

 三井住友トラスト・ホールディングス

SuMi TRUST
SUMITOMO MITSUI TRUST HOLDINGS

不動産ESG

ESG Real Estate

Sustainability Report

2021/2022



お客さまと共にサステナブルな社会の

三井住友トラスト・グループは、「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」をパーパス(存在意義)と定義しています。国内唯一の信託銀行グループとして、信託の力で社会的価値創出と経済的価値創出の両立を目指し、サステナブルな社会の実現に貢献していきます。

カーボンニュートラルに向けた取り組み

三井住友トラスト・グループ カーボンニュートラル宣言および Net Zero Banking Alliance (NZBA) に加盟しました

当グループは、全世界で加速する温室効果ガス削減等の社会課題解決に向け、2021年10月にカーボンニュートラル宣言を公表しました。また、本宣言を着実に推進するために、Net Zero Banking Alliance (NZBA)^{※1}へ加盟致しました。

不動産領域においては、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て以降、建物の総合的な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、再生可能エネルギー切替サポートや、建物設備の省エネコンサルティング等に取り組んでおり、環境不動産の普及に向けてさまざまなビジネスを手掛けてきました。今後は、受託した不動産物件(国内最大規模約20兆円^{※2})の温室効果ガス排出量ネットゼロに向けたサポートプランの提供にも、着手していきます。

※1 Net Zero Banking Alliance: UNEP FI (国連環境計画・金融イニシアティブ) が設立した、投資ポートフォリオの温室効果ガス排出量を2050年までにネットゼロとする目標掲げる銀行業界のアライアンス。加盟金融機関は、NZBAが定めるガイドラインに従って、中長期の温室効果ガス排出量削減目標を設定しその進捗状況を報告することが求められる。

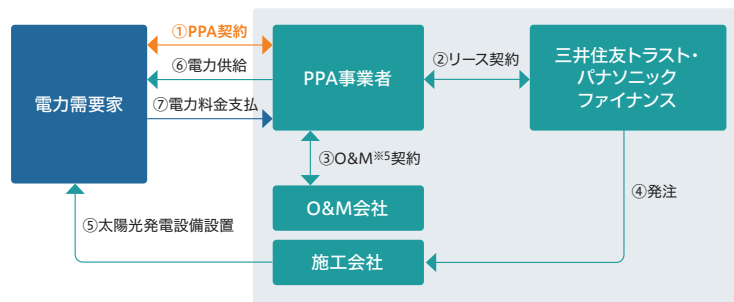
※2 2021年3月末現在

実現を目指します



再生可能エネルギー電力の調達による 自社グループでの脱炭素化への貢献

当グループでは、「三井住友トラスト・グループ カーボンニュートラル宣言」を公表し、その中で2030年までに自社グループの温室効果ガス排出量をネットゼロとすることを目指しています。グループの拠点ビル・店舗の使用電力に起因するCO₂排出量の削減を図るため、首都圏を中心に再生可能エネルギー電力への切替を進めるほか、関西地区の2支店(京都支店、姫路支店)において、オフサイト・コーポレートPPA^{※3}の仕組みを活用し、太陽光発電所からの電力を調達しています。今般その一環として、三井住友トラスト・パナソニックファイナンスが発電事業者に対してリースを提供しています。引き続き再生可能エネルギー電力や非化石証書^{※4}を使用した電力の調達により、店舗の電力のネットゼロを目指しています。



※3 コーポレートPPA: コーポレートPPA (電力購入契約: Power Purchase Agreement)は、需要家が発電事業者から再生可能エネルギー電力を長期に購入する契約です。本件のケースは、遠隔地の発電設備から送配電網を介して需要家である三井住友信託銀行の店舗ビルへ送電するオフサイト型のPPAモデルです。

※4 非化石証書: 発電設備に関する属性情報がトラッキングされており、CO₂を排出しない電源の電気から環境価値を切り離して証書化したものです。再生可能エネルギー電力と非化石証書を組み合わせて調達することにより、実質的に100%再生可能エネルギーを実現します。

※5 O&M: Operation (オペレーション) & Maintenance (メンテナンス) の略で、オーナーに代わって太陽光発電設備の運転管理業務、維持管理業務を行う事業のことを指します。

三井住友トラスト・ホールディングスの取り組み

シンクタンクによるESG関連情報の提供

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で、ESGに関連するレポートやコラムをホームページで発信しています。また、投資家の皆さまには、投資助言業務の一環で、J-REIT全銘柄のESGの取り組みに関するスコアリング評価を提供しています。

<https://www.smtri.jp/>



外部評価

三井住友信託銀行本店ビル CASBEE-不動産のSランク認証を取得

CASBEE-不動産の利用範囲が2016年12月から区分所有建物も評価対象となり、三井住友信託銀行本店ビル(地下3階～地上13階部分)がその第1号としてCASBEE-不動産 Sランクの認証を取得しています。持続可能な社会の実現に向けた取り組みとして、所有不動産の環境性能の「見える化」を図っています。



GRESB[※]リアルエステイト評価において 「3スター」評価を取得

三井住友トラスト不動産投資顧問は、アセットマネジメント業務を受託するファンドにて、2021年実施のGRESBリアルエステイト評価において「3スター」評価を取得しました。今後もESG不動産投資運用方針に基づき、環境や社会に配慮した積極的な取り組みを推進していきます。



