

SuMi TRUST  
SUMITOMO MITSUI TRUST HOLDINGS

# 環境不動産

CSR REPORT 2017

Environmentally Friendly Property



# 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

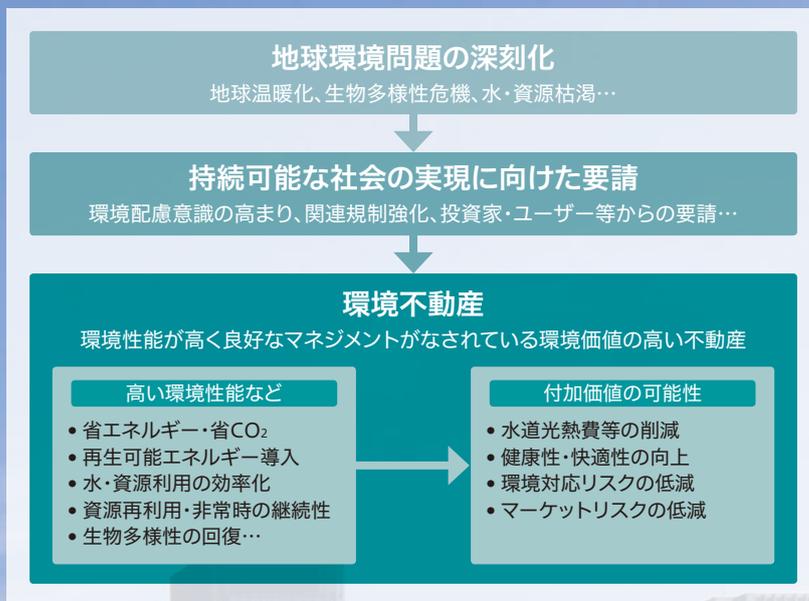
2017年度のCSRレポートは、フルレポートおよび「気候変動」「自然資本」「ステュワードシップ」「環境不動産」「シニア世代応援レポート」の各特集冊子により構成致します。読者の方に、当グループが特に積極的に行っている取り組みについて、より理解を深めていただくため、各特集冊子を発行致します。当グループのその他のCSRへの取り組みについては、ウェブサイトに掲載致します。

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

- 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。



# 環境不動産の価値創造プロセス

企業活動の中に環境不動産を取り入れることは、企業保有不動産の価値の向上、ひいては企業価値の向上につながるものと考えられます。三井住友信託銀行は、不動産事業として専門性の高いビジネス基盤の上に、環境不動産のパイオニアとしての高度な知識・ノウハウとネットワークを加えて、環境不動産の導入に関するさまざまなビジネスを提供しています。

## 環境不動産が求められる背景 ▶P3

パリ協定、PRI、ESG投資、GRESB、コーポレートガバナンス・コード…

## 三井住友信託銀行の ビジネス基盤 ▶P4

- 不動産事業の高度なビジネス基盤
- 環境不動産のパイオニアとしての主な取り組み

## 環境不動産の ビジネスラインアップ ▶P6

- 「CASBEE-不動産」認証申請支援  
コンサルティング
- 建築時における環境配慮に向けたお手伝い
- 補助金の採択に向けたお手伝い
- 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

## 提供する価値 ▶P16

- 環境不動産の付加価値
- 企業価値の向上に向けて

# 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」が締結され、2016年11月に発効しました。批准国である日本においても今後、環境規制の強化が予測されます。
- 国内の政策面では、2015年に建築物省エネ法が公布され、2,000m<sup>2</sup>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1,500を超える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。2015年には日本の年金積立金管理運用独立行政法人(GPIF)が責任投資原則(PRI)に署名したことも、大きな動きといえます。  
(当グループはPRIとUNEP FI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」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。2017年には日本からのGRESB評価への参加者が53となり、このうち不動産投資法人(J-REIT)は34社で、J-REIT市場時価総額の約85%に達しています。
- 国内投資・金融セクターにおいても2015年、責任ある機関投資家の諸原則(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といえます。

