

SuMi TRUST
SUMITOMO MITSUI TRUST HOLDINGS

不動産ESG

ESG Real Estate

Sustainability Report

2022/2023

私たちは不動産を通じて、お客さまと共にサステナブルな社会の実現を目指します

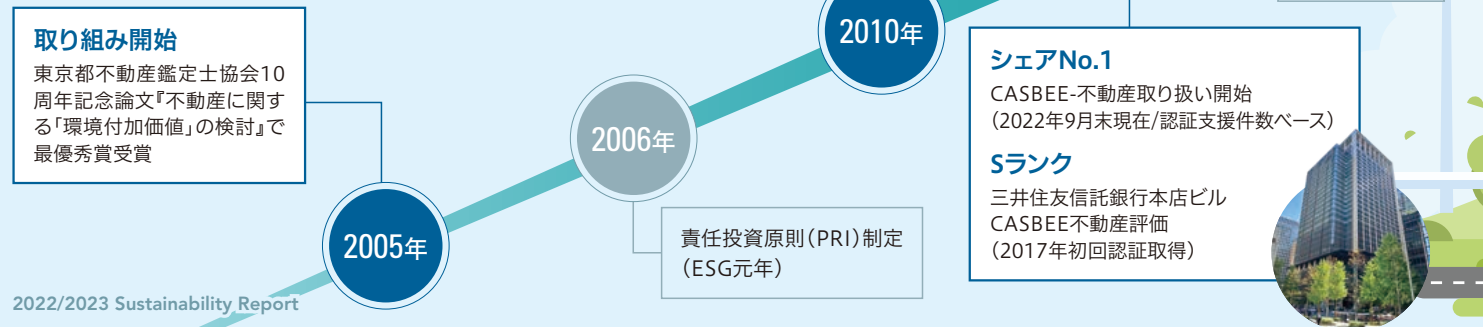
存在意義 (Purpose)

