

SuMi TRUST
SUMITOMO MITSUI TRUST HOLDINGS
CSR REPORT
2014

Environmentally Friendly Property

環境不動産

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

環境配慮企業
への投資
(責任投資)

環境配慮企業
への融資
(環境格付融資)

エネルギー
効率化の支援
(再生エネ、省エネ)

**ECO
Trustution**
エコ・トラステーション

自然資本
(生物多様性)の
価値評価

スマートシティ
プロジェクトへの
サポート

不動産の
環境配慮への
サポート

編集方針

2014年度のCSRレポートは、前回同様フルレポート、ダイジェスト版および「気候変動」「自然資本」「責任投資」「環境不動産」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、各特集冊子と、フルレポートのダイジェスト版を発行致します。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

- これからの不動産には、持続可能な社会の実現に向けた環境への配慮が求められます。こうした考えに基づいて開発・建築される「持続可能で環境価値の高い不動産」は、「環境不動産」と呼ばれています。
- 環境不動産は、省エネルギー設計や再生可能エネルギーの利用、水資源の保護、建物の長寿命化や再生資材の使用、生物環境の保全と創出、屋内環境の向上といった環境対策を不動産に取り入れることで、気候変動や生物多様性の損失などの問題に対応しています。そしてエネルギー消費量・CO₂排出量・水使用量の低減や再生可能エネルギー・再生資材の利用率アップ、生物多様性の回復などが、「環境性能」の向上として示されます。
- 当グループは、こうした取り組みが省エネや維持コストの低減といった直接的なメリットだけでなく、環境問題への意識が高く、また知的生産性の向上などを重視する企業（テナント）の入居を促進し、収益性の高い安定した不動産有効活用事業につながると考えています。

環境不動産 CONTENTS

P4

今なぜ「環境不動産」か

P20

リーディング
カンパニーとして

P6

環境不動産の付加価値

P8

三井住友信託銀行の
取り組み

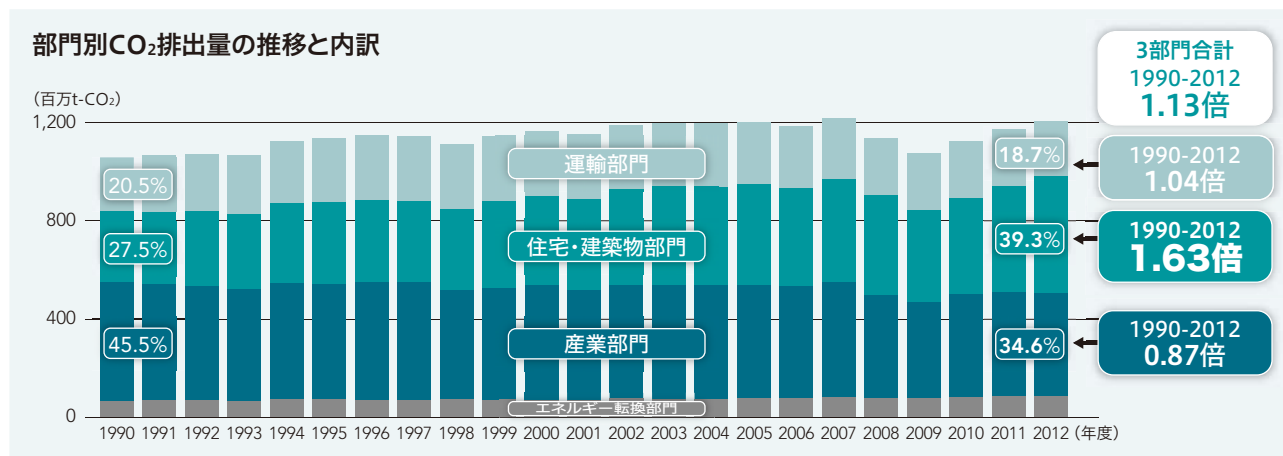
P10

環境不動産
ビジネスラインアップ

今なぜ「環境不動産」か

- 日本では、地球温暖化の原因となる二酸化炭素の3分の1強が住宅やオフィスなどの住宅・建築物から排出されており、その削減は緊急の課題となっています。廃棄物の問題でも、建物の平均寿命が30～40年と欧米諸国の50～100年に比べて短いことが、建設資材の大量消費・大量廃棄につながっていると指摘されています。