※GRESBは、不動産セクターのESG配慮を測る年次のベンチマーク評価であり、欧州の主要年金基金を中心に2009年に創設されました。2021年には日本からの参加は109となり、このうち不動産投資法人(J-REIT)は55社で、J-REIT市場時価総額の98.6%に達しています。



CONTENTS

多彩な不動産機能を駆使し、
お客さまの課題解決をサポート致します

- 不動産で目標とするSDGsゴール…P4
- 不動産におけるESGの取り組みと期待される効果…P5
- 三井住友信託銀行は環境不動産のパイオニアです…P6

不動産 ESG



不動産の環境性能向上・ 見える化

- 環境性能の見える化…P8
- 建築時における環境配慮に向けたお手伝い…P16



エネルギー・ カーボンニュートラルの実現

- 既存建物の省エネルギー化…P18
- リースを活用した省エネルギー化…P20
- 再生可能エネルギーの導入…P21



働き方・働く場所の見直し

- 新時代の働き方に合ったワークプレイスの実現…P22



不動産の管理・ 安全性確保等の強化

- 不動産の管理体制向上によるガバナンス強化…P23
- 建物の維持保全サポート／長寿命化支援…P24
- 建物廃棄物と循環型経済への貢献…P24



ファイナンスに関する支援

- サステナブルファイナンス…P25
- 提供する価値…P26

不動産で目標とするSDGsゴール

近年、持続可能な開発目標(SDGs)や環境・社会・ガバナンス(ESG)への関心の高まりや、政府の2050年までに温室効果ガスの排出を実質的にゼロを目指す「カーボンニュートラル」宣言を受け、企業にも具体的な取り組みが求められています。



※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、環境配慮不動産の普及拡大により、SDGs達成を目指します。

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。



不動産におけるESGの取り組みと期待される効果

持続可能な社会の実現に向け、不動産でESGに取り組むことは、お客さまの企業価値・資産価値向上と経営課題の解決につながるものと期待されます。

Environment

環境

- 省エネルギー化の促進
- 再生可能エネルギーの使用
- 再生資源の利用促進
- 土壌汚染等への対応
- 生物多様性

等

Social

社会

- 建物の健康性・快適性の向上
- 安全性(建物耐震性等)の確保
- 新型コロナウイルス等感染症対策
- 災害への備え(BCP対策)
- 地域社会や経済への貢献

等

Governance

ガバナンス

- 企業としての透明性、コンプライアンス、内部統制の確保
- 統合報告書等による非財務情報の開示
- 保有不動産(経営資源)の適切な管理・活用

等

期待される価値創出



コストの削減

- 省エネ効果による水道光熱費の削減
- 長寿命化による修繕費などの削減や償却率の低減



生産性の向上

- 職場環境の改善により、健康性・快適性が増し、生産性も向上



将来のリスクの低減

- 将来の課税などの規制強化に対する備え



市場評価の向上

- 環境配慮により不動産市場からの評価も向上

企業価値の向上・ ステークホルダーからの支持

投資家 からの支持

ESGを重視する
投資家に向けた
メッセージ

社員 からの支持

社員の健康、知的生産性や
モチベーションの向上、
社員採用の優位性など
への期待

コミュニティ からの支持

ヒートアイランド抑制、
景観向上など、地域環境の
向上による企業市民
としての評価

三井住友信託銀行は環境不動産のパイオニアです

- ・気候変動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。
- ・環境性能を高めるには、環境品質が高く、環境負荷が低く、レジリエンスが高いことが求められます。建物の利用者にとって快適な空間であり、環境にやさしく、災害があっても事業継続性が保たれ回復力があることが重要になります。
- ・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。

環境不動産とは

環境品質が高い



人が使うための高い品質—そこに住まい、あるいは働く人のための快適性あるいは生産性の高い場であること

環境負荷が低い



地球温暖化、資源の枯渇化、ヒートアイランド現象、オゾン層破壊、大気汚染、騒音・振動・悪臭、伝統的まちなみの喪失、生物多様性喪失等の影響を及ぼす環境負荷の低減

レジリエンスが高い



巨大地震や異常気象等による災害発生時の建物の回復力や復元力といった“強靭さ”があること



- 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。
- また近年は、環境の側面に加え、社会やガバナンスへの配慮も重要性が増しています。当社は、2021年に不動産ESGに特化した企画推進組織を設置し、お客さまのESG/SDGs課題の解決に向けたトータルソリューションを提供していきます。

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、P27参照)

▶ 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、P8参照)

▶ 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)

▶ 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)
- 「不動産鑑定評価におけるESG配慮に係る評価に関する検討業務報告書(国土交通省)」公表(2021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

▶ 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、P28参照)、CASBEE-ウェルネスオフィスの制度検討(2019年認証開始、P12参照)
- 国土交通省「不動産分野の社会的課題に対応するESG投資促進検討会」委員(2021年～)



環境性能の見える化

「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 (Comprehensive Assessment System for Built Environmental Efficiency) とは、2001年に国土交通省支援のもと開発され、日本において普及が進んでいる、建物の環境総合性能評価システムです。設計者の環境配慮設計支援や自治体への届出に活用されているCASBEE-建築や、不動産マーケットにおけるラベリングツール等として広く活用されているCASBEE-不動産など、さまざまなツールが公開されています。
- CASBEE-不動産は、建物(オフィス・商業施設・物流・集合住宅)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(2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加速しています。

