

お客さまの課題解決に向けた

多彩な不動産機能のご紹介



お客さまのベストパートナーであるために

存在意義(Purpose)

信託の力で、新たな価値を創造し、お客さまや社会の豊かな未来を花開かせる

当グループは創業以来変わらない「お客さま本位」の理念に基づき、多彩な機能と柔軟性を持つ信託の力を生かし、お客さまや社会から選ばれるベストパートナーであることを目指しています。



持続可能な開発目標(SDGs)への関心が高まるなか、日本でも「カーボンニュートラル宣言」を行う等、社会構造・産業構造が大きく変わろうとしています。この動きを実現させ、社会課題の解決を進めるためには、新たな成長分野への資産・資金・資本の循環の促進が必要です。

当グループでは、個人・法人・投資家のそれぞれのお客さまへ、グループ会社を含む多彩な機能を活用した最適なソリューションをご提供し、お客さま・社会の課題解決と資産等の好循環促進に貢献します。

本冊子では、当グループの強みの一つである不動産機能をご紹介します。



お客様のニーズに沿った幅広いサポートメニュー

多彩な不動産機能を駆使し、お客様の課題解決をサポートします。
(p.8以降で各機能をご紹介します)

戦略策定	実行	保有
整理・調査したい ①アドバイザー ②不動産情報の見える化 ③維持保全サポート ④リサーチ&コンサルティング ⑤鑑定評価	売買・賃貸借したい ⑥売買仲介 ⑦海外不動産アドバイザー ⑧投資機会提供・ファンド運用 ⑨ファンド組成サポート ⑩賃貸仲介 建築・開発したい ⑪建築コンサルティング ⑫開発コンサルティング ⑬環境不動産コンサルティング	管理運営を任せたい ⑭ファシリティマネジメント ヘルプデスク・不動産管理委任 ⑮ファシリティマネジメント その他 ⑯投資市場インフラ提供 証券化信託・投資法人関連業務



拠点・ネットワーク

- ▶ 首都圏・近畿圏・中部圏を中心にバランスの取れた拠点網を有しています
- ▶ 海外では自社拠点の他、業務提携先との協業によりグローバルなネットワークを構築しています
- ▶ その他、グループ各社による多彩な機能を活用したサービスをご提供しています

国内外の拠点 (2022年7月末時点)

バランスの取れた全国拠点網

国内

三井住友信託銀行 148

[三井住友トラスト不動産(外数) 73]

海外

支店 5 駐在員事務所 5

業務提携先(p.18ご参照)



注)一つの店舗内に二つの支店が同居して営業するプラン
チンランチ方式の店舗は2とカウントしています



グループ会社

三井住友トラスト不動産

土地・一戸建て・マンション等の居住用不動産から、投資用・事業用の不動産に至るまで、グループの全国ネットワークを生かし、不動産流通に関わる各種サービスをご提供しています

p.15,16

三井住友トラスト基礎研究所

不動産市場、不動産金融およびPPP(官民パートナーシップ)・インフラ分野に強みを持つリサーチ&コンサルティング機関です

p.12

三井住友トラスト不動産投資顧問

投資家の皆さまへの不動産金融商品の投資機会と、質の高い総合的な不動産アセットマネジメントサービスをワンストップでご提供する、不動産投資顧問会社です

p.19

	 <p>不動産市況について</p>	アセットタイプごとの市況 P5 トピックス 環境認証取得に係る経済的インセンティブの調査 P7
戦略策定	 <p>整理・調査したい</p>	① アドバイザリー P9 ② 不動産情報の見える化 P10 ③ 維持保全サポート P11 ④ リサーチ&コンサルティング P12 ⑤ 鑑定評価 P13
実行	 <p>売買・賃貸借したい</p>	⑥ 売買仲介 P15 ⑦ 海外不動産アドバイザリー P17 ⑧ 投資機会提供・ファンド運用 P19 ⑨ ファンド組成サポート P20 ⑩ 賃貸借仲介 P21
	 <p>建築・開発したい</p>	⑪ 建築コンサルティング P23 ⑫ 開発コンサルティング P24 ⑬ 環境不動産コンサルティング P25
保有	 <p>管理運営を任せたい</p>	⑭ ファシリティマネジメント ヘルプデスク・不動産管理委任 P28 ⑮ ファシリティマネジメント その他 P29 ⑯ 投資市場インフラ提供 証券化信託・投資法人関連業務 P30

不動産市況について

アセットタイプごとの市況

コロナ禍により一時市況が落ち込むもその後回復し堅調であり、円安等を背景に海外投資マネーの流入も拡大しています。アセットタイプごとの市況の動きを以下でご紹介します(作成時点:2022年8月)。

オフィス



好調な売買と軟調な賃貸のマーケットギャップあり

- 賃貸マーケットは在宅勤務普及等を背景に空室率上昇・賃料下落
- 一方で、売買マーケットは日本のイールドギャップを好感する海外投資家が踏み込んだ利回り水準による強気の価格提示を行う等活況(「賃貸」と「売買」マーケットにギャップあり)
- 金利動向や、2023年から2025年にかけて予定されている大量供給の影響等、今後の動向は要注視

市況トレンド



産業アセット

(物流施設・データセンター)



需要拡大は継続も、建築費上昇による開発素地価格への影響も

- eコマースの拡大やクラウドサービス利用増を背景に需要拡大が継続
- 開発素地(工場跡地等)は高値での取引が多く見られる一方、建築費の高騰による価格への影響が大きいアセットであり、建築費動向次第ではデベロッパーによる土地取得姿勢に影響が及ぶ可能性あり

