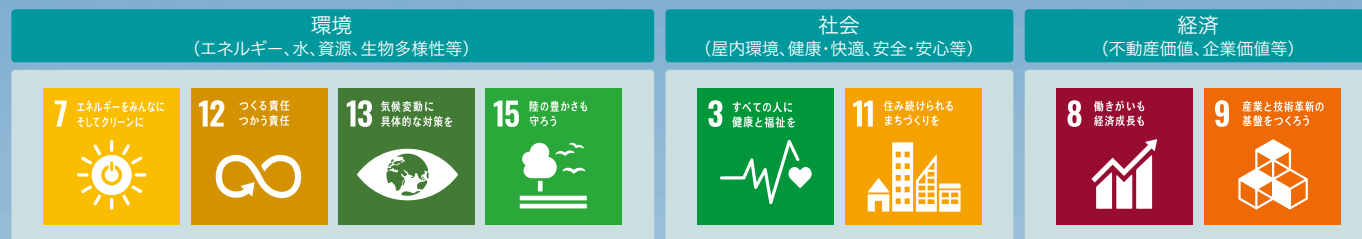
- 省エネルギー・省CO₂
- 再生可能エネルギー導入
- 水・資源利用の効率化
- 資源再利用・非常時の継続性
- 生物多様性の回復…

付加価値の可能性

- 水道光熱費等の削減
- 健康性・快適性の向上
- 環境対応リスクの低減
- マーケットリスクの低減

4 建築時における環境配慮に向けたお手伝い	12
5 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	14
提供する価値	16
環境不動産の付加価値①	16
環境不動産の付加価値②	18
企業価値の向上に向けて	20

環境不動産の取り組みにおいて目標とするSDGsゴール



※SDGs(持続可能な開発目標)

2015年9月に「国連持続可能な開発サミット」で採択された、2030年に向けて全世界が取り組むべき地球規模の優先課題。17の目標と169のターゲットで構成される。

建物の建設・運用に関するCO₂排出量は、間接排出分も含めると日本全体の約4割に及ぶともいわれています。また人間は屋内で過ごす時間が長いことから、その屋内環境は当然、滞在者の健康や生産性にも影響します。このように不動産は環境、社会、経済の三側面に大きな影響を及ぼしていることから、SDGs達成に向けた統合的取り組みはこれら三側面の持続可能性(サステナビリティ)向上に大きな効果をもたらすものと考えられます。

当グループでは、エネルギー効率性、資源効率性の高い都市や建築物、生産効率改善に貢献する建築物といった環境配慮不動産の普及拡大を目指します。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によって不動産の価値向上に資する取り組みを推進していきます。

実現に向けた課題

- 不動産の環境性能の「見える化」
- 環境不動産の付加価値の「見える化」
- 不動産マーケットにおける環境不動産の付加価値の認知度向上
- 付加価値創出に向けた企業の取り組み拡大

課題解決のための取り組み

- CASBEE-不動産、CASBEE-街区等、環境性能認証の取得を支援する。
- 建築コンサルティングや補助金採択支援を通じて環境配慮建築の実現を支援する。
- 各種委員会や講演会を通じて環境不動産に関する普及啓発活動を行う。
- グリーン金融、環境不動産ファンド等、環境不動産普及につながるビジネスを創出する。

課題解決に向けて設定した目標、KPI

環境性能認証の
取得支援

年間 **20件以上**

(これまでの累計200件)

環境配慮建築の
実現支援

年間 **2件以上**

(これまでの累計14件)

環境不動産の普及啓発活動
(投稿・講演等)

年間 **10件以上**

(これまでの累計170件以上)

環境不動産が求められる背景

- 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」が採択され、2016年11月に発効しました。世界的な平均気温の上昇を産業革命以前と比べて2℃未満に抑えること等が目標として掲げられました。
- 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)。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約3,000の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。さらに2019年にはUNEP FIが銀行業務について提唱した「責任銀行原則(PRB)」が発効しています。
(当グループはPRI、UNEP FIとPRB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」等と読みます)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。2019年には日本からのGRESB評価への参加者が70となり、このうち不動産投資法人(J-REIT)は44社で、J-REIT市場時価総額の約91.5%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ものといえます。