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	<u>新耐震基準適合等</u> 、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	<u>特定外来生物等を使用しない</u> 、 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	<u>建築物環境衛生管理基準等クリア</u> 、屋光利用、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 SBCI)が検討する世界共通指標に関連する項目

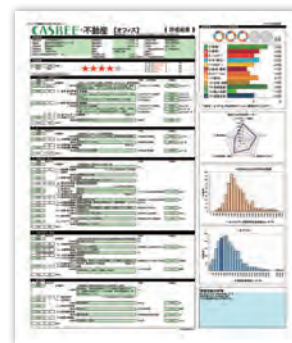
- ・ 持続可能な開発目標 (SDGs) や環境・社会・ガバナンス (ESG) に関する取り組みを示しやすい評価項目の構成となっています。
- ・ さらに2021年より建物のSDGsに関する取り組みも任意で評価できるようになりました。

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

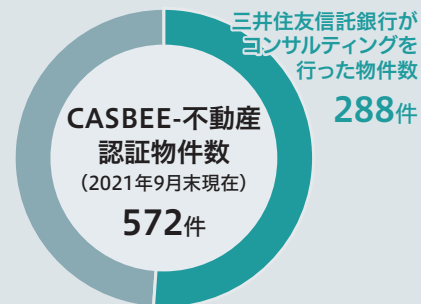
- ・ 三井住友信託銀行は、CASBEE-不動産の評価とあわせて、環境性能の向上に向けた課題の発見や、その改善に向けた取り組みに関する提言も行っています。



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 (2021年9月末現在) : 572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 : 288件
 (うち上場不動産投資法人 (J-REIT) 254件、私募不動産投資法人16件、事業法人7件、特定目的会社等7件、生命保険会社4件)



環境性能の見える化

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
SCC特定目的会社	パシフィックセンチュリー プレイス丸の内	S	2021/1/29
グローバル・ワン不動産投資法人	横浜プラザビル	S	2021/3/15
大和ハウスリート投資法人	DPL流山I	S	2021/3/31
日本都市ファンド投資法人	ジャイル	S	2021/3/31
三井不動産プライベートルート 投資法人	ゲートシティ大崎	S	2021/3/31
オリックス不動産投資法人	オリックス池袋ビル	S	2021/3/31
産業ファンド投資法人	IIF昭島ロジスティクスセンター	S	2021/5/28
日本プライムリアルティ投資法人	新横浜第二センタービル	S	2021/6/30
三越伊勢丹ホールディングス	伊勢丹新宿本店	S	2021/7/9
三井物産プライベート投資法人	本牧フロント	S	2021/7/30
日本都市ファンド投資法人	ツイン21	S	2021/8/31
日本プロロジスリート投資法人	プロロジスパーク成田3	S	2021/8/31
アクティピア・プロパティーズ 投資法人	A-FLAG代官山ウエスト	S	2021/11/25



伊勢丹新宿本店



パシフィックセンチュリープレイス丸の内



ツイン21



オリックス池袋ビル



プロロジスパーク成田3



DPL流山I



ゲートシティ大崎



本牧フロント



A-FLAG代官山ウエスト



新横浜第二センタービル



ジャイル



IIF昭島ロジスティクスセンター



横浜プラザビル

環境性能の見える化

「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、認証申請に向けた支援業務を行っています。

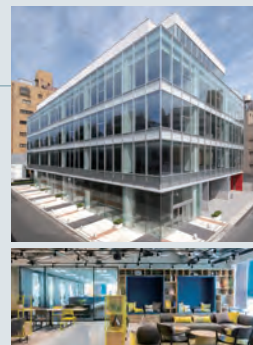
CASBEE-ウェルネスオフィスの評価要素

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。



「CASBEE-街区」認証申請支援コンサルティング

CASBEE-街区とは

- 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

Suitaサスティナブル・スマートタウン

- パナソニック株式会社が推進するサスティナブル・スマートタウン第三弾として、大阪府吹田市と15団体で進める多世代居住型健康スマートタウン「Suitaサスティナブル・スマートタウン」が2021年3月、CASBEE-街区の評価認証を最高ランク（Sランク）で取得しました。
- ウェルネス、エネルギー、モビリティ、セキュリティ、コミュニティに配慮したまちづくりの特徴が、CASBEE-街区の評価結果にも示されています。

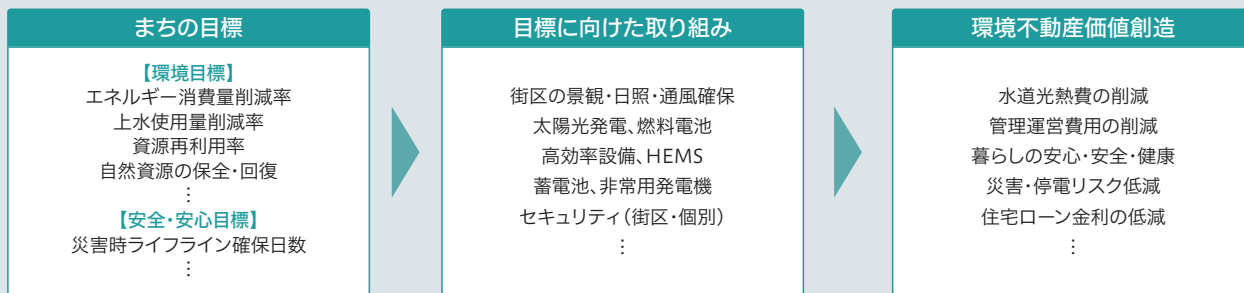


環境性能の見える化

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）におけるまち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