私たちは建物を居住や仕事の場所として利用することで豊かな暮らしをしています、現在の不動産市場は、地球環境問題に十分に配慮しているとは言えません。次世代に今と変わらぬ環境、そして豊かさを引き継ぐためには、建物の品質を保ちながら環境への負荷を最小限に抑える環境不動産を普及させる必要があります。



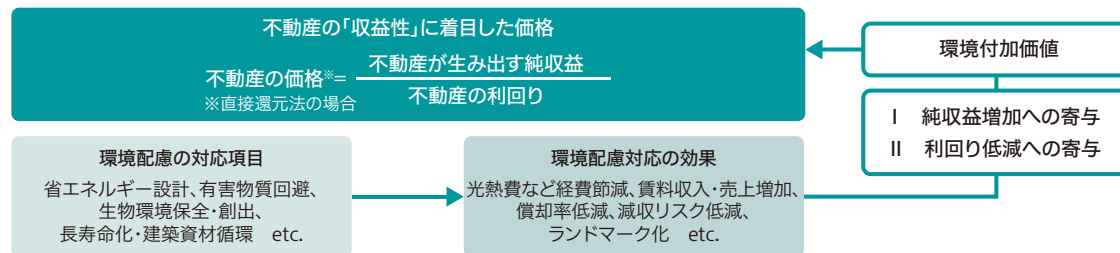
出典：経済産業省「エネルギー起源CO₂排出量の推移(2012年度確報)」をもとに作成

(注) 排出量内訳はエネルギー転換部門を含む総量に対する割合です。

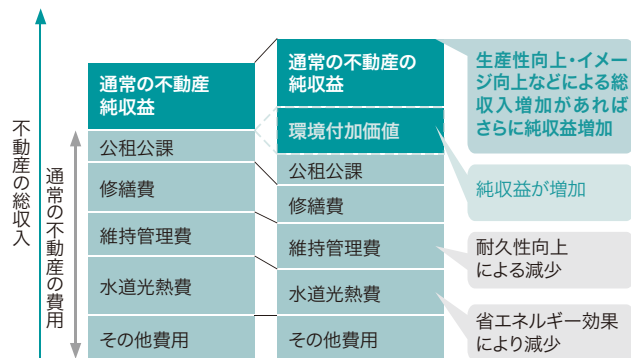
環境不動産の付加価値

- 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弊社は考えています。

環境付加価値概念図(1) 不動産の「収益性」に着目した価格

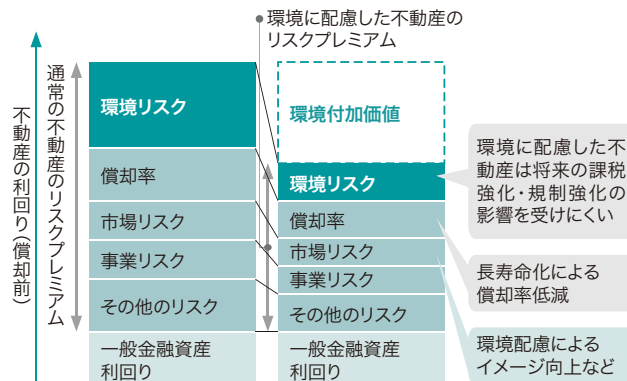


環境付加価値概念図(2) 純収益への反映



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

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、弊社は環境不動産に関する多くの提言を行ってきました。
- 業務面では信託銀行の特色を生かし、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。
- 「環境不動産とはどういう不動産なのか」「環境不動産は投資対象として価値があるのか」。弊社は日本において、そうした疑問への考え方を整理し、環境不動産市場のリーディングカンパニーの役割を果たしてきたと考えています。
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考え、これからも環境不動産市場の拡大に尽力していきます。