環境不動産に関する三井住友信託銀行の取り組み

- 三井住友信託銀行は、信託銀行としての幅広い取引基盤を生かし、不動産仲介や証券化、コンサルティング、鑑定評価から投資事業まで、グループの総合力を生かし、専門性の高い事業を幅広く展開しています。
- 環境不動産に関しては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、「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を中心に、多くの提言を行ってきました。
- 2010年には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ました。不動産事業の高度なビジネス基盤に加え、環境不動産のパイオニアとしての取り組みを通じて、環境不動産の普及に向けたビジネスを展開しています。

環境不動産のパイオニアとしての主な取り組み

【スタート】

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(2005年、P17参照)

【研究会主催】

- サステナブル不動産研究会主催(2007年～)、成果物公表(2009年、2016年)
- スマートシティ研究会主催(2013年)、成果物公表(2016年)

【国連環境計画における取り組み】

- 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(2007年～)、責任不動産投資(RPI)の事例集や手引き集を順次公表

【CASBEEに関する取り組み】

- CASBEEと不動産評価検討小委員会幹事(2007年～)、同小委員会副委員長(2020年～)、CASBEE-不動産による認証の開始(2013年、P6参照)

【不動産鑑定評価に関する取り組み】

- 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(2007年～)
- オフィスビル性能等評価・表示マニュアル作成委員会委員、「オフィスビル性能等評価・表示マニュアル」発表(2017年)

【国および自治体との取り組み】

- 国土交通省「環境不動産普及促進検討委員会」等委員(当初委員会2008年～)
- 東京都「中小テナントビル低炭素パートナーシップ」等委員(当初委員会2012年～)
- 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、CASBEE経済効果調査の成果を発表(2015年、P18参照)、CASBEE-ウェルネスオフィスの制度検討(2019年認証開始、P10参照)

環境不動産ビジネスラインアップ

1 「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。
- 持続可能な開発目標(SDGs)や環境・社会・ガバナンス(ESG)に関する取り組みを示しやすい評価項目の構成となっています。
- 三井住友信託銀行は、(一財)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 、土壤環境品質・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

※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あり)

※**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 SBICI)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-不動産の評価とあわせて、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。

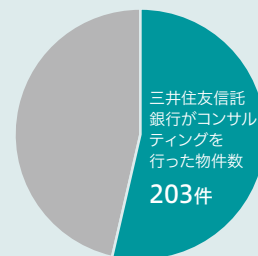


CASBEE-不動産評価シート

三井住友信託銀行は、CASBEE-不動産認証申請支援コンサルティングを通じて、企業のサステナビリティ課題解決に向けた取り組みを応援しています。

- CASBEE-不動産認証物件数(2020年9月末現在):377件**
うち三井住友信託銀行がコンサルティングを行った物件数:203件
(うち上場不動産投資法人(J-REIT)182件、私募不動産投資法人11件、事業法人4件、特定目的会社等4件、生命保険会社2件)

CASBEE-不動産認証物件数
(2020年9月末現在)



CASBEE-不動産認証申請支援コンサルティングの例

所有者等	建物名称	ランク	認証日
株式会社三越伊勢丹 ホールディングス	伊勢丹新宿本店	S	2016/3/4
インベスコ・オフィス・ ジェイリート投資法人	アクア堂島東館	S	2020/1/31
日本リテールファンド投資法人	mozoワンダーシティ	S	2020/2/28
大和ハウスリート投資法人	アクロスモール新鎌ヶ谷	S	2020/2/28
オリックス不動産投資法人	フェリチタ三条木屋町	S	2020/3/4
アクティピア・プロパティーズ 投資法人	A-FLAG美術館通り	S	2020/3/19
産業ファンド投資法人	IIF野田ロジスティクスセンター	S	2020/3/26
平和不動産リート投資法人	HF桜通ビルディング	S	2020/5/29
プレミアム投資法人	グランパーク	S	2020/6/30
日本プライムリアルティ 投資法人	JPR武蔵小杉ビル	S	2020/6/30
イオンリート投資法人	イオンモール多摩平の森	S	2020/7/31
GLP投資法人	GLP横浜	S	2020/8/31
グローバル・ワン不動産 投資法人	品川シーサイドウエストタワー	S	2020/9/30