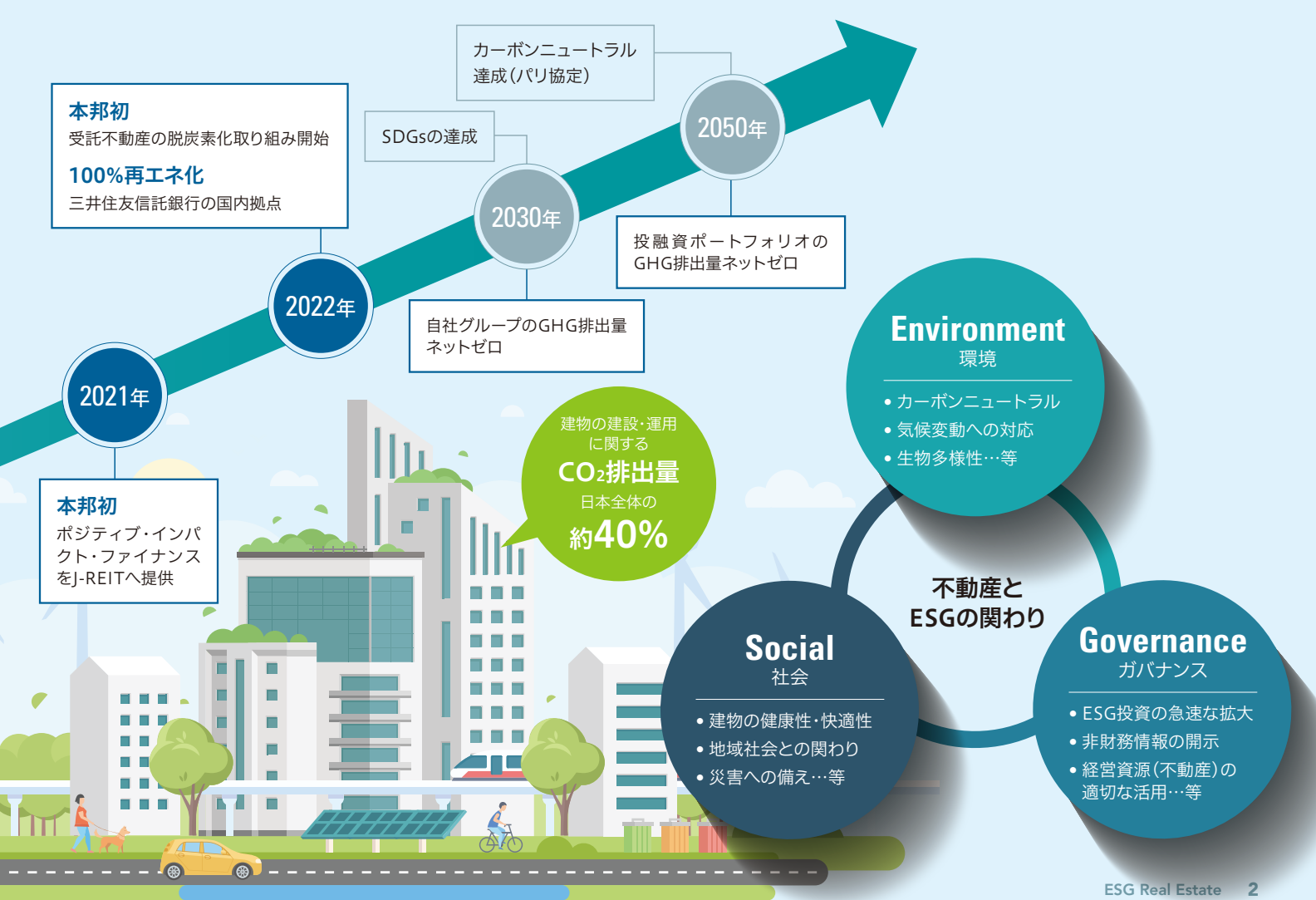
信託の力で、新たな価値を創造し、お客さまや社会の豊かな未来を花開かせる

当グループは、多彩な機能と柔軟性を持つ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。

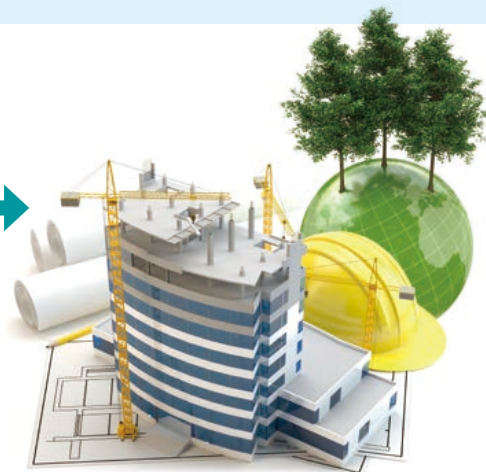
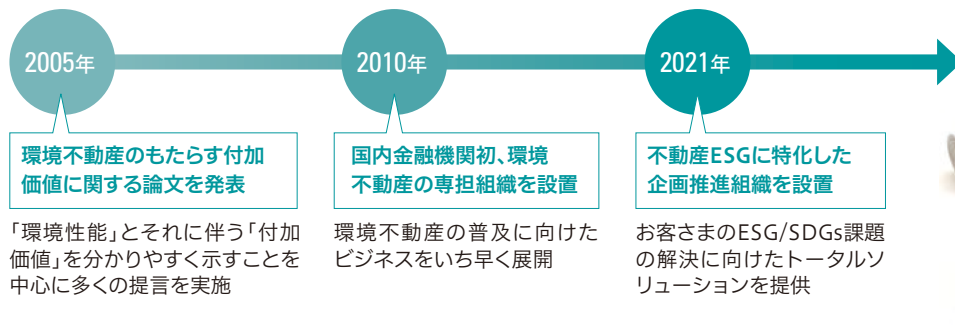
「お客さまや社会の豊かな未来」の実現のために私たちは「新たな価値」を創出する不動産ESGを世の中に先駆けて取り組んできました

- ☐ 当グループの取り組み・目標
- ☐ 世の中のESG関連の動き





三井住友信託銀行は環境不動産のパイオニアです



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、P32参照)

▶ 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)

▶ 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

▶ 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～)、同小委員会委員長(2022年～)、CASBEE-不動産による認証の開始(2013年、P13参照)

▶ 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、P33参照)、CASBEE-ウェルネスオフィスの制度検討(2019年認証開始、P17参照)
- 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～)