Fujisawa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。
- 2014年春にまちびらきをし、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18社のパートナー企業が連携し、まちづくりを推進しています。
- 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。



正門



SQUARE Center



セントラルパーク



街並み



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、建物長寿命化など、環境配慮に関するアドバイスも行っています。
- 最近では環境性能やネット・ゼロ・エネルギー・ビル（ZEB[※]）等の認証取得、国土交通省「サステナブル建築物等先導事業」や経済産業省「ネット・ゼロ・エネルギー・ビル実証事業」への採択を目指す案件も増えています。

※快適な室内環境を実現しながら、建物で消費する年間の一次エネルギーの収支をゼロにすることを目指した建物。

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	新築／改修	用途	階数	延床面積	CASBEEランク
東洋製罐グループホールディングス	東京都	新築	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	新築	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	改修	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）
中国労働金庫	広島県	新築	事務所	地上14階	約9,700m ²	S（認証済）
アンリツ	神奈川県	新築	事務所 ^{※2}	地上7階	約28,000m ²	S（自主評価）
島根銀行	島根県	新築	銀行本店 ^{※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D

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。



事例紹介E

アンリツ グローバル本社

(経済産業省 ネット・ゼロ・エネルギー・ビル実証事業 採択事例)

アンリツグループの本社および開発拠点として、地球環境に優しい省CO₂とサステナブルな社会づくりに貢献するため、ネット・ゼロ・エネルギー・ビル(ZEB)化を推進した計画です。

外壁・窓など断熱性能向上、自然採光や吹き抜けを利用した自然換気など自然エネルギーの活用、高効率な照明・空調機器の採用を組み合わせることでエネルギー消費削減を図るとともに、太陽光発電設備によりエネルギーを創出することでZEB化を図っています。

また、エネルギーの見える化も採用しており、利用者(従業員)の省エネ意識の醸成にも寄与しています。





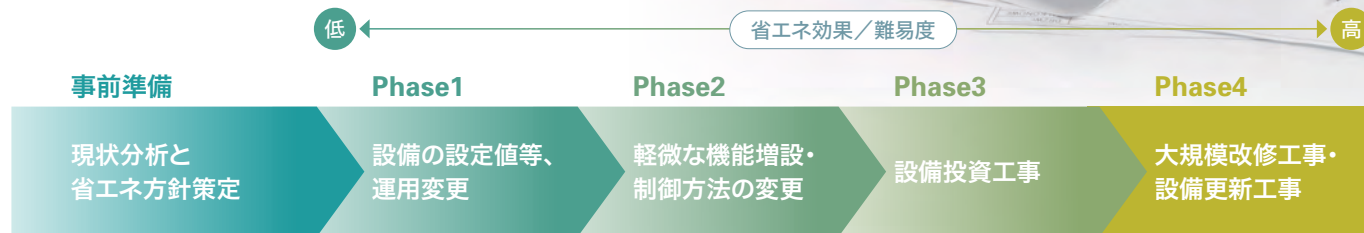
既存建物の省エネルギー化

- 2050年までにカーボンニュートラルを目指す企業が増えるなか、三井住友信託銀行は、お客さまの事業活動を支える不動産の管理業務を通じ、建物から排出される温室効果ガスを低減する施策立案サービス「省エネコンサルティング」を提供しています。
- 既存建物の省エネルギー化を通じ、温室効果ガス総排出量の削減と水道光熱費の削減や設備劣化抑制、設備投資計画の見直しによる収益性向上をバランス良く実現していきます。



- 省エネへの取り組みは、建物の健康診断である現状分析からスタートします。お客さまの建物が消費するエネルギーから原単位を求め、東京都環境局公表値など建物特性に見合った公表データに基づくベンチマークと比較・分析します。現状建物のエネルギー性能を把握し、目標とする温室効果ガス削減量や光熱水削減量を定め、省エネ方針の策定に役立てていきます。
- 省エネ効果の大きさは、難易度（投下するコスト、時間、入居者への影響度等）と概ね比例します。そのため、計画にあたっては、事前の検討が重要となります。

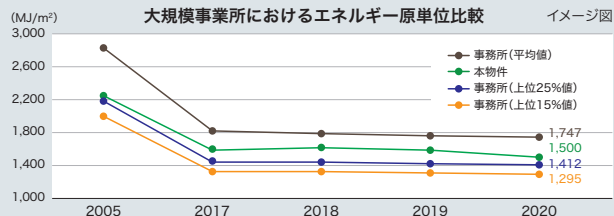
省エネ方針策定から実施までの流れ(イメージ図)



事前準備

事務所におけるベンチマークとの比較例

お客さまの建物が消費するエネルギーから原単位を求め、東京都環境局公表値などから、建物特性に見合ったベンチマークと比較・分析します。当該建物の省エネ性能の目安から省エネポテンシャル大小の目安を提示します。



お客さまへのご提案事例

製造業生産工場における省エネ運用提案

お客さまの生産拠点の生産設備に付帯する設備（製造機器は除く）の消費エネルギー量に関して、年間変動や日間変動を詳細に分析し、追加の設備投資なしでの省エネルギー運転方法をご提案しました。