環境配慮と経済性を両立させたい

地球環境問題を解決し、持続可能社会に結び付けていく上で、不動産の役割は非常に大きいものと考えます。不動産の環境配慮に関する取り組みは、「少し余分にお金をかけてでも、地球のために良いことをしよう」という発想ではなく、「収益の増加や安定性の向上を通じて、不動産の資産価値を向上させよう」という、投資の発想に基づいて行われる必要があると思います。最近では、欧米を中心とする機関投資家がGRESBという、不動産運用機関向けのベンチマークを投資判断に活用するようになり、そのために建物の環境パフォーマンスを高めようという動きが、日本の不動産ファンドや不動産投資法人においても起こりつつあります。弊社は2005年に環境不動産の付加価値に関する論文を発表して以来、国内外のさまざまなステークホルダーとともに本テーマに取り組んでいますが、今まさに環境不動産の普及拡大が始まっていることを実感しています。今後とも普及啓発・ビジネスの両面から環境不動産の普及に努めていきたいと思っています。



三井住友信託銀行
不動産コンサルティング部
審議役
環境不動産推進チーム長
伊藤 雅人

環境不動産ビジネスラインアップ

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、弊社は、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「住宅・建築物省CO₂先導事業」(14頁ご参照)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19,000㎡	A(認証済)
八千代銀行	東京都	本店※	地上9階	約7,700㎡	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6,000㎡	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10,000㎡	B+(届出)
イオンモール	東京都	商業施設	地上5階	約150,000㎡	A(認証済)
フジ	愛媛県	商業施設	地上3階	約140,000㎡	B+(認証済)
イトーヨーカドー	横浜市	商業施設	地上4階	約29,000㎡	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※	地下2階、地上21階、塔屋1階	約72,400㎡	S(認証済)
ダイキン工業	大阪府	事務所・研究開発施設※	地下1階、地上6階	約48,000㎡	S(自主評価)
広島マツダ	広島県	事務所※	既存ビルの改修事業(次頁ご参照)		

※ 国土交通省 住宅・建築物省CO₂先導事業に採択

事例紹介A

広島マツダ大手町ビル改修工事

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(エコの坂道)を設け、日射遮蔽や通風の活用などの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等を開放し、省CO₂への取り組みを広く発信する計画となっています。

(国土交通省 住宅・建築物省CO₂先導事業に採択)