# 三井住友信託銀行のビジネス基盤

- 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、環境不動産のフロンティ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。

## 不動産事業の高度なビジネス基盤

<h3>不動産仲介・コンサルティング機能</h3> <ul style="list-style-type: none"> <li>不動産仲介(個人/法人)</li> <li>不動産コンサルティング(国内/海外)</li> <li>不動産投資顧問(国内/海外)</li> </ul>	<h3>不動産アセットファイナンス機能</h3> <ul style="list-style-type: none"> <li>ファンド宛ノンリコースローン(国内/海外)</li> <li>J-REIT宛ファイナンス・アレンジメント</li> <li>ファンド宛エクイティ投資(プリンシパル)</li> </ul> <p style="text-align: right;">ノンリコースローン残高約2.3兆円*2 (社債型・REIT向けを含む)</p>
<p><b>三井住友信託銀行</b> 「The Trust Bank」 不動産関連収益 約<b>525</b>億円*1</p>	<h3>不動産運用機能</h3> <ul style="list-style-type: none"> <li>私募ファンド運営業務 (三井住友トラスト不動産投資顧問(株))</li> <li>受託資産運用業務(年金基金等)</li> </ul> <p><b>グループ企業</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>上場REIT資産運用業務 (三井物産ロジスティクス・パートナーズ(株))</li> </ul>
<h3>不動産カスタディ機能</h3> <ul style="list-style-type: none"> <li>不動産信託受託</li> <li>資産保管・一般事務(会計事務/機関運営)</li> <li>不動産信託受託残高…本邦信託銀行1位*2 名簿管理受託 資産保管受託 一般事務受託(会計) 一般事務受託(機関運営)</li> </ul>	<p><b>J-REIT受託シェア1位*3</b></p>

\*1 2017年3月期末実績。グループ会社合算。

\*2 2017年3月末現在。

\*3 2017年4月1日現在。受託者数ベース

## 環境不動産の普

## 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、P16参照)

### 【CASBEEに関する取り組み】

- CASBEE不動産評価検討小委員会幹事(2007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、2015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)

### 【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」委員(2012年～、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委員(2015年～、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)

及に向けたビジネスを展開

# 環境不動産の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(3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。
- 三井住友信託銀行は、一般財団法人 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)、 <b>使用・排出原単位(実績値)</b> 、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)、 <b>水使用量(実績値)</b>
資源利用/安全	新耐震基準適合等、高耐震・免震等、 <b>再生材利用</b> 、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、 <b>生物多様性の向上</b> 、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	<b>建築物環境衛生管理基準等クリア</b> 、屋光利用、自然換気機能、眺望

※1 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)

※2 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

## CASBEE-不動産認証申請支援コンサルティング

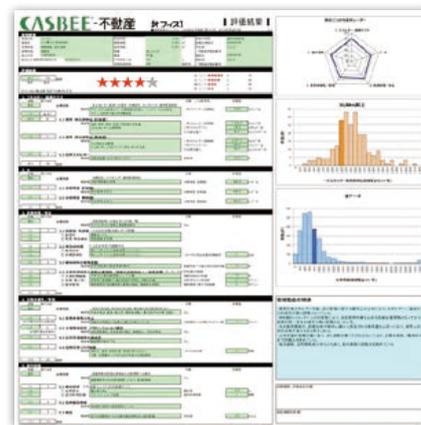
- 三井住友信託銀行は、CASBEE-不動産の認証申請を支援するコンサルティング業務を展開しています。

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-不動産の評価と合わせて、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

## 三井住友信託銀行本店ビルもCASBEE-不動産のSランク認証を取得しました

CASBEE-不動産の利用可能範囲を広げるため、これまでオフィスビルから商業施設、物流施設へと対象用途を拡大してきましたが、2016年12月からは区分所有建物も評価対象となりました。その第1号として、三井住友信託銀行本店ビル(地下3階～地上13階部分)がCASBEE-不動産 Sランクの認証を受けました。