市況トレンド



不動産市況について

住宅

コロナ禍においても安定資産として好調を維持

- 他のアセットと比較しコロナ禍でも相対的に需要が安定
- 海外投資家を中心とした旺盛な投資需要を受け、賃貸住宅の大型バルク売却案件の事例も複数見られる
- 分譲住宅および開発素地価格は高騰も、今後の金利動向を要注視

市況トレンド



ホテル

回復には時間を要するが、徐々に動きも

- コロナ禍により大きな影響を受けたアセットであり、決算対策や事業縮小等による売却ニーズに対し、オペレーターチェンジを前提とした取得事例あり
- 今後の需要回復を見据え、徐々に海外投資家が購入検討する動きも

商業施設

立地・業種により回復に明暗

- コロナ禍の影響でスーパー・ホームセンター等の郊外型施設は好調も都心型施設は苦戦、インバウンド回復が鍵
- 業績好調の事業者による賃借店舗買い取りや旗艦店出店のための購入事例も

市況トレンド



市況トレンド



トピックス

掲載New!

環境認証取得に係る経済的インセンティブの調査

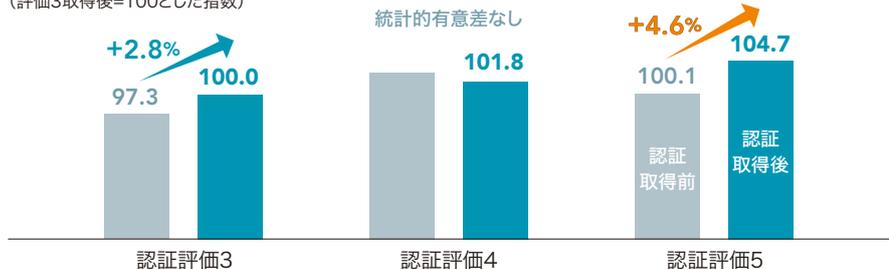
不動産の環境配慮には追加コストや手間が生じますが、一方で環境認証を取得した環境性能の高い不動産には一定の経済効果があると推計されました。



環境認証の取得には一定の経済効果がある

同一ビルでの認証取得前後の賃料比較

(評価3取得後=100とした指数)



E(環境)・S(社会)・G(ガバナンス)への取り組みが加速するなか、不動産市場においては環境性能を「見える化」する環境認証の取得が進んでいます。

当社は三井住友トラスト基礎研究所と共同で、東京都心5区の賃貸オフィスビル市場における「環境認証取得に係る経済的インセンティブの調査」を実施し、同一ビルの環境認証取得前後での比較で+4.6%の賃料押上げ効果(認証評価5ビルのケース)があると推計しました。

今後も環境認証の取得がもたらす賃料への経済効果を明らかにする調査を進め、環境認証取得促進の一助となれればと考えています。

当社の環境認証取得サポートメニューはp.25,26をご参照ください。

- 注) ・調査対象：東京都心5区、延床面積10,000坪以上、1981年以降竣工の賃貸オフィスビル
 ・賃料：SMTRIオフィスビルデータに収録されている新規成約見込み賃料データ
 ・環境認証：CASBEE(建築環境総合性能評価システム)、DBJ Green Building認証、BELS(建築物省エネルギー性能表示制度)の3種類の認証制度で、2021年12月末までに公表されている認証結果を収集し分析
 ・評価ランク：CASBEE-不動産では、評価3はB+、評価5はSランク相当を指すと定義

戦略策定



実行



保有



整理・調査したい

- ①アドバイザー P9
- ②不動産情報の見える化 P10
- ③維持保全サポート P11
- ④リサーチ&コンサルティング P12
- ⑤鑑定評価 P13



整理・調査したい

① アドバイザリー

何が課題なのか、
まずは把握したい

対応選択肢のメリット・デメリットの
整理がしたい

オーダーメイドで不動産戦略の
コンサルティングをお願いしたい

お客様の「よろず相談窓口」としてお気軽にご相談ください

- ▶ 低未利用な保有不動産の有効活用を検討したい
- ▶ 計画的な不動産売却や活用方法の検討にあたり、戦略を検討したい

etc.

サポート例



個別不動産の特性・ リスク分析、活用案の助言

エリア・用途ごとのマーケット調査、収支シミュレーション等による有効活用案や判断材料のご提供



CRE[※]戦略策定・ 取得・売却サポート

関連情報のご提供、個別不動産の分析に基づく具体的なアクションプランの提言

※CRE…企業不動産

「いまの状態が最適ではないと思っているが、何から手を付ければいいのか分からない」「検討にあたって専門家の意見を聞きたい」、こうしたご方針が決まっていないお客様の「よろず相談窓口」としてご活用いただける機能です。

ご検討の初期段階における各種情報提供や課題整理、対応選択肢のシミュレーション比較、アクションプランの提言等、お客様のお悩みに応じたサポート・ご提案が可能です。

また、お客様のご要望に沿ったオーダーメイドのコンサルティングも有償でご提供しています。これまで、不動産投資基準の策定や、拠点再編・CRE戦略に係るコンサルティング等、多くのご提供実績がございます。