伊勢丹新宿本店



アクア堂島東館



フェリチタ三条木屋町



mozoワンダーシティ



アクロスモール新鎌ヶ谷



IIF野田ロジスティクスセンター



HF桜通ビルディング



品川シーサイドウエストタワー



グランパーク



JPR武蔵小杉ビル



A-FLAG美術館通り



イオンモール多摩平の森



GLP横浜

2 「CASBEE-ウェルネスオフィス」認証申請支援コンサルティング

CASBEE-ウェルネスオフィスとは

- 不動産市場におけるESG投資の普及や健康経営の必要性、知的生産性向上に向けた改革の必要性から、建物の環境性能認証の中でも健康・快適性に特化した新しいオフィスモデル評価体系が2019年6月に開始となりました。
- 三井住友信託銀行は、国土交通省「ESG投資の普及促進に向けた勉強会」および「スマートウェルネスオフィス研究委員会」にてCASBEE-ウェルネスオフィスの開発に関与しており、CASBEE-ウェルネスオフィスによる評価や認証申請手続きに関する助言、審査対応等の支援業務を行っています。

CASBEE-ウェルネスオフィスの評価要素

分類		評価要素
基本性能	健康性、快適性	空間・内装、音、光、空気・空調、リフレッシュ、運動
	利便性	移動空間・コミュニケーション、情報通信
	安全性	災害対応、有害物質対策、水質確保、セキュリティ
運営管理	維持管理	維持管理
	満足度	満足度
プログラム		運動促進プログラム

事例紹介A

ラウンドクロス六本木

オリックス不動産投資法人が所有するオフィスビルです。4-5階部分はオリックスが運営するサービスオフィスとなっており、今回はこのサービスオフィスの専用部分と合わせて、ビル全体の共用部分と設備を対象としたCASBEE-ウェルネスオフィス評価を行い、認証を取得しました。仕事のシーンに応じた多様な座席配置やミーティングスペースに加え、最近重要視されている消毒対応や空気環境保全といったきめ細かい対応も評価されています。



3 「CASBEE-街区」認証申請支援コンサルティング

CASBEE-街区とは

- CASBEE®(建築環境総合性能評価システム)とは、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、建物や街づくりを対象とした環境性能評価システムです。CASBEE-建築、CASBEE-不動産などのツールがあります。
- CASBEE-街区は、CASBEE®のさまざまなツールの中でも、住宅地や商業地などの面的な開発(街づくり)を対象とした環境性能評価です。
- 環境・社会・経済の三つの側面からみた環境品質とともに、環境負荷の低減が評価されます。
- 持続可能な開発目標(SDGs)や環境・社会・ガバナンス(ESG)に関する取り組みを示しやすい評価項目の構成となっています。
- 三井住友信託銀行は、CASBEE-街区による環境性能の評価や、認証申請手続きに関する助言、審査対応等の支援業務を行っています。

事例紹介B

リストガーデンノコタウン

- 横浜市戸塚区の大規模エコタウン「リストガーデンノコタウン」が2018年7月、CASBEE-街区としては初めての評価認証を最高ランク(Sランク)で取得しました。
- CASBEE-街区の認証結果は公表され、雑誌等での紹介やモデルルームでの展示などを通じて、「良質な住まいの提供」「街の活性化」「積極的な地域社会への貢献」などのアピールに役立っています。