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 ESG



不動産の環境性能向上・ 見える化

- 三井住友トラスト・ホールディングスの取り組み…P5
- 新たな取り組み…P7
- 不動産ESGが求められる背景…P11
- 不動産ESGの取り組みと期待される効果…P12



エネルギー・ カーボンニュートラルの実現

- 環境性能の見える化…P13
- 建築時における環境配慮に向けたお手伝い…P21



働き方・働く場所の見直し

- 既存建物の省エネルギー化…P23
- 再生可能エネルギーの導入…P25
- リース等を活用したエネルギー支援…P26



不動産の管理・ 安全性確保等の強化

- 新時代の働き方に合ったワークプレイスの実現…P27



ファイナンスに関する支援

- 不動産の管理体制向上によるガバナンス強化…P28
- 建物の維持保全サポート／長寿命化支援…P29
- 建物廃棄物と循環型経済への貢献…P29

- サステナブルファイナンス…P30

- 提供する価値…P31

三井住友トラスト・ホールディングスの取り組み

当グループでは、自社拠点ビルの脱炭素化をはじめ、不動産ESG関連の各種取り組みを行っています。

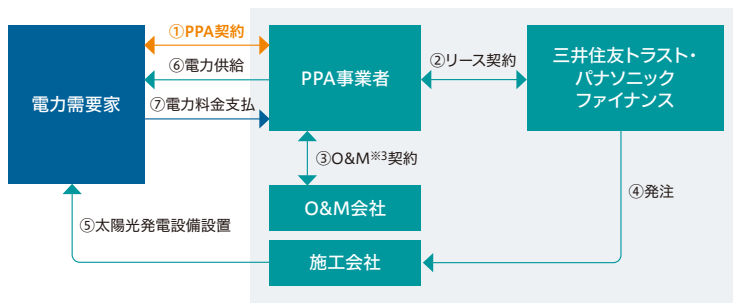
再生可能エネルギーの調達による脱炭素化への貢献

当グループでは、2021年10月に「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、2030年までに自社グループの温室効果ガス(GHG)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・店舗の使用電力は2021年から再生可能エネルギーに切替を進めており、2022年度には、三井住友信託銀行(以下、当社)の国内拠点の電力について100%再エネ化が完了するなど、ネットゼロに向けて着実に歩みを進めました。

なかでも、関西地区の2支店(京都支店、姫路支店)ではオフサイト・コーポレートPPA^{※1}の仕組みを活用し、太陽光発電所からの電力を調達しており、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や非化石証書^{※2}を使用した電力の調達により、自社グループのGHG排出量ネットゼロを目指しています。



※1 コーポレートPPA: 需要家が発電事業者から再生可能エネルギーを長年に購入する契約(Power Purchase Agreement: 電力購入契約)。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当社の国内拠点へ送電するオフサイト型のPPAモデル。

※2 非化石証書: 非化石電源(化石燃料を使用しない発電方法)で発電した電気が持つ「環境価値」を取り出し、証書の形で取引を可能にしたもの。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。

※3 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。



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関連でも幅広い取り組みを行っています。

不動産・金融等実務者のESG意識行動調査や、環境認証の経済価値を調査するほか、国や業界団体の委員等を務め、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Sランクの認証を取得しています。所有不動産の環境性能の「見える化」は、自社拠点ビルでも行っています。



GRESB※リアルエステイト評価において2年連続 「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、2022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、不動産会社・ファンドのESG配慮を測る年次のベンチマーク評価およびそれを運営する組織の名称であり、責任投資原則(PRI)を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設されました。2022年には日本からの参加は122となり、このうち不動産投資法人(J-REIT)は57社で、J-REIT市場時価総額の99.3%に達しています。

新たな取り組み

当グループでは、お客さまの不動産ESGの取り組みを後押しするため、新たな取り組みを開始しました。今後も各種調査や情報発信をととして、お客さまの課題解決に貢献していきます。

New ①

環境認証取得に係る経済的インセンティブの調査

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区の賃貸オフィス市場における環境認証の調査を実施しました。