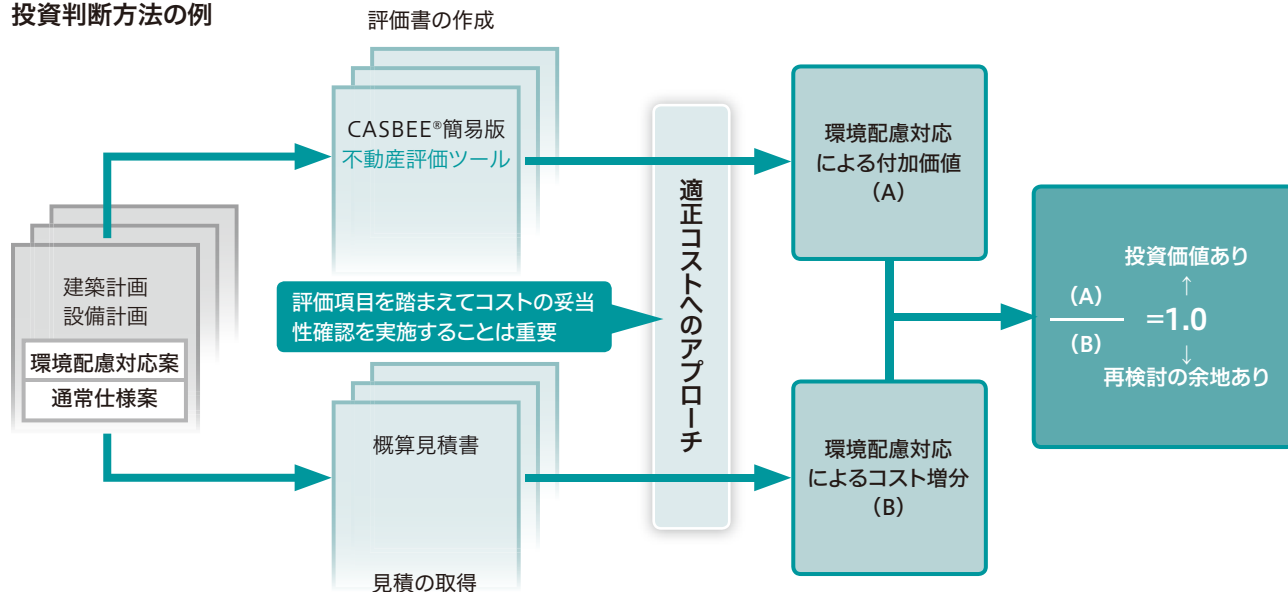


©Sambuichi Architects

2 環境付加価値コンサルティング

- 建築・改修に伴う環境性能向上が不動産価格に及ぼす「環境付加価値」を想定し、環境配慮設計についてアドバイス致します。
- 将来の企業価値向上を念頭に、現在の不動産マーケットでは評価されない定性的項目（イメージ向上、リスク低減等）も評価し、アドバイスを行います。

投資判断方法の例



「CASBEE不動産」に関する取り組み

- CASBEE不動産(2014年11月CASBEE不動産マーケット普及版より名称変更)は、建物の環境性能評価が不動産マーケットで広く普及されることを目的に開発されたシステムです。CASBEE®標準版との整合を保ちながら、評価項目を大幅に絞り、かつ海外で注目される環境性能項目との整合も考慮した内容となっています。
- CASBEE不動産は、GRESB※の調査にも利用できる(2013、2014年度実績)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。
- 弊社は、CASBEE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。またCASBEE不動産の認証申請を支援するコンサルティング業務も展開しています。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。

※ GRESB(グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク):2009年に欧州の主要年金基金のグループを中心に創設された、不動産セクターのサステナビリティ(持続可能性)パフォーマンスを図るベンチマークです。2014年度には日本市場から28社(うち不動産投資法人17社)がGRESBの調査に参加しています。

3 補助金の採択に向けたお手伝い

住宅・建築物省CO₂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独立行政法人 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。

住宅・建築物省CO₂先導事業の応募・採択件数と予算額

年度	応募	採択	予算
	件数	件数	
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

*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）

住宅・建築物省CO₂先導事業に関する弊社の取り組み

- 環境配慮型建築コンサルティングの一環として、補助金の採択に向けた支援を行っています。
- 住宅・建築物省CO₂先導事業の採択支援に特化したコンサルティングについてもお引き受けしており、ハード面だけでなく、ソフト面(ビル経営等)における豊富な経験・ノウハウに基づく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、住宅・建築物省CO₂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

ダイキン工業テクノロジー・イノベーションセンター

既設工場敷地内のオフィスと研究開発施設が一体となった新築計画です。奥行き深いオフィス計画において、建物形状や方位別の外皮仕様などの建築的対策と、最新の空調、照明、太陽光発電などの設備技術を組み合わせ、オフィスゾーンの将来的なZEB(ゼロ・エネルギー・ビル)化を目指しています。また、世界から来訪者を招き入れ、BEMS(ビル・エネルギー・マネジメント・システム)データを設計者、技術・研究者や来訪者にも開放することで、当該施設のマネジメントのみならず、広範囲な省CO₂実現を目指しています。