4 建築時における環境配慮に向けたお手伝い

- 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っており、それらの経験を生かした建築コンサルティングのサービスを提供しています。
- この建築コンサルティングのサービスにおいて、お客さまのご希望に応じて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、環境配慮に関するアドバイスも行っています。

建築時における環境配慮に向けたお手伝いの例

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)
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(おりづるタワー)	広島県	事務所、展望所、物販、飲食店※1	地下2階、地上14階	約11,500m ²	A(届出)
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

- 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)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



事例紹介C

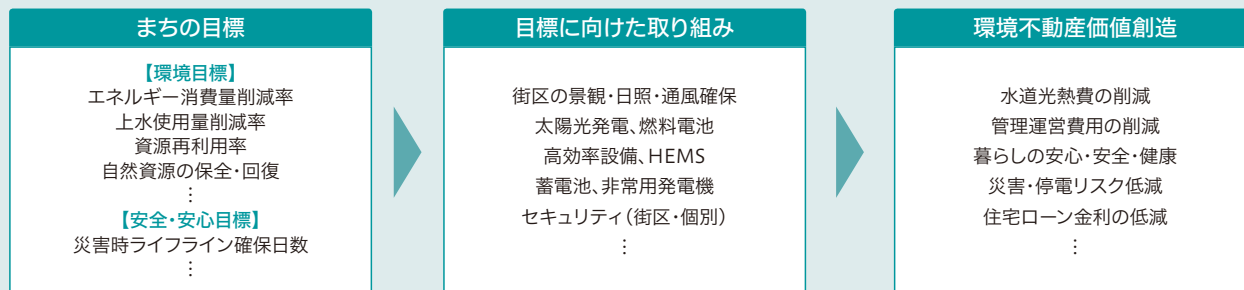
おりづるタワー

原爆ドームに隣接したテナントビルの大規模改修計画です。既存躯体を再利用し、耐震補強を兼ねた増築を行うにあたり、増築部分に大庇やルーバー、スパイラルスロープ「散歩坂」を設け、日射遮蔽や通風の活用などのさまざまな省エネ性能の向上を図る機能を併せ持つことにより省CO₂を図っています。また多くの観光客に、大庇を設けた屋上の展望所「ひろしまの丘」や「おりづる広場」を開放し、省CO₂への取り組み等を広く発信しています。
(国土交通省 住宅・建築物省CO₂先導事業に採択)