環境認証の取得割合

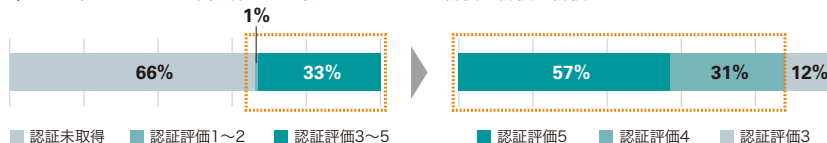
東京都心5区の賃貸オフィスビルでは、全体の34%（延床面積ベース）で環境認証を取得しており、また獲得している評価ランクも高いことが分かりました。

調査対象は、日本国内でも環境認証の取得が相対的に多いエリアです。今後、環境認証の取得を検討する際に、目指すべき評価ランクの一例になると考えています。

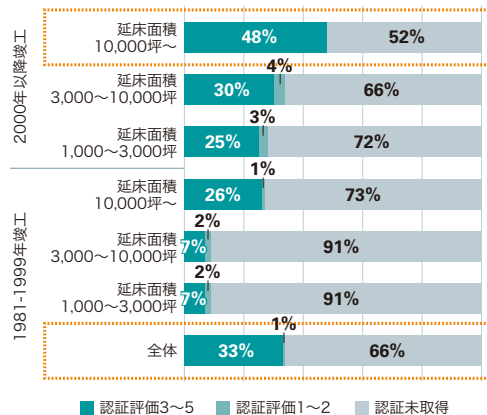
全体の34%が環境認証を取得しており、上位ランクの評価5・4が88%を占める

1,285万坪のうち**437万坪(全体の34%)**

評価5:評価4:評価3=**57%:31%:12%**



2000年以降竣工、延床面積規模の大きなビルほど環境認証取得割合が高い傾向



出所:日経BP「オフィスビルデータベース」および各種公表情報をもとに三井住友トラスト基礎研究所が作成したものを当社にて一部加工

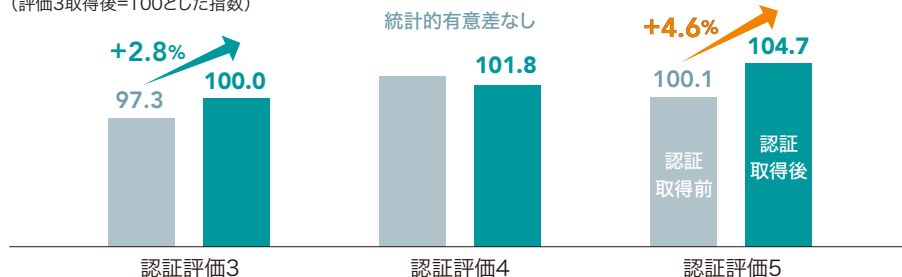
環境認証の経済効果

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。



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)



同一ビルで環境認証取得前後で比較すると、+4.6%の賃料押上げ効果(認証評価5ビルのケース)があると推計されました。

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b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P13-18をご参照ください。

調査概要

- 調査対象 : 東京都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)、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5はSランク、評価4はAランク、評価3はB+ランク相当を指すと定義

不動産ESGサーベイ2022

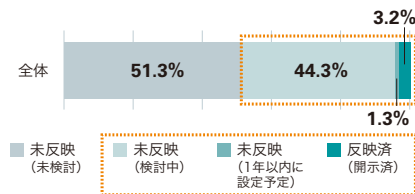
不動産の投資運用分野におけるESGへの取り組みは多岐にわたり、企業によって取り組みのスタンスや優先順位は異なります。本サーベイは、不動産所有者の投資・運用におけるESGへの取り組み実態を明らかにすることを目的に行った調査で、集計結果をととして、不動産ESGのトレンドを把握することが可能となります。