整理・調査したい

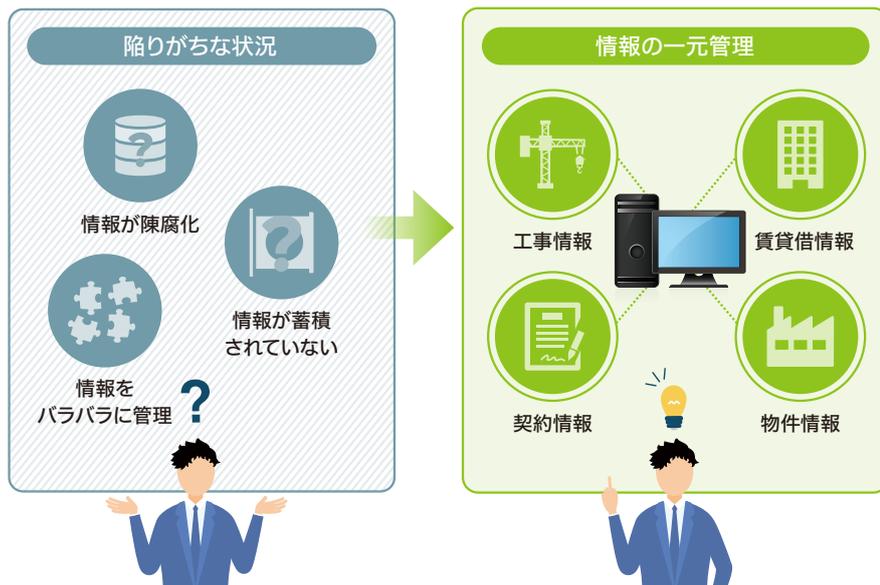
②不動産情報の見える化

不動産の管理が属人的・グループ各社でバラバラ

所有物件や老朽化物件が多く、課題の把握ができていない

データ整備だけでなく、その後の戦略策定までサポートしてほしい

データベース構築の他、戦略策定・実行までトータルにサポートします



不動産情報の見える化はCRE(企業不動産)戦略の基礎ですが、実は多くの企業が、「長く管財部門に在籍する人の属人的管理になっており、組織対応ができていない」「課題把握がきちんとできていない」「戦略策定に必要なデータが不十分」といった悩みを抱えています。

当社は、単なるデータ整備にとどまらず、見える化の目的を見据えたシステムのご提案から戦略立案・実行まで、トータルでサポートします。

また、使いやすい仕様と低コストを特長とした見える化システム「CREクラウド」も独自にリリースしており、上場メーカーや金融機関等のお客さまに導入いただいています。

整理・調査したい

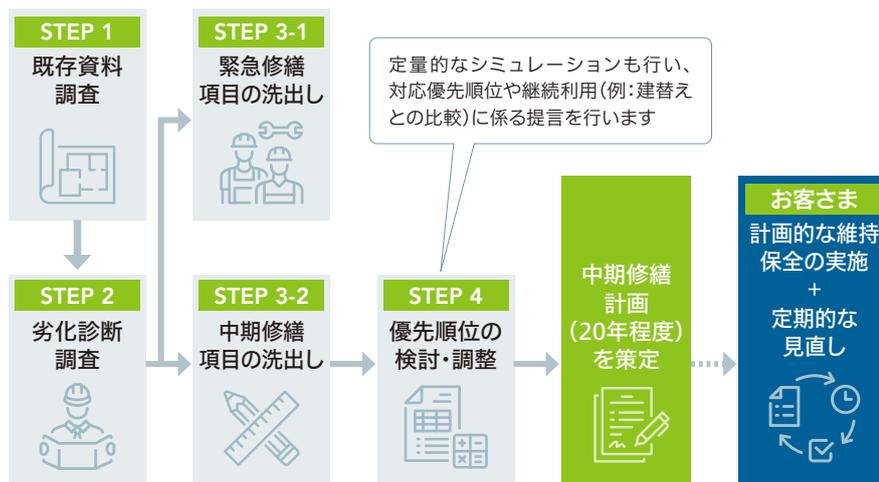
掲載New!

③維持保全サポート

老朽化している拠点が
たくさんある壊れた都度修繕しており、
修繕費のコントロールができていない客観的な指標に基づき
修繕計画を策定したい

建物劣化状況の調査から修繕計画の策定まで、維持保全サイクル構築をサポートします

維持保全サポートの流れ



建物劣化状況を調査し戦略的に修繕計画の策定を行うことを「予防保全」といいます。予防保全は事後保全(壊れてから修繕)に比べ事業運営への影響を大きく軽減できる他、建物の長寿命化にもつながります。

また、修繕費の平準化や計画的な予算確保には修繕計画の策定が重要です。

当社は、建物劣化状態の調査から修繕項目の洗出し、定量的検証を踏まえた優先順位・対応策の提言、修繕計画の策定まで、建物の戦略的な維持保全をサポートします。

また、ご意向に応じてヘルプデスクや管理委任等の管理サポート(p.28)、建築・開発サポート(p.23,24)といった幅広いメニューもご用意しています。

整理・調査したい

④リサーチ&コンサルティング

不動産市場の動向や見通しが
分かるレポートがほしい

海外不動産への投資にあたり
各国の特性や市場動向を知りたい

不動産の投資戦略やPPP・インフラ投資
のアドバイスがほしい

グループ会社の三井住友トラスト基礎研究所がお応えします

主な業務

国内リサーチ	不動産市場の動向分析・予測
	不動産の投資運用支援
	不動産投融資のリスク管理
	企業の不動産戦略検討の支援
海外リサーチ	海外不動産の市場動向調査・分析・ リスク管理
	海外不動産投資戦略の検討支援
PPP・ インフラ投資	市場調査
	個別案件のアドバイザーサービス
不動産 私募ファンド	デュレデリジェンス・モニタリング 業務(投資助言)
J-REIT	市場・個別銘柄の分析業務(投資助言)