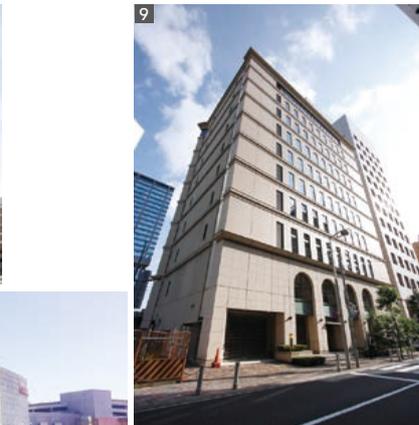


## 環境不動産のビジネスラインアップ

### CASBEE-不動産認証申請支援コンサルティングの例

所有者	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	1 伊勢丹新宿本店	S	2016/3/4
	2 三越日本橋本店	S	2016/3/4
	3 三越銀座店	S	2016/3/4
トーセイ株式会社	4 虎ノ門トーセイビル	A	2015/9/26
プレミア投資法人	5 プレミア海岸ビル	A	2015/8/7
	6 アーバンネット大森ビル	S	2017/3/27
日本リテール ファンド投資法人	7 イオンモールむさし村山	S	2015/2/27
	8 アリオ鳳	S	2017/2/27
アクティビア・プロパティーズ 投資法人	9 ルオーゴ汐留	S	2016/3/17
	10 大阪中之島ビル	S	2016/11/25
イオンリート投資法人	11 イオンモール大和郡山	S	2017/3/15
DREAMプライベートリート 投資法人	12 神戸みなと倉庫	S	2017/3/10
産業ファンド投資法人	13 IIF京田辺ロジスティクスセンター	A	2017/6/16





## 2 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 <sup>2</sup>	A(認証済)
八千代銀行	東京都	本店 <sup>※1</sup>	地上9階	約7,700m <sup>2</sup>	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6,000m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	B+(届出)
イオンモール	東京都	商業施設	地上5階	約150,000m <sup>2</sup>	A(認証済)
フジ	愛媛県	商業施設	地上3階	約140,000m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>※1</sup>	地下2階、地上21階、塔屋1階	約72,400m <sup>2</sup>	S(認証済)
ダイキン工業	大阪府	事務所・研究開発施設 <sup>※1</sup>	地下1階、地上6階	約48,000m <sup>2</sup>	S(自主評価)
広島マツダ	広島県	事務所、展望所、物販、飲食店 <sup>※1</sup>	地下2階、地上14階	約11,500m <sup>2</sup>	A(届出)
アンリツ	神奈川県	事務所 <sup>※2</sup>	地上7階	約28,000m <sup>2</sup>	S(自主評価)
島根銀行	島根県	本店 <sup>※1</sup>	地下1階、地上13階	約12,000m <sup>2</sup>	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®<sup>※</sup>)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CO<sub>2</sub>先導事業、12頁ご参照)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A

### 島根銀行本店建替工事

創業100周年をまたぐ新本店の建設プロジェクトです。地域の低炭素社会および地域防災に貢献する「GREEN BANKしまぎん」の一環として、地域防災に貢献する非常時自立型省エネビルを建設しています。照明の輝度制御と外壁ルーバー、ブラインド制御を組み合わせる理想的な視環境を実現する「アピアランス制御システム」、日本海側気候に適した省エネ空調である「ツインコーナーエコボイド」、BEMS(ビル・エネルギー・マネジメント・システム)とデジタルサイネージを用いてエネルギーの見える化を実現する「グリーンプラザ」といった取り組みと合わせて、被災状況に応じた自立システムを構築し、灯りと情報を絶やさぬ災害に強いまちづくりに貢献します。(平成26年度第1回住宅・建築物省CO<sub>2</sub>先導事業(現:サステナブル建築物等先導事業)採択)

