

不動産事業



事業統括役員からのメッセージ

不動産事業は、複雑化・多様化が進む法人のお客さまの経営課題解決および個人のお客さまの資産形成・管理のために、最適な不動産ソリューションをワンストップでご提供する、お客さまの不動産のベストパートナーであり続けます。

三井住友信託銀行 専務執行役員 不動産事業統括
三井住友トラスト・ホールディングス 執行役員

田中 茂樹

中長期的に目指す姿

不動産事業の法人向け不動産仲介・コンサルティングは、地域金融機関や海外金融法人とのネットワークも生かして、国内トップクラスの実績を重ねています。法人のお客さまには不動産資産の活用策をご提案し、企業価値向上と経営課題の解決に貢献していきます。

個人向け不動産仲介は、お客さまのライフステージに即した不動産情報のご提供を拡充し、お客さまの資産価値最大化を追求します。

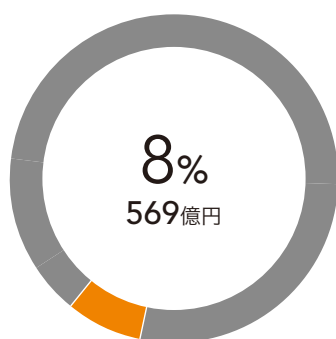
本邦No.1の規模である不動産証券化信託や不動産投資

法人関連業務は、不動産投資市場の拡大を支えるインフラとして、堅確な業務継続を実現し社会的使命を果たします。

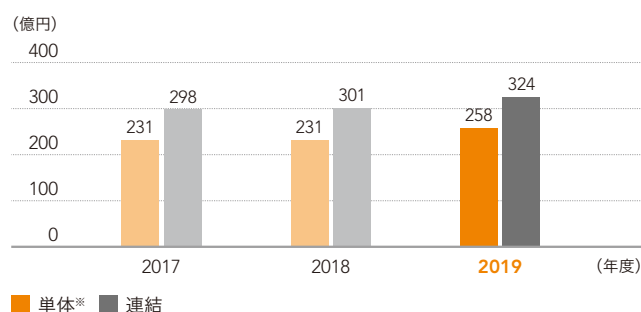
また、不動産の環境性能の向上や評価取得に向けた環境不動産コンサルティングをご提供することで、社会のサステナブルな発展に貢献します。

コロナショック後の新常態におけるお客さまのニーズにお応えすることにより、お客さまの不動産のベストパートナーを目指していきます。

実質業務粗利益に占める割合



実質業務純益の推移



法人向け仲介で中小型物件での着実な案件獲得が寄与したことなどに加え、個人向け仲介が安定的に推移したことにより、実質業務純益は、単体では前年度比27億円増益の258億円、連結では同22億円増益の324億円となりました。

※三井住友信託銀行(単体)

事業環境認識

環境認識・課題

- 新型コロナウイルスの感染拡大に伴う経営課題を解決するための不動産の資金化ニーズや、不動産価格が弱含みに転じたことを背景とする不動産取得ニーズの動向を注視
- 国内外のお客さまに非対面ソリューション・サービスをご提供していくための環境整備を推進
- 高齢者人口・相続件数の増加に即したきめ細やかな不動産サービスのご提供に注力

機会・当グループの強み

- 不動産マーケットでトップクラスの経験とノウハウを有する豊富な専門人材
- 専門信託銀行グループならではのスピード感ある事業間連携とトータルソリューションのご提案・実行力
- 地域金融機関や海外金融法人等とWin-Winの関係を構築できる中立的ポジション

中期経営計画での重点施策

■ お客さまの企業価値・資産価値向上に資するトータルソリューション

お客さまの保有不動産の所有・運用方針、事業戦略との関わりを深く理解して、不動産仲介や修繕更新工事・建替えのサポート、管理運用の効率化・適正化を進めるファシリティマネジメント、拠点戦略に関するCRE(企業不動産)コンサルティングまで、最適なソリューションのご提供により企業価値・資産価値向上を実現し、経営課題の解決に貢献します。

■ アライアンス取り組み強化

地域金融機関をはじめとする国内金融機関等とのアライアンスや、海外金融法人・海外大手不動産会社との外部ネットワークの拡大・活性化を進めています。UBSグループとの協業では新たな顧客層への不動産ソリューション提供に注力します。