レポート例
(受託内容に応じ作成します)

三井住友トラスト基礎研究所は「都市と不動産」に関する調査研究・提言とコンサルティング業務を行う専門シンクタンクとして1988年に誕生しました。

当該分野における長年の調査研究を基礎に、不動産投資の評価分析に関する調査研究を加え、国内外の不動産市場、不動産金融およびPPP(官民パートナーシップ)・インフラ分野に強みを持つリサーチ&コンサルティングを展開しています。

不動産会社、ゼネコン、運用会社といった不動産関係者はもちろんのこと、金融機関、商社、鉄道会社、メーカー関連会社、官公庁等の幅広いお客さまからもご依頼いただいています。

整理・調査したい

⑤ 鑑定評価

賃貸等不動産の時価開示
(または評価洗替え)が必要

事業環境の変化により、
減損可能性の測定が必要

大手鑑定業者で見積もりは取ったが、
費用を比べてみたい

「信用力」と「使い勝手の良さ」を備えた信託銀行の鑑定評価をお試してください

鑑定評価を依頼する目的例

「財務目的の評価」が過半

鑑定評価書に対する監査法人からの各種照会にも、当社で責任をもって対応

財務

賃貸等不動産の時価開示

会計処理における賃貸等不動産の
時価開示のため

財務

減損損失の測定

減損兆候の測定の目的で、監査法人に
提出するため

把握

保有不動産の時価把握

CRE(企業不動産)戦略策定に向けた
保有不動産の時価把握のため

売買

売買の社内意思決定

保有不動産の売却にあたり、
社内意思決定の根拠資料として

売買

行政提出目的

健康保険組合が保養所の売却を
決定し、厚生労働省に提出するため

売買

関連会社間売買の妥当性検証

関連会社の保有不動産を購入する
際の価格の妥当性の検証資料として

不動産鑑定評価が活用される場面は、賃貸等不動産の時価開示や減損会計といった財務目的の他、売買取引の妥当性検証、M&Aにおける不動産価値の把握等多岐にわたります。当社では、在籍の不動産鑑定士が、プロフェッショナルかつ中立的な立場から鑑定評価をご提供します。また、監査法人からの照会対応も全面サポートしており、安心してご依頼いただけます。

評価対象は北海道から沖縄まで全国をカバーしており、オフィスや工場はもとよりマンション1室からゴルフ場・鉄道財団まで、幅広い実績があります。他社の見積もりと比べてみたい、というお客さまも是非ご相談ください。



売買・賃貸借したい

- ⑥ 売買仲介 P15
- ⑦ 海外不動産アドバイザー P17
- ⑧ 投資機会提供・ファンド運用 P19
- ⑨ ファンド組成サポート P20
- ⑩ 賃貸借仲介 P21



売買・賃貸借したい

⑥ 売買仲介

自社の事情や物件特性を踏まえた
最適な取引相手を探してほしい

売買に不慣れであり必要資料や
スケジュール戦略から教えてほしい

仲介のみでなく、環境や建築、
管理面等トータルサポートを期待

実務ノウハウ・多彩な機能・国内外ネットワークを生かし不動産売買をサポートします



多数の実績に裏打ちされた高い実務ノウハウや、各アセットタイプに特化した事業横断型セクションの知見、多彩な機能を生かし仲介サービスをご提供しています。

また、投資家との強固なリレーションや、グループ拠点網、地域金融機関・グローバル企業との提携による国内外ネットワークを活用したマッチング力により不動産売買をサポートし、お客様の経営課題解決に貢献します。2020年1月には、スイスを本拠にグローバルな富裕層ビジネスを展開するUBSグループと、「UBS SuMi TRUST」ブランドのもと、ウェルズ・マネジメントでの協業ビジネスを開始、当社富裕層不動産専門チームとも連携し、サービスをご提供しています。

売買・賃貸借したい

当社取り扱い事例(2021年度～)

事業会社のお客さま

幅広い当社機能による本社ビル購入サポート
(環境面の検証・PM選定等)

- お客さまは、今後の事業拡大を見据え、本社拡張のため都内大型ビルの購入を検討
- 大規模な投資かつ経営活動の根幹となる新本社となることから、お客さまは不動産の入念な分析・サポートを希望
- 当社は、遵法性に係る建物デューデリジェンスのみならず、環境性能評価の検証や、移転時のPM(プロジェクトマネジメント)会社の選定、不動産取得後の管理体制に係るご提案まで、幅広く購入をサポート