## 3 補助金の採択に向けたお手伝い

### 国土交通省サステナブル建築物等先導事業とは

- 省CO<sub>2</sub>の実現性に優れ、地方都市などへの波及性の高いプロジェクト(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国立研究開発法人 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。

### サステナブル建築物等先導事業(省CO<sub>2</sub>先導型)の応募・採択件数と予算額

年度	応募件数	採択件数	予算
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
2014	28件	17件	環境・ストック活用推進事業220億円の内数
2015	37件	21件	環境・ストック活用推進事業61億円の内数
2016	20件	14件	環境・ストック活用推進事業109億円の内数

\*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)

## サステナブル建築物等先導事業に関する三井住友信託銀行の取り組み

- 三井住友信託銀行では、サステナブル建築物等先導事業の採択に向けて、アピールポイントの整理、提案申請書作成支援などの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、サステナブル建築物等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

#### (仮称)虎ノ門2-10計画

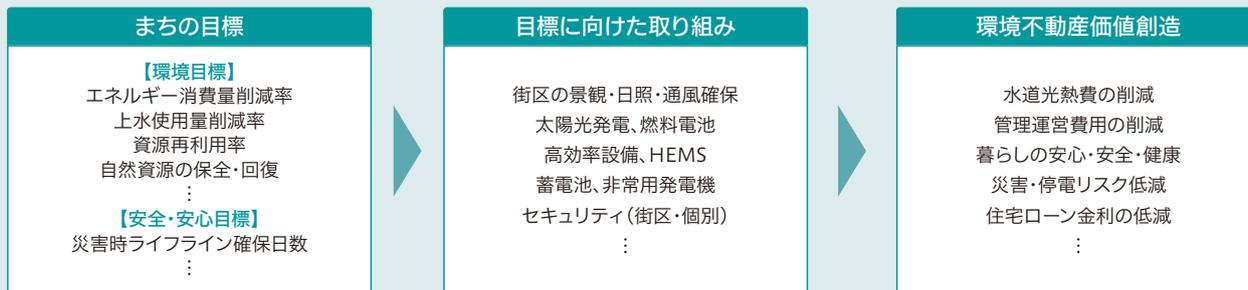
1962年に開業したホテルオークラ東京本館の機能を刷新するとともに、グローバル拠点に相応しいオフィスを併設する再開発プロジェクトです。複数の棟において効率的なエネルギーの面的・立体的連携を実現する一方で、広大な緑地を設けてクールスポットと風の道を形成し、隣接街区とともに緑のネットワークを創出しています。また隣接する大規模再開発プロジェクトと連携して、災害時の機能補完を実現する計画になっています。

(平成27年度第2回サステナブル建築物等先導事業採択)

## 4 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、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CO<sub>2</sub>の取り組みが評価され、平成25年度第1回住宅・建築物省CO<sub>2</sub>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。