製造ラインへの影響と施策実行時のエネルギー削減量、コスト削減の可能性についても検証を行い、お客さまの実行可否判断にお役立ていただきました。



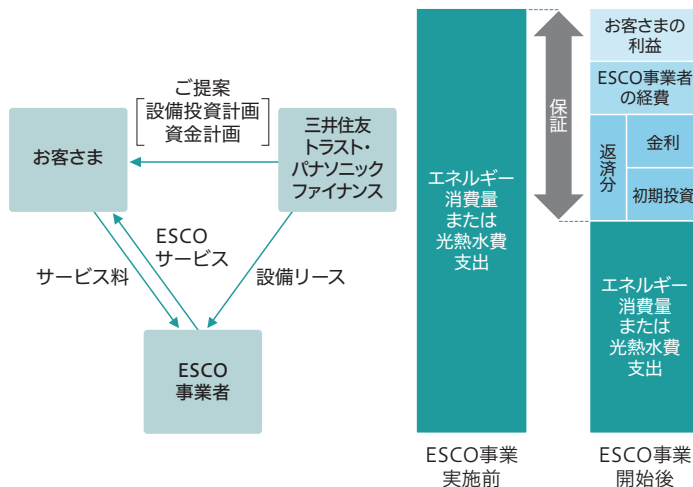


リースを活用した省エネルギー化

ESCOサービス

- 三井住友トラスト・パナソニックファイナンスは、ESCO事業者と連携して、省エネ設備の導入から保守・管理までの包括的な省エネサービスに係る設備のリースを提供しています。
- ESCO (Energy Service Company) は省エネに関する包括的サービスを提供し、省エネ量の保証をするサービスです。リースを活用することにより、設備更新時の初期投資額をゼロとすることができ、一定の要件を満たす場合には補助金を活用することができます。省エネによる環境保全と、水道光熱費、維持管理費の削減の両立を目指したご提案を致します。

ESCOの概念図



※ ESCOの一形態である「シェアード型」導入のケース

【総合病院での導入事例】

省エネメニュー

熱源：ハイブリッド熱源システム構築、高効率蒸気ボイラー導入
 空調：空調制御システム改善、変風量制御導入、インバータ導入
 照明：LED照明導入
 監視：エネルギーマネジメント機能追加

省エネ補助金(当初) 176,591千円

収益改善想定額(年間)

水道光熱費等削減額	80,468千円
ESCO事業費	77,598千円
年間利益	2,870千円

環境負荷削減(年間)

CO₂削減: 1,459t-CO₂ (19.0%削減)
 電力量削減: 172,473kWh (7.7%削減)
 ガス使用量: 598,102ℓ (44.7%削減)
 水使用量削減: 9,892m³ (41.9%削減)
 (効果等は計画値)



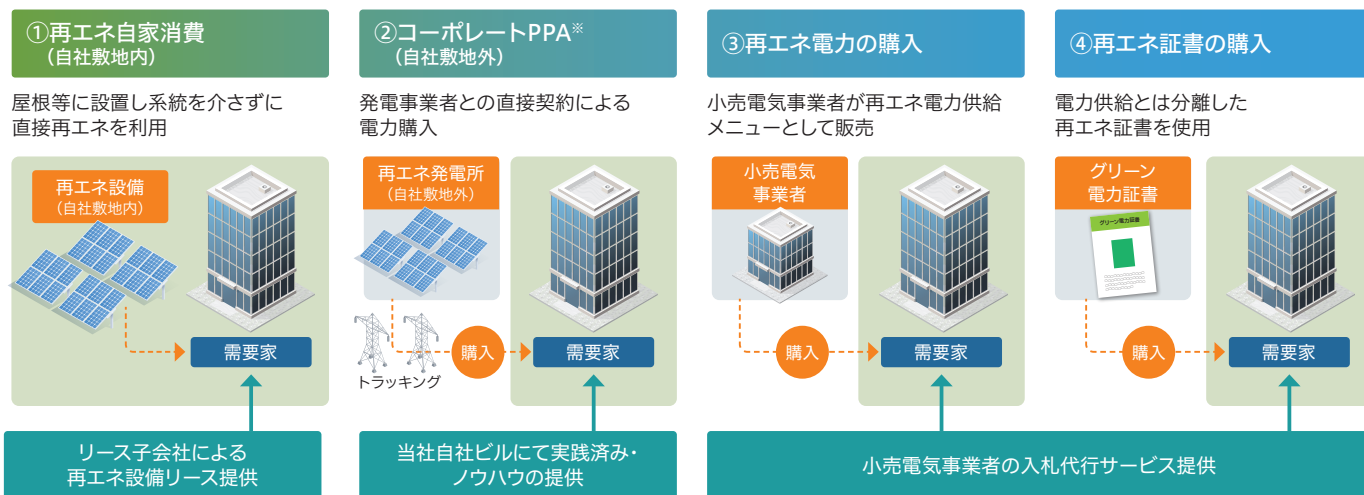


再生可能エネルギーの導入

- ・ 建物の脱炭素化に向け、積極的に再生可能エネルギー電力の導入を検討されるお客さまが増えています。
- ・ 三井住友信託銀行は、お客さま（需要家サイド）の脱炭素戦略を適切に把握し、環境性と経済性とのバランスに配慮した調達方法を選択する支援を行います。
- ・ 小売電気事業者の入札代行サービスの提供に加え、より直接的な再生可能エネルギー創出モデルである、自家消費型取引やコーポレートPPA※取引にも参画することで、お客さまの長期安定的な再生可能エネルギーの調達をサポートします。