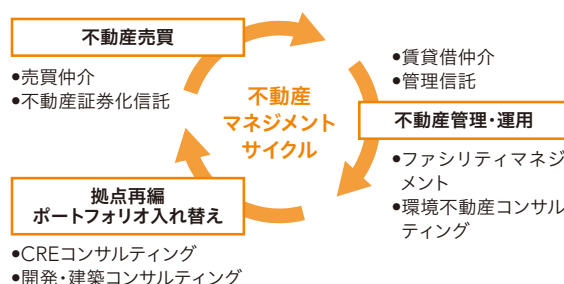
当グループと取引のないアライアンス先のお客さまの不動産ニーズに対し、不動産のプロフェッショナルとして、きめ細やかにご対応し、課題解決を実現することで、新しいお客さまとの不動産取引拡大とともに、アライアンス先のビジネスにも貢献していきます。

■ 個人向け不動産

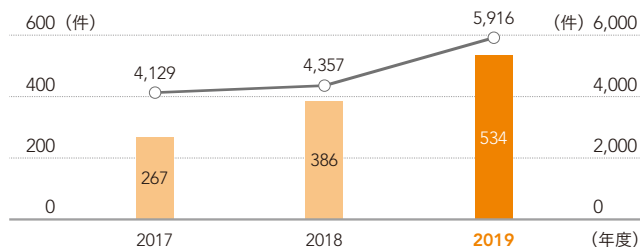
三井住友信託銀行と三井住友トラスト不動産が主に連携して個人のお客さまの不動産売買等のニーズにお応えしています。

今後高齢者人口が増加し相続発生件数も増大することが見込まれるため、個人トータルソリューション事業に属する多数の宅地建物取引士有資格者を生かして、次世代への資産承継に向けた不動産取得や相続不動産の売却、バリアフリー物件への住み替えのご支援など、人生100年時代に求められる不動産サービス展開を強化していきます。

お客さまの企業価値・資産価値向上に資する多彩なメニュー

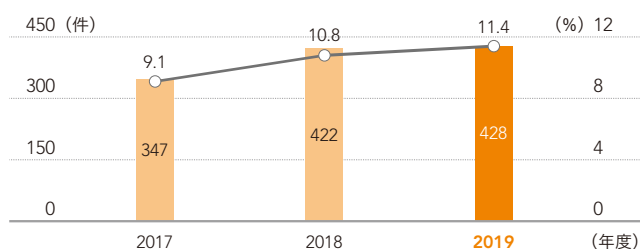


アライアンスの取り組み強化



■ アライアンスを通じた成約件数 (左軸)
○ 不動産情報新規獲得件数 (右軸)

相続発生に伴う不動産売却*



■ 相続発生に伴う売却成約案件数 (左軸)
○ 売却成約全案件中シェア (右軸)

※三井住友信託銀行で取引のある個人のお客さまの不動産売却成約案件のうち、相続発生を起点とする案件をカウント

サステナビリティへの取り組み

環境不動産に関する取り組み

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。

環境不動産とSDGsの関わり

環境 (エネルギー、水、資源、生物多様性など)				社会 (屋内環境、健康・快適、安全・安心など)		経済 (不動産価値、企業価値など)	
7 エネルギーをみんなに そしてクリーンに	12 つくる責任 つかう責任	13 気候変動に 具体的な対策を	15 陸の豊かさも 守ろう	3 すべての人に 健康と福祉を	11 住み続けられる まちづくりを	8 働きがいも 経済成長も	9 産業と技術革新の 基盤をつくろう
							

CASBEE認証支援コンサルティング

CASBEE(建築環境総合性能評価システム)は、国土交通省の支援のもと、建築物の環境性能を評価し格付けする手法として開発されました。三井住友信託銀行は、CASBEE-不動産の開発や経済効果調査において主体的な役割を担い、また認証支援コンサルティング(下記ラインアップ)を積極的に展開し、認証取得のおおよそ半数を支援するなどCASBEEを基点とした日本の環境不動産マーケットの発展に注力してきました。

建物における環境配慮

街づくりにおける環境配慮

建物の利用者の健康・快適性に特化

CASBEE-不動産

CASBEE-街区

CASBEE-WO
(ウェルネスオフィス)

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わっており、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ご提供しています。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。



おりづるタワー(広島)



島根銀行本店(島根)

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

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ご提供を通じて事業の実現をサポートしています。



藤沢サスティナブル・スマートタウン(神奈川)

※環境不動産の詳細はESGレポート2019/2020別冊「環境不動産」をご参照