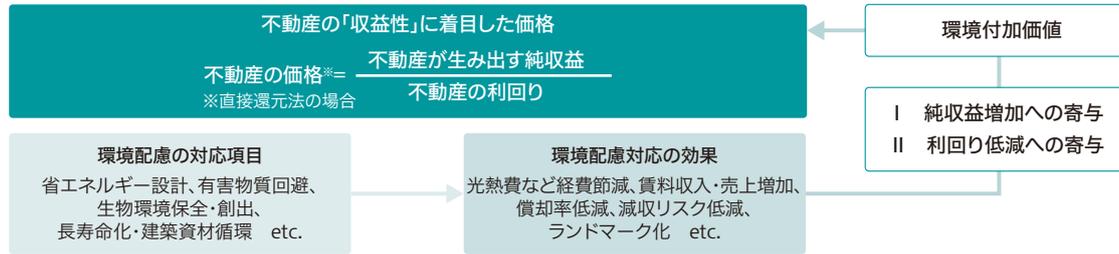


# 提供する価値

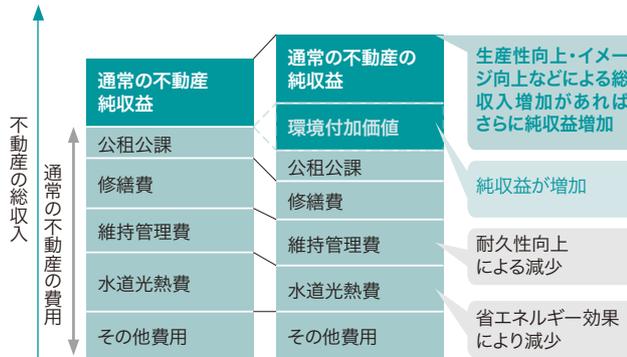
## 1 環境不動産の付加価値 ① — 不動産の「収益性」から導かれる付加価値

- 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ります。
- 不動産を収益性(どれだけ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

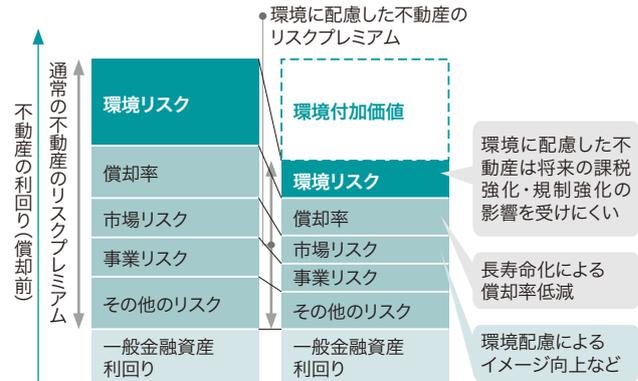


## 環境付加価値概念図(2) 純収益への反映



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



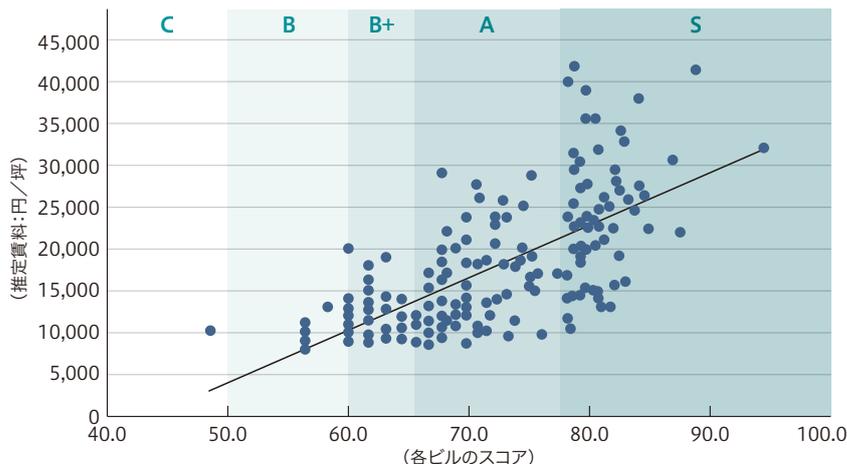
出典：不動産に関する「環境付加価値」の検討  
(東京都不動産鑑定士協会10周年記念論文 2005 伊藤雅人)より一部改訂

## 2 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

## 3 企業価値の向上に向けて

企業の環境不動産への取り組みは、不動産価値の向上だけでなく、ステークホルダー、社員の皆さまあるいはコミュニティからの支持を集め、企業価値の向上に結びつく可能性が大いにあります。

### 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(3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。

※持続可能な開発目標(SDGs):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を17の目標と169のターゲットにまとめた「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。



### 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、景観向上など、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.smtbj.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://www.smtbj.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。