直接的再エネ調達 ←

→ 間接的再エネ調達



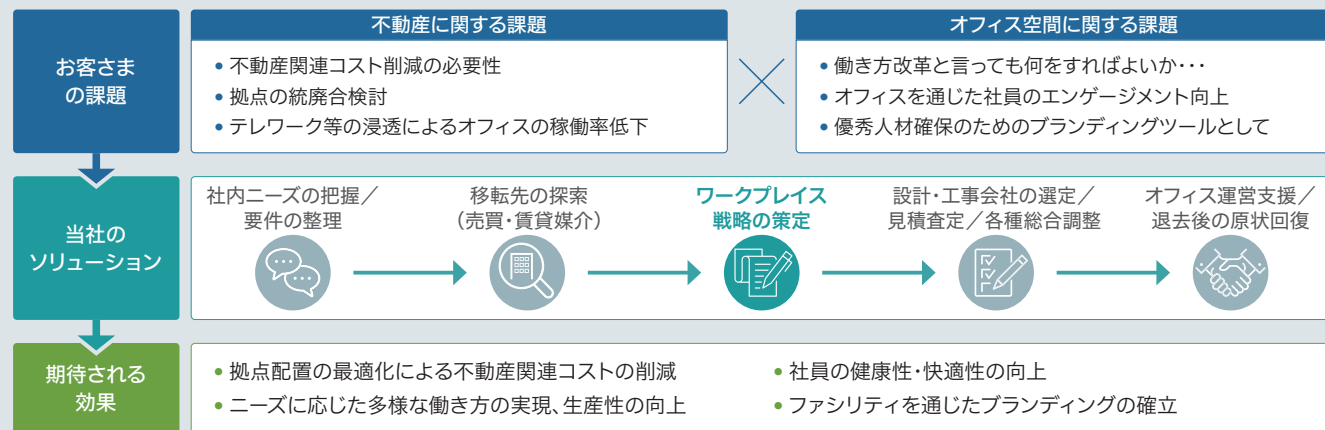
※PPA:電力購入契約 (Power Purchase Agreement)



新時代の働き方に合ったワークプレイスの実現

- 企業が社員の健康づくりに取り組むことは、ESGの社会・Socialの観点からも重要な経営課題の一つです。なかでも、社員が長時間を過ごすオフィス空間の環境・機能の整備は、Well-beingの実現を目指す組織の活性化や生産性の向上、優秀人材の確保・定着、社員のエンゲージメント向上などに良い影響を与え、企業価値の向上につながる投資として注目されています。
- 最近では、テレワークの普及によりオンラインによる商談が一般化するなど、オフィスの役割は大きく変化しています。オフィスは、オフィスでしかできない機能を担い、対面でのコミュニケーションを充実させ、イノベーションを生み出す場となることが求められています。
- 三井住友信託銀行はオフィス空間の環境や機能整備に関する戦略の策定やオフィス移転の実務まで、総合的なサポートを行い、働き方・働く場所の質の向上を支援しています。

ワークプレイスコンサルティング





不動産の管理体制向上によるガバナンス強化

- 不動産は、企業の事業活動を支える重要な経営基盤の一つです。不動産の管理にあたって、企業倫理を遵守し、意思決定・実行プロセスの透明性確保、公正公平な取引を行うことは、ESGのガバナンス：Governance強化の観点から重要なテーマであると言えます。
- 三井住友信託銀行は、不動産管理の複数メニューを取り揃え、お客さまの課題に応じて不動産管理体制の構築を支援するファシリティマネジメント業務を提供しています。

ファシリティマネジメント業務

「不動産情報の見える化」「管理体制構築サポート」「ヘルプデスク」等、複数のメニューを取り揃え、お客さまの課題に応じて不動産管理体制のガバナンス向上策の策定と実行支援をしています。

不動産情報の見える化

お客さま の課題例

- 不動産情報が散在
- データ更新されず陳腐化
- CRE戦略の策定

FMシステムを活用した
データベースの
構築・活用を支援します

管理体制構築サポート

お客さま の課題例

- 社内のリソース不足
- 外部委託先の意思決定
プロセスに関する不安

管理会社の選定、
契約仕様の見直し、
導入・引き継ぎ等を支援します

ヘルプデスク

お客さま の課題例

- 不動産に関する懸念を
解消するためのノウハウ
やリソースが不足

お客さま専用の
ヘルプデスクを開設し、
当社が質疑に回答します



建物の維持保全サポート／長寿命化支援

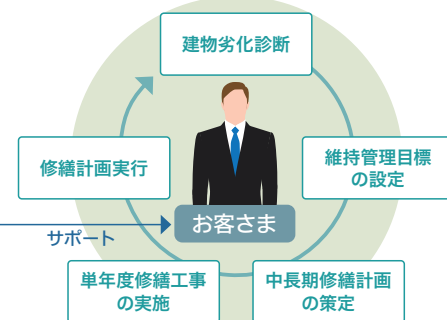
- 不動産のリスクマネジメントも重要な経営課題です。建物の老朽化に伴う不具合や火災等のトラブルを未然に防ぐなど不動産を適切に管理し、安全性を維持、BCP (Business Continuity Plan) を確立することが求められます。
- 計画的な保全は修繕コストの削減や建物の長寿命化へ寄与し、環境負荷低減にも有効です。一方で、建物のライフサイクルを通じ適切に維持保全することは、重要でありながら所有者にとって多くの負担を伴います。三井住友信託銀行は、維持保全全般に関するお悩みをサポートしています。