4 スマートシティ企画コンサルティング

1 スマートコミュニティとは

- スマートコミュニティとは、「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エネルギー・社会システム」(経済産業省ホームページより)とされています。
- これからの持続可能な街づくりに向けて、スマートコミュニティ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。

2 スマートコミュニティに関する弊社の取り組み

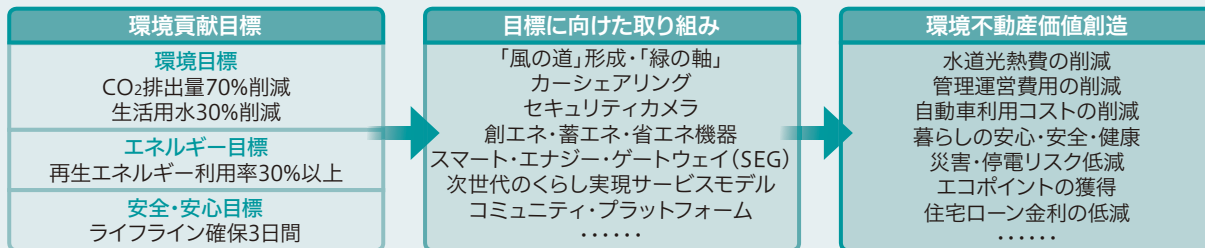
- 弊社はスマートコミュニティ・プロジェクトに関して、環境貢献などのさまざまな取り組みを経済的な付加価値に結び付けるフレームワークの構築や、事業構想の策定をお手伝いさせていただくほか、リースや住宅ローンなど、金融機能の提供を通じて事業の実現をサポートしています。

事例紹介C

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、弊社を含む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。
- 弊社は、スマートタウン評価指標（環境不動産価値）の設計、スマートポイント・タウンカードの仕組み検討、専用の環境配慮型住宅ローンの商品企画、リース・ファイナンススキーム提供などの役割を通じて、この事業に参画しています。
- 本事業につきましても、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、国土交通省 住宅・建築物省CO₂先導事業に採択されています。

藤沢サステナブル・スマートタウン評価指標（環境不動産価値）の構築イメージ



環境不動産ビジネスラインアップ

5 環境不動産ファンドの組成サポート

- 弊社は2013年10月1日、国土交通省および一般社団法人 環境不動産普及促進機構（Re-Seed機構）と「改正不動産特定共同事業法及び耐震・環境不動産形成促進事業に関するパートナー協定書」を締結致しました。この協定に基づき、弊社は国土交通省、Re-Seed機構と相互に連携して、耐震・環境不動産形成促進事業および改正不動産特定共同事業法の活用を促進するとともに、「相互の情報提供」、「事業の活用が見込まれる案件の紹介」、「ファンド・マネージャーの紹介」等を行います。
- 不動産業務に精通し、かつ環境不動産について豊富な実績を有する弊社は、国土交通省およびRe-Seed機構からの情報提供を踏まえた適切な周知活動を行います。また情報提供をいただいた案件について、エクイティ・アレンジ、ファイナンス、ファンド・マネジメント、アセット・マネジメント、売買・賃貸仲介、有効活用コンサルティング、建築コンサルティングなど、三井住友トラスト・グループの総合力を生かして、事業化に向けた検討を行っていきます。