今後も定期的な調査を予定しており、経年による不動産ESGの取り組み実態の変化を把握していきます。

特徴1

環境不動産の価格を高く評価することを検討中とする回答が4割以上

図表1 環境不動産の投資方針への反映

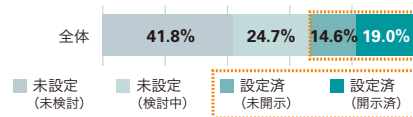


投資方針の見直しが進む

特徴2

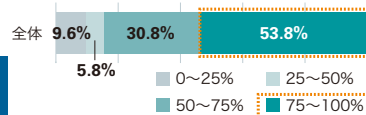
環境認証の取得目標を有する企業は、高い目標を設定

図表2 環境認証の取得目標設定状況



認証取得は引き続き拡大

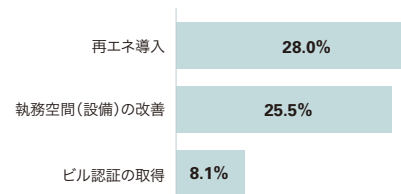
図表3 環境認証の取得目標



特徴3

テナントから再エネ導入の要請を受けたとする回答は約3割

図表4 テナントから受けたESG要請



テナントからのESG要請は増す

調査概要

- 調査期間 : 2022年7月13日(水)～2022年8月24日(水)
- 設問数 : 46問
- 参加企業数 : 161社(運用会社、不動産会社、建設会社、保険会社等の不動産市場における主要な不動産所有者を対象)

New ③

受託不動産の脱炭素化推進サポート

当社は、国内最大規模の不動産証券化信託の受託者として、お客さまとともに不動産の脱炭素化を推進すべく、新たなサポートメニューの提供を開始しました。

脱炭素化を実現するための入口であるGHG排出量の可視化から、非化石証書の購入による再エネ化まで、受益者のコストや手間を軽減しながら保有・運用物件のカーボンニュートラル化達成をサポートします。

GHG排出量算定サポート

受益者の保有不動産のGHG排出量を“かんたん”に算出するためのサポート



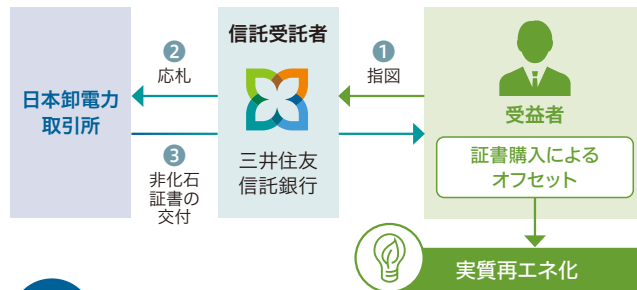
特徴

集計業務の効率化、GHG排出量の削減を支援

※両サービスは、当社で受託する不動産に対してご提供しています

非化石証書受託者購入サービス

各受益者からの指図で証書を購入、再エネ化をサポート



特徴

電力契約を変えず手軽に再エネ化

不動産ESGが求められる背景

持続可能な開発目標(SDGs)や2050年までのカーボンニュートラルを達成するためには、ESGへの対応が不可欠であり、企業にも具体的な取り組みが求められています。

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、社会のあらゆる活動と人々の生活を支える基盤であり、環境、社会、経済の三側面に大きな影響を及ぼしています。

当グループでは、エネルギーや資源効率性が高い都市・建築物、生産性改善に貢献する建築物といった環境不動産の普及拡大を推進しています。

POINT

環境不動産とは …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」

近年、環境配慮やWell-beingに対する社会的要請が高まるなか、不動産においては、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「環境不動産」であることの重要性が増しています。

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“強靱さ”があること



不動産ESGの取り組みと期待される効果

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



不動産の環境性能向上・見える化

環境性能の見える化

当社は、環境認証の取得支援コンサルティングを通じて、不動産の環境性能向上・見える化をサポートしています。

メニュー ラインアップ	建物における環境配慮	街づくりにおける環境配慮	建物の健康性・快適性に特化	
	CASBEE-不動産	CASBEE-街区	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します

CASBEE(Comprehensive Assessment System for Built Environmental Efficiency)とは

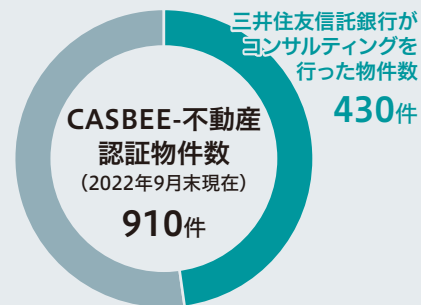
2001年に国土交通省支援のもと開発され、日本において普及が進んでいる、建物の環境総合性能評価システムです。設計者の環境配慮設計支援や自治体への届出に活用されているCASBEE-建築や、不動産マーケットにおけるラベリングツール等として広く活用されているCASBEE-不動産など、さまざまなツールが公開されています。