5 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D

藤沢サステナブル・スマートタウン

- 「Fujisawaサステナブル・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。



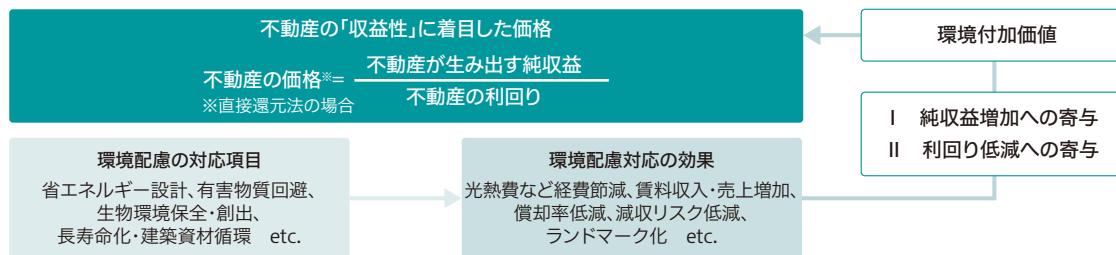
提供する価値

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

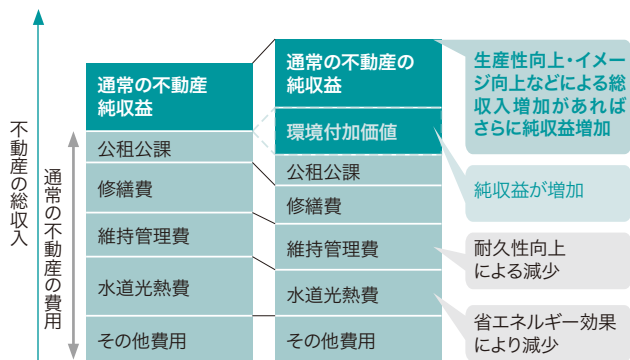
- 不動産の環境配慮を考える場合、よく「コストが余分にかかるから投資がしづらい」といった声が聞かれますが、不動産投資における価格の理論を踏まえると、環境不動産は追加コストに見合った、あるいはそれ以上の付加価値を生み出す可能性があると考えられます。
- 不動産を収益性(どれだけの収益をどれくらい安定的に生み出すか)という観点で見た場合、その価格は、不動産が生み出す純収益(収入－費用)を不動産の利回りで割ることによって求められます。賃料収入などの総収入が多いほど、また水道光熱費や維持管理費などの費用が少ないほど、純収益が増加して不動産価格は高く評価されます。また収益の変動リスクが少なく安定性が高い資産ほど、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す、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

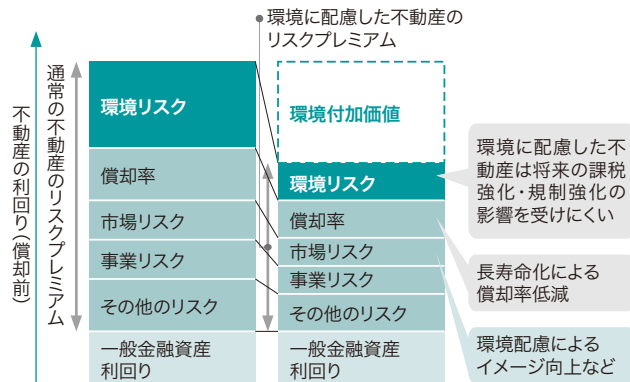


環境付加価値概念図(2) 純収益への反映



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



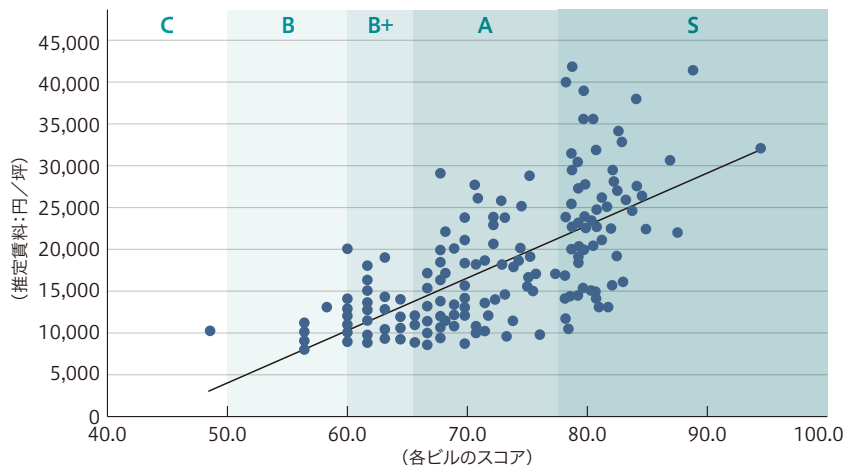
出典：不動産に関する「環境付加価値」の検討
(東京都不動産鑑定士協会10周年記念論文 2005 伊藤雅人)より一部改訂