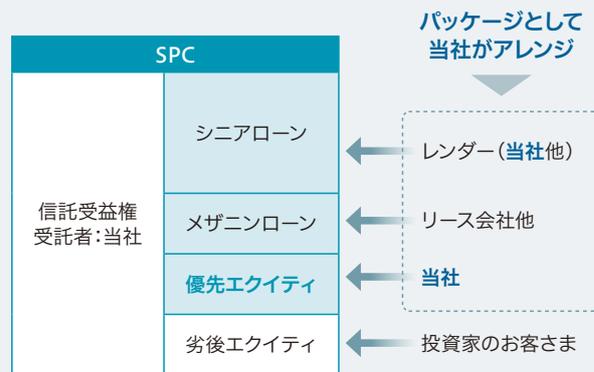


※写真はイメージ

投資家のお客さま

ファイナンスパッケージ提供による
購入サポート

- お客さまは、新規組成する私募ファンドにて都心の大型複合ビルへの投資を検討
- 当社は、シニアローンの実行・メザニンローンのアレンジから優先エクイティ投資まで、「ファイナンスパッケージ」のトータルコーディネートにより、お客さまの円滑な投資実現をサポート(下記スキーム図をご参照)



売買・賃貸借したい

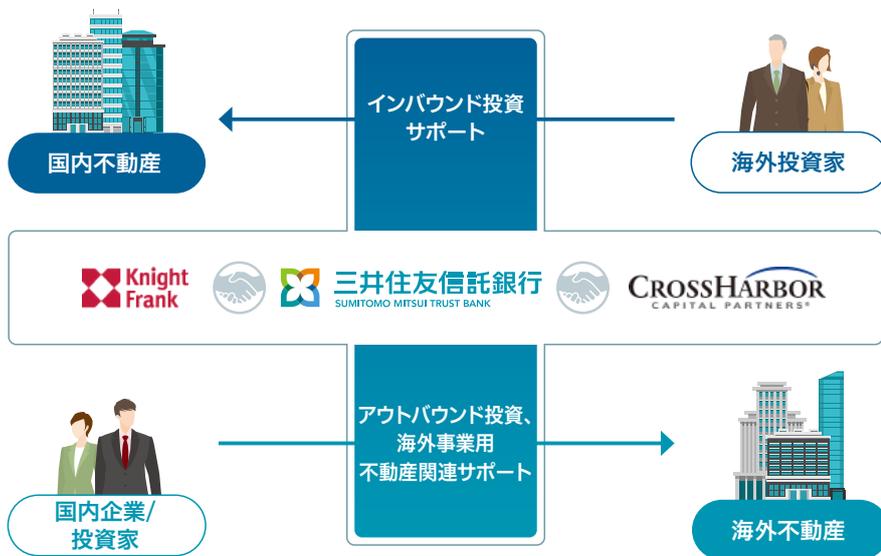
⑦海外不動産アドバイザー

海外投資家と国内不動産の
売買の相談をしたい

海外不動産投資を検討したい

海外事業拠点の売買や
賃貸借につき相談したい

業務提携先と連携して、クロスボーダーでの不動産取引をトータルサポートします



海外の不動産会社・運用会社・年金基金等の不動産投資プレイヤーに対する国内不動産への投資コンサルティング・仲介機能のご提供や、業務提携先(次ページご参照)の持つ海外でのネットワーク・海外不動産ノウハウを活用した、国内の企業や投資家に対する米国や欧州等での投資機会のご提供・コンサルティングを行っています。

また、グローバル展開されているお客さまに対して、海外で保有・賃借されている生産・営業拠点の開設・移転・集約等の取引サポートも行っており、クロスボーダーの不動産取引全般について、お客さまの立場からトータルサポートをしています。

売買・賃貸借したい

業務提携先

 ナイトフランク社

- ロンドンに本社を構え、世界的に総合不動産サービス事業を展開
- 同社との提携により、お客さまの国内外の不動産に係る多様なニーズに対応

 クロスハーバー社

- ボストンに本社を構え、北米で不動産アセットマネジメント事業を展開
- 同社との提携により、お客さまの北米不動産への投資ニーズに対応



資本業務提携先であるクロスハーバー社との協業により、優良な米国不動産関連の投資機会として、個別案件への直接投資案件や不動産ファンドへの投資案件をお客さまにご提供しています。

売買・賃貸借したい

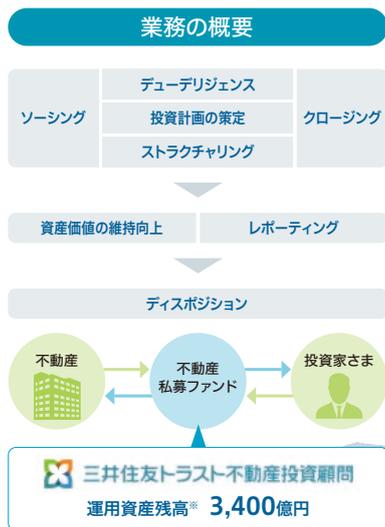
⑧投資機会提供・ファンド運用

最適な物件・投資スキームで
不動産投資をしたい

質の高い運用サービスで
資産の収益性・価値向上を図りたい

ESG不動産投資等、時代のニーズ
を踏まえた投資をしたい

グループ力を生かし、不動産投資機会とアセットマネジメントサービスをご提供します



オルタナティブ投資、中でも不動産に対する投資ニーズが高まるなか、三井住友トラスト不動産投資顧問は、三井住友トラスト・グループの一員として、その多彩な機能やネットワークを生かし、国内外の年金基金・機関投資家・富裕層等の投資家の皆さまに対し、不動産金融商品への投資機会を創出するとともに、質の高いアセットマネジメントサービスをご提供しています。

2005年の設立以来、90超のファンド運用をしており、足元では当社の環境不動産に対する知見(p.25,26)を生かしてESGファンドの組成も進める等、時代のニーズに合わせたファンド運用を行っています。

*2022年3月末時点

取得価額の合計で記載(ただし一部は受託時の鑑定評価額を採用)

売買・賃貸借したい

掲載New!