三井住友信託銀行は、**維持保全全般に関するお悩みをサポート**

【維持保全サポート例】

- ▶ 建物劣化診断の支援
- ▶ 定量的評価指標を用いた建物劣化状況の評価
- ▶ 中長期修繕計画の策定
- ▶ 修繕工事に伴う
 - ・ 施工会社選定
 - ・ 見積査定
 - ・ マネジメント

ライフサイクルマネジメント



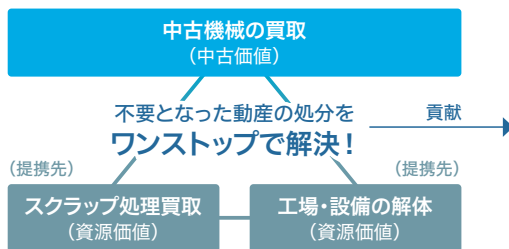
建物廃棄物と循環型経済への貢献

- 三井住友トラスト・パナソニックファイナンス100%出資子会社である日本機械リース販売株式会社は、中古工作機械の売買機能・知見、および業務提携先であるリサイクル・解体事業者のスクラップ処理や解体業のノウハウを活用し、工場の再編や移転・閉鎖等で発生する建物廃棄物等の動産の処分をワンストップで対応します。
- これにより、地域経済のエコシステム支援や、3R・サーキュラーエコノミーの実現に向け、貢献しています。



日本機械リース販売株式会社
Japan Machinery Leasing and Sales Co., Ltd.

製造工場の動産設備や付帯設備について一括買取いたします。



- ▶ 地域経済のエコシステム支援
- ▶ 動産評価機能を活用し3R・サーキュラーエコノミーの実現へ

地産地消のサステナブルソリューション
(当社・提携先の国内ヤード起点)



サステナブルファイナンス

- 三井住友信託銀行はサステナブルファイナンスを通じて、お客さまの持続的な企業価値と資産価値の向上を支援しています。

【サステナブルファイナンスと対象の主な例】

グリーンファイナンス

再生可能エネルギー、エネルギー効率改善、グリーンビルディング等の気候変動の適用・緩和に資する事業を支援

ESG/SDGs評価型融資

ポジティブ・インパクト・ファイナンス(PIF)、サステナビリティ・リンク・ローン(SLL)



PIF 21件
SLL 7件
(2021年11月時点)

トランジション・ファイナンス

GHG排出の実質ゼロが短期的には見込めない産業の脱炭素化・低炭素化に向けた移行の取り組みを支援



ポセイドン原則に
アジア諸国で
初署名

ソーシャルファイナンス

雇用創出、貧困改善、スタートアップ育成、地方創生、基本的なインフラ、必要不可欠なサービスを支援

ESG関連デリバティブ

サステナビリティ・パフォーマンス・ターゲットの達成状況で金利や為替レートが変動する仕組み

事例紹介



PIF × SuMi Trust

J-REIT初のポジティブ・インパクト・ファイナンス(PIF)

三井住友信託銀行は、国連環境計画・金融イニシアティブ(UNEP FI)が提唱するポジティブ・インパクト金融原則に基づき、2019年3月に世界初のPIFに取り組みました。また2021年12月には、オリックス不動産投資法人とJ-REIT初となるPIFの融資契約を締結しています。

テーマ	①気候変動対策の推進	②廃棄物・水資源管理	③お客さま(テナント・利用者)の健康・安全・快適性向上	④ステークホルダー・サプライチェーンとの協働
評価項目	(a)CO ₂ 排出量削減 (b)エネルギー消費量の削減 (c)再生可能エネルギーの使用拡大 (d)再生可能エネルギーのテナントへの提供 (e)グリーンビルディング認証取得推進	(a)廃棄物削減 (b)水使用量削減	お客さま(テナント・利用者)の健康・安全・快適性、および満足度の向上に資する取り組み推進	ESG配慮条項を含むPM契約の締結推進を通じたESG推進
貢献するSDGs				