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

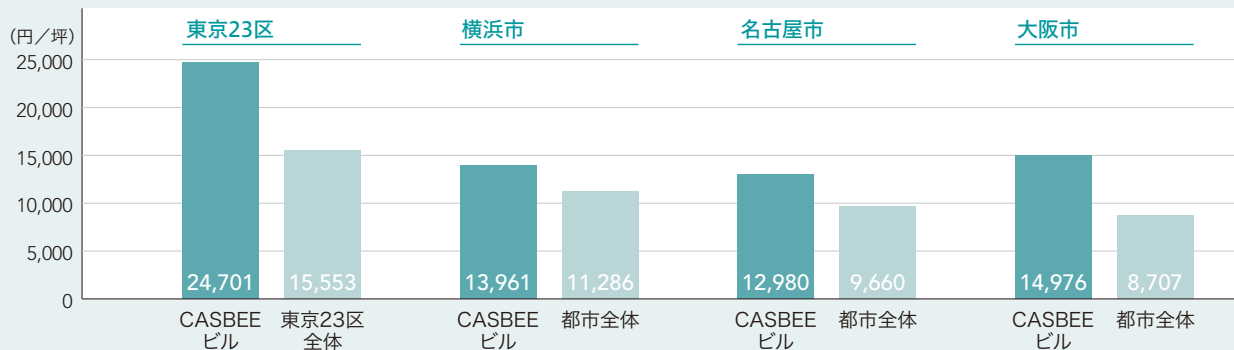
- 日本において、建物の環境性能とその経済効果との相関性を示した研究成果が少ないことから、三井住友信託銀行は一般社団法人 日本サステナブル建築協会の「スマートウェルネスオフィス研究委員会」経済効果調査ワーキンググループのリーダーとして、CASBEE®（建築環境総合性能評価システム）を用いた経済効果調査を実施しました。この調査では、CASBEE®という、日本で開発・普及が進められている環境性能の総合評価ツールによる認証や評価を受けているビルと、これを受けていないビルを対象に分析を行いました。その結果、「CASBEEの認証や届出を行ったビルは都市全体の平均賃料に比べて賃料が約3.6%高い」「CASBEE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

企業価値の向上に向けて

1. ステークホルダーの皆さまからの支持

環境不動産への取り組みについて、ESG(環境・社会・ガバナンス)を重視するステークホルダーからの支持を得ることができます。GRESBやコーポレートガバナンス・コード(4頁ご参照)のほか、SDGsに沿って環境不動産の取り組みを示していくことも、グローバルなメッセージとして極めて有効になるものと考えられます。

三井住友信託銀行では、環境不動産への取り組みが有利な調達にもつながるよう、グリーン・ファイナンスの商品化(21頁ご参照)を進めており、その適格資産等の基準として、CASBEE-不動産認証(6頁ご参照)を活用しています。

2. 社員の皆さまからの支持

環境に配慮したビルは、その断熱性の高さ、豊かな自然光・自然換気の導入、きめ細かい空調・照明の制御、緑豊かな外構などにより、そこに働く人の健康性や知的生産性を高める可能性があり、社員の皆さまのモチベーション向上や社員採用の優位性につながります。

3. コミュニティからの支持

ヒートアイランド抑制、景観向上等、環境不動産の取り組みには地域環境向上につながる要素が数多くあり、企業市民としてコミュニティからの支持を得られやすくなります。

環境不動産サイトのご紹介

三井住友信託銀行サステナビリティ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。

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



三井住友信託銀行の主なグリーン・ファイナンス(環境不動産関連)

商品名	想定投資家	契約形態	資金使途	金額(予定)
UURグリーントラスト	事業法人、健康保険組合、学校法人、生命保険会社等	受託者(三井住友信託銀行)とユナイテッド・アーバン投資法人との金銭消費貸借契約	グリーンビルディングの新規取得資金およびグリーンビルディング取得資金のリファイナンス	100億円
ユーロ建てグリーンボンド	欧州ESG投資家等	償還期間2年の変動利付環境債	既存または新規の適格グリーン事業に対するファイナンスおよびリファイナンス	5億ユーロ
イオンリートグリーントラスト	事業法人等	受託者(三井住友信託銀行)とイオンリート投資法人との金銭消費貸借契約	グリーン適格資産に係る取得資金、借換資金等への充当	33億円

環境不動産関連以外を含むグリーンファイナンスにつきましては、気候変動ESG Report 2019/2020の18ページをご参照ください。

お問い合わせ窓口

三井住友信託銀行株式会社 不動産ソリューション部 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 <https://www.smtb.jp/csr/>

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