⑨ファンド組成サポート

不動産事業を本業に次ぐ
新たな収益の柱にしたい

私募リートの組成を検討したいが、
ノウハウ・専門人材が不足

ファンド組成後の安定成長に向け、
人材教育をサポートしてほしい

数多くのリート組成支援・財管実績を有する当社が、トータルでサポートします

ファンド(私募リート)組成に向けたサポートメニュー例

 <p>私募リート構想/ 商品設計支援</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ファンドコンセプトの策定 ・環境配慮・ESGに関して強みあり(p.25,26)
 <p>資産運用会社/ 投資法人設立支援</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・許認可取得の手続き
 <p>人的支援</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・トレーニーの受け入れ、当社教育プログラムの実施 (多数の受け入れ実績あり) ・当社からの人材の派遣
 <p>物件組入支援</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・シードアセットの選定 ・ファンド適格物件の探索・選定
 <p>資金調達支援</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・デット・エクイティの調達アレンジ

本業に次ぐ収益の柱として、事業会社による不動産私募リート等のファンド組成事例が増えています。

ファンド組成にあたっては、コンセプト策定や資産運用会社の設立、人材の確保、物件や資金の調達等、タスクが多岐にわたります。

当社は、信託銀行初の自社スポンサーとして上場投資法人の設立・運用実績があり、また、日本ロジスティクスファンド投資法人においては設立以降現在もスポンサーを務めています。また、投資法人関連業務の受託実績は本邦トップシェアを誇っており(p.30)、鉄道会社・不動産会社等幅広いお客さまへの組成サポート実績がございます。

 人的支援

 資金調達の支援

 物件周りの支援

 ESGの取り組み支援

売買・賃貸借したい

⑩賃貸借仲介

いまの賃料が相場と比べて
適正か知りたい

ワークスペース見直しに伴い、
賃借や購入等の選択肢を検討したい

人材採用強化に向け、
立地の良い拠点へ移転したい

移転先紹介から、レイアウト作成や移転実務まで、移転や新規出店をサポートします

主な賃貸借仲介実績 (2020~2021年度)

用途	借主業種	エリア	賃借面積
オフィス	商社	都区内	約20百坪
	製造業	横浜市	約20百坪
	製造業	都区内	約7百坪
物流施設	製造販売	神戸市	約15百坪
商業施設	ディーラー	鎌倉市	約15百坪
	ディーラー	都区内	約8百坪

▶ 空室見込物件も含めた幅広い情報提供

- 保有本社建替えのため一時移転先を探索
- BCP・駐車場等、建物スペックを重視
- 空室見込物件も含めた幅広い情報をご紹介
- サンプルレイアウトの作成、移転コストの検証等を実施し、移転先要件の策定を支援
- 耐震性能の高い新築物件への入居により、BCPが大きく改善



※写真はイメージ

コロナ禍を契機としてワークスペースの見直しの動きが加速しています。

足元では、在宅勤務普及の影響により、全体的にオフィスは空室率上昇、賃料下落の傾向にあり、また今後見込まれる大量供給もあり、借り手優位の状況が続く見通しです。こうしたマーケットを背景に、最近ではオフィス拡張と同時に、立地改善やオフィス環境の見直しを実現する事例が見受けられ、当社でも多くのお客さまの移転をサポートしています。

当社は、幅広い物件オーナーとのネットワークや当社が実務推進する開発案件情報等を生かし、オフィスはもちろん、物流や商業施設等多様な用途の賃借ニーズに対応しています。



建築・開発したい

- ① 建築コンサルティング P23
- ② 開発コンサルティング P24
- ③ 環境不動産コンサルティング P25



建築・開発したい

⑪ 建築コンサルティング

建築プロジェクトは初めてで
詳しい人がいない

建物づくりへの想いを
設計・施工者側へ翻訳してほしい

ゼネコンの見積もりが
妥当か検証したい

想いにかなう建物づくりを、建築主の立場でサポートします

受託実績(1991~2021年度)



※「共同住宅」は寄宿舎を含む

コンサルティング事例



©小川重雄写真事務所

オフィス(本社)

- 建築面積: 約6,400m² ● 延べ面積: 約27,600m²
- 構造・規模: S造(免震構造)地上7階建
- 竣工: 2015年 ● CASBEEかながわ-S(自主認証)
(経済産業省ZEB化実証事業に採択)

建築発注経験の少ないお客さまが直接、設計者・施工者への発注を行う場合、専門的な事柄や工事金額の妥当性等が検証されないまま建物がつくられるケースが生じがちです。

当社では一級建築士を中心とする専門チームが、土地信託の事業主経験を生かし、建築主(お客さま)側の専門家として、設計者や施工者と適切に対峙/協力し、建物のライフサイクル全体のコスト、脱炭素、SDGs、ESG等を見据えて建築プロジェクトをサポートし、お客さまの想いにかなう建物づくりを実現します。