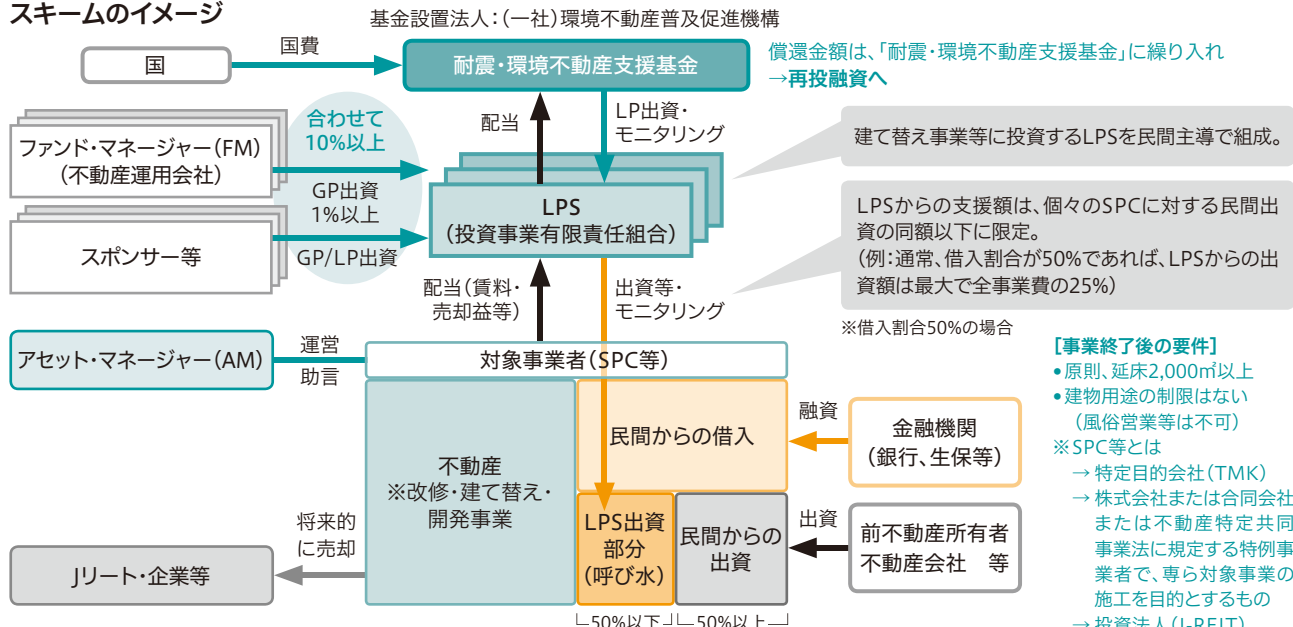
弊社サポートメニュー

提供業務	事業部	内容・強み
ファイナンスアレンジ	不動産ファイナンス部	メザニアレンジやファイナンス供与
エクイティアレンジ	不動産営業第一部	ファンドのコンセプトに沿った中長期での安定的なリターンを志向する投資家を招聘
信託受託	不動産カस्टディ部	流動化に際しての適格性検証／デューデリジェンス対応
不動産売買仲介	不動産営業各部	国内外の広範な独自ルートを駆使した売却活動による出口サポート
FM業務／AM業務	三井住友トラスト不動産投資顧問(株)	金融機関系FM(AM)としての実績・信用力に基づく、スキームの組成力／スムーズなデット・エクイティ調達、アレンジ
テナントリーシング	不動産ソリューション部	①既存テナントの移転先確保 ②建て替え・開発後における競争力ある新規テナントの誘致
建築コンサルティング	不動産コンサルティング部	金融機関としての中立性のもと、計画立案、事業性の検証、コスト・スケジュールなどの管理までトータルサポート
環境不動産関連	不動産コンサルティング部	① CASBEE®等を活用した環境配慮型の改修／開発プラン策定による官のコンセプトに合致した事業計画の提案 ② 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(UNEP FI PWG)等を通じたグローバルな不動産投資家とのネットワークを活用したファンド組成サポート

耐震・環境不動産形成促進事業の仕組み

老朽・低未利用不動産について、国が民間投資の呼び水となるリスクマネーを供給することにより、民間の資金やノウハウを活用して、耐震・環境性能を有する良質な不動産の形成(改修・建て替え・開発事業)を促進し、地域の再生・活性化に資する街づくりおよび地球温暖化対策を推進するものです。

スキームのイメージ



出典：耐震・環境不動産形成促進事業 概要のご紹介(一般社団法人 環境不動産普及促進機構)