提供する価値

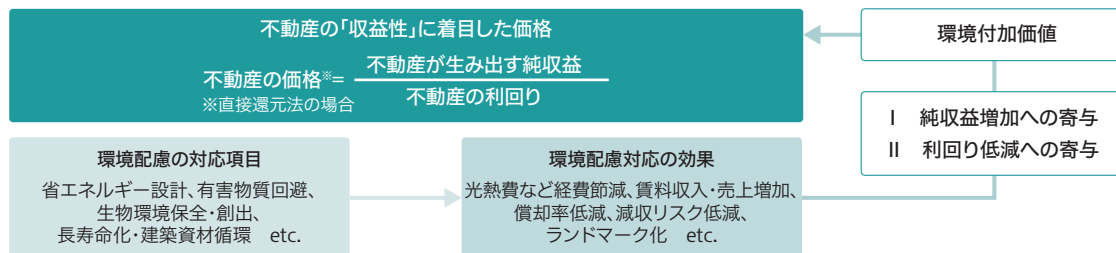
環境不動産の付加価値 1

不動産の「収益性」から導かれる付加価値

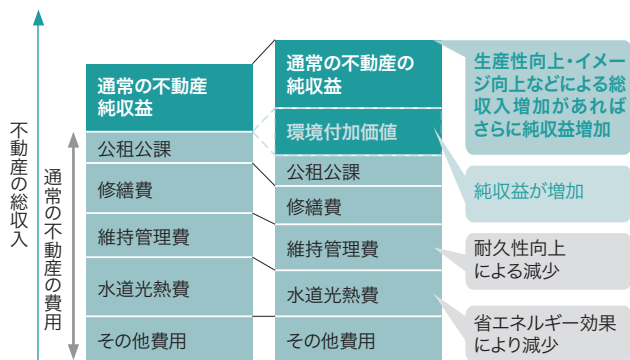
- 不動産の環境配慮を考える場合、よく「コストが余分にかかるから投資がしづらい」といった声が聞かれますが、不動産投資における価格の理論を踏まえると、環境不動産は追加コストに見合った、あるいはそれ以上の付加価値を生み出す可能性があると考えられます。
- 不動産を収益性(どれだけの収益をどれくらい安定的に生み出すか)という観点で見た場合、その価格は、不動産が生み出す純収益(収入－費用)を不動産の利回りで割ることによって求められます。賃料収入などの総収入が多いほど、また水道光熱費や維持管理費などの費用が少ないほど、純収益が増加して不動産価格は高く評価されます。また収益の変動リスクが少なく安定性が高い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

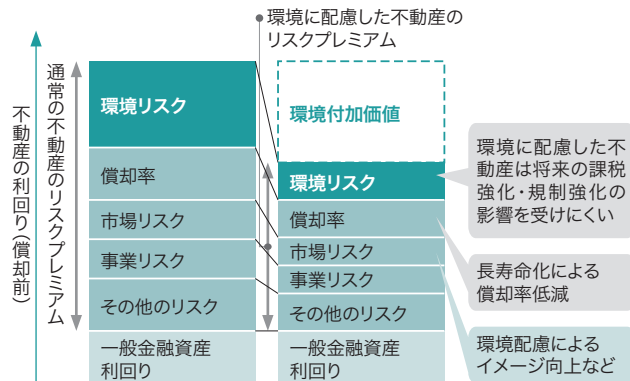


環境付加価値概念図(2) 純収益への反映



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

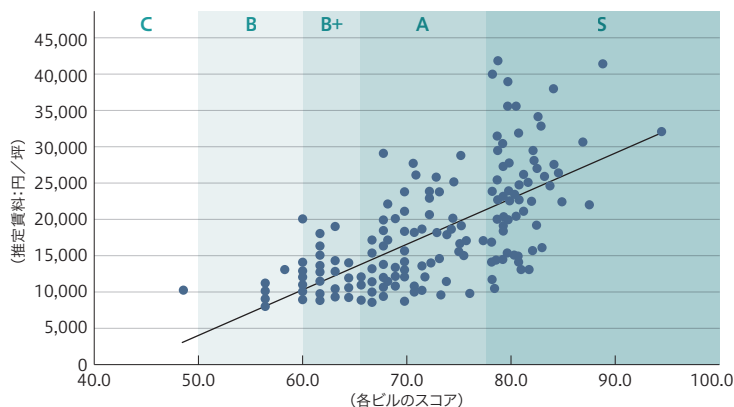
環境不動産の付加価値 2

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（2014年度）」をもとに作成

CASBEEスコア1点あたりの賃料上昇額

CASBEE-建築・不動産

¥342／月坪

CASBEE-建築もしくはCASBEE-不動産の認証を取得したオフィスビル90件を対象とし、CASBEE-不動産の点数、延床面積、最寄り駅からの徒歩分数、築年数等を説明変数とし、賃料を目的変数とした重回帰分析を実施しました。その結果、CASBEE-建築・不動産のスコア(100点満点)が1点上昇すると、賃料が342円／月坪高くなる傾向が確認できました。

出所：一般社団法人 日本サステナブル建築協会「SDGs－スマートウェルネスオフィス研究委員会報告書(2020年度)」より抜粋

CASBEE-ウェルネスオフィス

¥234／月坪

CASBEE-ウェルネスオフィスの点数、延床面積、最寄り駅からの分数等を説明変数とし、賃料を目的変数とした重回帰分析を実施しました。その結果、CASBEE-ウェルネスオフィスのスコアが高くなればなるほど賃料が高くなる傾向が確認できました。

不動産鑑定への環境性能反映

環境等に配慮した不動産の経済的価値

2021年国土交通省「不動産鑑定評価におけるESG配慮に係る評価に関する検討業務報告書」によると、CASBEE認証を受けた不動産は、標準的キャップレート(5%と想定)よりも、約0.12%低下との分析結果となりました。

ESGを考慮した鑑定評価が社会に求められる時代に

自然災害リスク、省エネ建物の需要、BCP対応状況、換気性などの感染症対策、働き方改革…等、ESG関連の要因を鑑定評価に織り込む取り組みを開始。ESGを考慮した鑑定評価書として2021年秋に第1号を発行しました。

これは、主な最寄り駅から徒歩圏外などという立地条件であっても、立地街区全体がESGの観点から優れた住環境が確保されている場合に、同一需給圏内の代替・競争不動産と比較しても堅調な需要が認められるとしたものです。



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 ESG企画推進チーム

〒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.smth.jp/>

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。