30年以上の業歴と高いリピーター率がお客さまからのご評価の証と自負しています。

建築・開発したい

⑫ 開発コンサルティング

どのような土地活用が
最適か知りたい

デベロッパーから提案を受けているが
自社に不利な内容でないか不安

関係者・調整事項が多く、
とりまとめをプロに依頼したい

検討段階から実行段階まで、事業主の立場からトータルでサポートします



専門的かつ事業主の立場

当社
サポート例

- ▶ マーケット・事業者ニーズ等の調査・検証
- ▶ 活用の大まかな方向性(修繕・改修/建替え/買換え)の検討
- ▶ 投資規模・回収期間・収益性の検証
- ▶ 資金調達手法の比較検討
- ▶ 建物プランの最適性の検証
- ▶ 事業者選定支援・事業者との契約締結支援

不動産の開発は長期間にわたって多くの関係者が関与する事業であるため、事業主は開発手法・用途の検討をはじめとして、さまざまな場面で判断・調整が求められます。

当社は、専門的な見地から開発事業に関する各種検証や情報をご提供することで事業主であるお客さまのご判断を支援し、ご意向を最大限に反映した関係者調整を行います。

お客さま単独での建替え事業のサポートの他、デベロッパー等との共同開発事業サポート(共同事業者の選定・お客さまの立場に立った交渉支援等)、都市計画変更や活用ゾーニング計画のノウハウを生かした大規模再開発サポート等で多くの実績がございます。

建築・開発したい

⑬環境不動産コンサルティング

不動産の環境性能を
見える化したい

環境性能向上のための
具体的アドバイスがほしい

建物の健康性・快適性にも
関心がある

環境性能向上・見える化に係るコンサルティングで不動産ESGの取り組みを推進します

CASBEE-不動産認証物件数

当社コンサルティング物件数
288件

CASBEE-不動産
認証物件数
(2021年9月末現在)

572件

メニューラインアップ

建物における
環境配慮

CASBEE-不動産

街づくりにおける
環境配慮

CASBEE-街区

建物の健康・快適性に特化

CASBEE-WO
(ウェルネスオフィス)

WELL認証※

※認証取得をサポートする提携会社をご紹介

2010年に国内金融機関初の環境不動産専門組織を設置して以降、建物の環境性能を評価するCASBEE認証申請支援コンサルティングを中心に、環境不動産の普及に向けてさまざまなサービスをご提供してきました。

当社は、CASBEE-不動産評価の有資格者が、対象物件の選定から評価実施、認証機関への申請までサポートします。また環境性能向上に向けた課題の発見や、その改善に向けた提言も行っています。

最近では健康経営や知的生産性向上への関心も高まっており、CASBEE-ウェルネスオフィス等、健康・快適性に特化した新しい認証の申請支援業務も行っています。

建築・開発したい

CASBEE認証申請支援コンサルティングの例



伊勢丹新宿本店
2021年 CASBEE-不動産認証Sランク取得



プロロジスパーク成田3
2021年 CASBEE-不動産認証Sランク取得



ラウンドクロス六本木
2020年 CASBEE-ウェルネス
オフィス認証B+ランク取得



建築時における環境配慮に向けたお手伝い

おりづるタワー

(国土交通省 住宅・建築物省CO₂先導事業 採択事例)

原爆ドームに隣接したテナントビルの大規模改修事業です。

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等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。



竣工:2016年

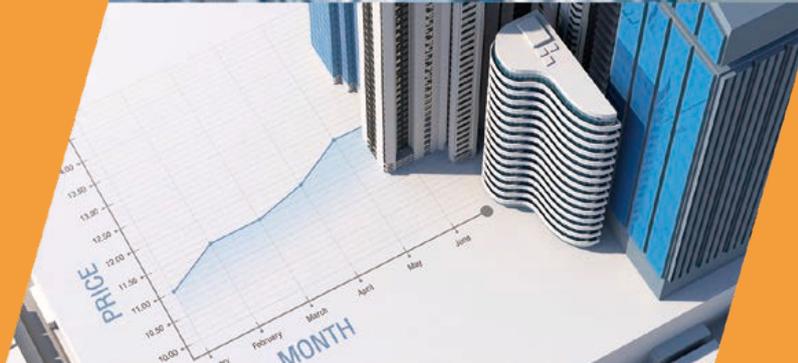


管理運営を 任せたい

⑭ ファシリティマネジメント
| ヘルプデスク・不動産管理委任 P28

⑮ ファシリティマネジメント
| その他 P29

⑯ 投資市場インフラ提供
| 証券化信託・投資法人関連業務 P30



管理運営を任せたい

掲載New!

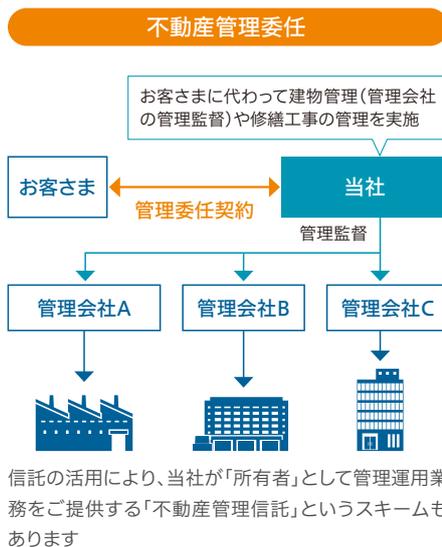
⑭ ファシリティマネジメント | ヘルプデスク・不動産管理委任

不動産に関する社内からの
照会対応の手間を減らしたい

気軽に不動産関連の疑問を
相談できる先がほしい

建物管理を丸ごと
専門家に任せたい

知見のご提供により、お客さまの照会対応・管理の省力化や管理品質向上に貢献します



総務・管財部門の皆さまが日常的に手間を取られる「社内からの照会対応」や「利用不動産の管理に関する疑問」等を当社が代わりに対応することにより、お客さまが経営的な業務に注力できる環境をつくります。