リーディングカンパニーとして

三井住友信託銀行は、環境不動産のリーディングカンパニーとして、環境不動産市場の整備に向けた各種提言を行っています。国内外の各種研究会や委員会、フォーラムなどにも積極的に参加しており、日本の環境不動産の普及拡大をけん引する役割を果たしています。

(弊社の主な取り組み)

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
- 2013年5月～ スマートシティ研究会主催

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)
2010年2月 「CASBEE不動産評価活用マニュアル」公表
2012年5月 「CASBEE不動産マーケット普及版(2012年版)」公表
2013年7月 CASBEE不動産認証案件(第1回)の発表
2014年7月 CASBEE不動産(2014年版)【オフィスビル】【店舗】試行版を発表

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
- 2011年8月 研究成果物「環境性能が不動産評価に反映される時代に向けて」公表

国および自治体との取り組み

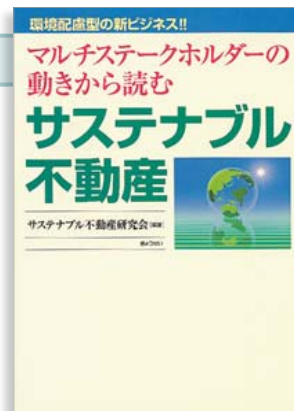
- 2008年11月～ 国土交通省「環境価値を重視した不動産市場のあり方研究会」委員兼アドバイザー
第16、17回国際土地政策フォーラム「環境と不動産投資」コーディネーター担当
- 2011年11月～ 国土交通省「環境不動産懇談会」委員
2012年4月 同懇談会から「環境不動産懇談会提言」を公表

- 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「住宅・建築物省CO₂先導事業評価委員会」専門委員※
先導的な省CO₂ビルについて経済性の観点から評価を実施
- 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
- 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

※ 住宅・建築物省CO₂先導事業に関するコンサルティング(15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。

サステナブル不動産研究会

当グループは2007年から、環境配慮が市場価値に反映されるメカニズムの解明とその普及を検討するため、公益財団法人 トラスト未来フォーラムの助成研究として産官学のマルチステークホルダーを集めた「サステナブル不動産研究会(座長・東京大学生産技術研究所 野城 智也教授)」を運営し、文献の出版やサステナブル不動産ビジネスセミナーの開催など、幅広い普及啓発活動を行っています。



スマートシティ研究会

21世紀型の都市計画のモデルとして世界中で注目されているスマートシティが、長期的な価値を維持するためには何が必要かを整理し、その課題と方向性を研究するため、当グループは公益財団法人 トラスト未来フォーラムの助成研究として2013年から「スマートシティ研究会(座長・東京大学生産技術研究所 野城 智也教授)」を運営し、産官学のさまざまな分野で活躍する有識者を集めて議論を展開しています。

環境不動産普及に向けた市場基盤の整備をサポート

当グループは2008年から、国土交通省における環境不動産普及に向けた委員会等の活動に参加し、「環境不動産ポータルサイト」構築への協力や、「国際土地政策フォーラム」の開催サポート等を行ってきました。最近では「環境不動産普及促進検討委員会」委員（ワーキンググループAグループ長）として、環境不動産に関する情報の可視化・流通等のテーマに取り組んでいます。

また、国土交通省が主導する建築環境総合性能評価システム「CASBEE」を不動産市場で有効活用すべきと考え、CASBEE小委員会において積極的な提言を行い、同小委員会の幹事としてCASBEE不動産の開発に携わり、普及をサポートしています。

国連環境計画・金融イニシアティブにおける活動

当グループは、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(UNEP FI PWG)メンバーとして、持続可能性に配慮した不動産への投資を促すためのツールや事例集の作成・翻訳等に協力し、その普及に向けた提言を積極的に行っています。



環境不動産サイトのご紹介

弊社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/>



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

- 本提案書に基づく弊社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。
- 本提案書における弊社からの提案を貴社が採用されない場合にあっては、弊社との他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、弊社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他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