ヘルプデスクは日常的な不動産の疑問点に当社が回答するサービスで、「既存不適格建物と言われたが、何らかの対応が必要か」といった法令一般に関するものから「契約書の条文や特約が一般的な内容かどうか確認してほしい」といった実務に関する質問まで、お客さまの専用デスクが回答します。

不動産管理委任は、当社がお客さまに代わって建物管理を行うサービスで、管理品質の向上、業務省力化が期待できます。

管理運営を任せたい

⑮ ファシリティマネジメント | その他

建物管理体制が適正な
状況かどうか分からない

ワークプレイス見直しの
進め方が分からない

建物のエネルギー消費量の
削減対策を実施したい

さまざまなメニューで、管理品質の向上・コスト削減や、業務負担軽減等をサポートします

			修繕計画	工事	建物管理	賃貸借	有効活用	エネルギー
施設サポート	ヘルプデスク 不動産管理委任 →p.28	照会対応 お客さまに 代わり建物管理	←					→
情報整理	不動産情報の 見える化 →p.10	不動産情報の データベース化	←					→
計画・管理	維持保全 サポート →p.11	修繕計画の 策定支援	↔					
	管理体制構築 サポート	管理体制見直し 管理会社選定 支援			↔			
有効活用	拠点戦略 サポート	ワークプレイス 見直し・有効活用 支援					↔	
エネルギー	エネルギー 削減コンサル ティング	エネルギー削減 施策の立案・ 実行支援						↔

管理体制構築サポートは、ビル管理会社やテナント管理会社の業務内容を検証し、あるべき管理体制を整理の上、管理会社の選定を支援し、お客さまの建物管理業務を省力化します。

拠点戦略サポートは、ワークプレイスの戦略策定、オフィスレイアウトの作成補助、移転スケジュール・タスクの進捗管理、移転に関わる各種業者への指示・調整等に至るまでお客さまを全面サポートし、円滑な移転を実現します。

エネルギー削減コンサルティングは、建物の主要設備機器の現地/資料調査により、エネルギー削減の観点で課題を洗い出し、具体的なエネルギー削減施策の立案、実行を支援します。

管理運営を任せたい

⑩投資市場インフラ提供 | 証券化信託・投資法人関連業務

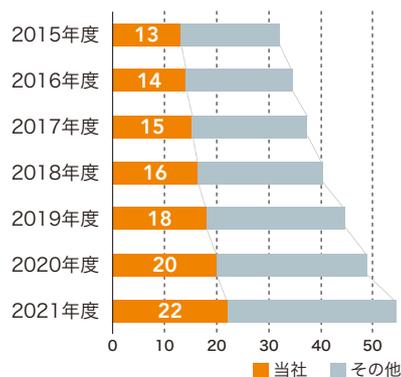
不動産売買において信託受益権での取引を求められている

環境対応のサポートもしてほしい

私募リート組成を検討中であり、実績ある先に財管業務を依頼したい

国内信託銀行第1位の受託残高・シェア実績を誇る当社へお任せください

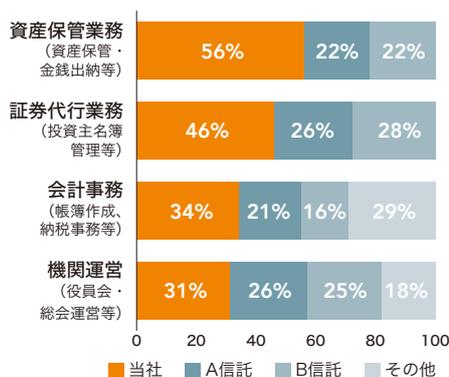
不動産証券化受託残高の推移



(単位:兆円)

(出所)信託協会「信託統計便覧」および当社実績

Jリート財管業務 受託実績



注)2022年3月1日時点の各投資法人公表資料を基に当社作成、シェアは受託件数ベース
インフラリートを含む全68銘柄を対象に集計
私募REITでも同様に各業務信託銀行内シェア1位(2022年3月31日時点)

不動産投資市場のインフラとして重要な役割を担っているのが不動産証券化です。

当社は国内市場の約4割にあたる約22兆円(2022年3月末時点)の受託残高を有し、国内信託銀行第1位の実績を誇ります。特に最近では、受託物件の環境対応のための非化石証書購入支援といった、受益者の皆さまへの新たな付加価値提供に力を入れています。

また、投資法人関連業務では、J-REIT第1号銘柄上場の市場創設時から各種財管業務を受託し、20年以上にわたり投資法人運営の安定性・機能性・効率性等を補完しています。



お問い合わせ窓口

三井住友信託銀行株式会社 不動産企画部 業務推進チーム

〒100-8233 東京都千代田区丸の内1-4-1

電話 03-6256-6001

ホームページ <https://www.smtb.jp/business/estate>

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

- 本冊子に基づく三井住友信託銀行からの提案につきましては、お客さま自らその採否をご判断ください。
- 本冊子における三井住友信託銀行からの提案をお客さまが採用されない場合であっても、三井住友信託銀行とのお取引についてお客さま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冊子における提案をお客さまが採用されることをお客さまとの他のお取引の条件とすることはありません。