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(2022年9月末現在):910件

うち当社がコンサルティングを行った物件数:430件

(うち上場不動産投資法人(J-REIT)367件、私募不動産投資法人32件、特定目的会社等14件、事業法人11件、生命保険会社6件)

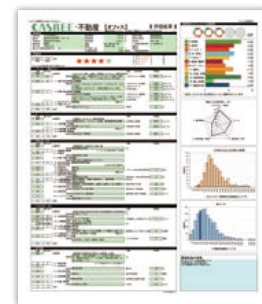


「CASBEE-不動産」認証申請支援コンサルティング

当社は、評価対象物件の選定から評価実施、認証機関への申請までをサポートします。

CASBEE-不動産とは

運用段階の建物(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市場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-建築など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。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。GRESBの評価にも利用できるため、サステナビリティ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。



CASBEE-不動産評価シート

CASBEE-不動産による課題発見と改善に向けた提言

当社はCASBEE-不動産の評価に加え、環境性能向上に向けた課題発見、改善への取り組みに関する提言も行っています。

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	新耐震基準適合等、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	特定外来生物等を使用しない、 生物多様性の向上 、土壤環境品質、公共交通機関の接近性、自然災害リスク対策
屋内環境	建築物環境衛生管理基準等クリア 、昼光利用、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



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
三越伊勢丹ホールディングス	伊勢丹新宿本店	S	2021/7/9
イオンリート投資法人	イオンモール大和郡山	S	2022/3/15
DREAMプライベートリート投資法人	MCUD座間	S	2022/3/18
特定目的会社Suarez	リバーサイド隅田	S	2022/4/28
樺特定目的会社・ 鹿島プライベートリート投資法人	ワールドビジネスガーデン	S	2022/5/23
日本プロロジスリート投資法人	プロロジスパーク大阪2	S	2022/6/30
日本プライムリアルティ投資法人	新宿スクエアタワー	S	2022/6/30
日本ビルファンド投資法人	G-BASE田町	S	2022/7/29
コンフォリア・レジデンシャル投資法人	コンフォリア大宮	S	2022/7/29
積水ハウス・アセットマネジメント	プライムメゾン白金台タワー	S	2022/8/15
大塚倉庫	CrossDockHarumi	S	2022/8/31
日本都市ファンド投資法人	マチノマ大森	S	2022/8/31
スターツプロシード投資法人	プロシード西新井 (アルティア棟)	S	2022/10/31



伊勢丹新宿本店



ワールドビジネスガーデン



プライムメゾン白金台タワー



リバーサイド隅田



プロロジスパーク大阪2



MCUD座間



新宿スクエアタワー



イオンモール大和郡山



G-BASE田町



CrossDockHarumi



プロシード西新井(アルティア棟)



マチノマ大森



コンフォリア大宮



環境性能の見える化

建物の「健康性・快適性」に関する二つの認証申請支援

「CASBEE-ウェルネスオフィス」 認証申請支援コンサルティング

当社は、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(WO)とは

健康経営や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性・快適性に特化して開発された新しいオフィスモデル評価体系です。自らのポジティブインパクトのアピールとして活用する法人が増えています。

「WELL認証」申請支援コンサルティング

WELL認証(WELL Building Standard®)とは、米国のDelos社が2014年に開発した人々の健康とWell-beingに焦点を合わせて建物や街区の性能を評価するシステムです。WELL認証の申請支援については、パナソニック株式会社と業務提携を行っています。

CASBEE-WOとWELL認証の違い

	CASBEE-WO	WELL認証
地域	日本国内	全世界
建物用途	オフィス	全用途
評価項目数	51項目	119項目(選択制)
認証有効期間	5年	3年

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階はオリックス不動産が運営するサービスオフィスとなっており、こ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

当社は、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。

CASBEE-街区とは

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、環境・社会・経済の三つの側面から見た環境品質とともに、環境負荷の低減が評価されます。SDGsや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。

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。

ビジュアルはイメージです





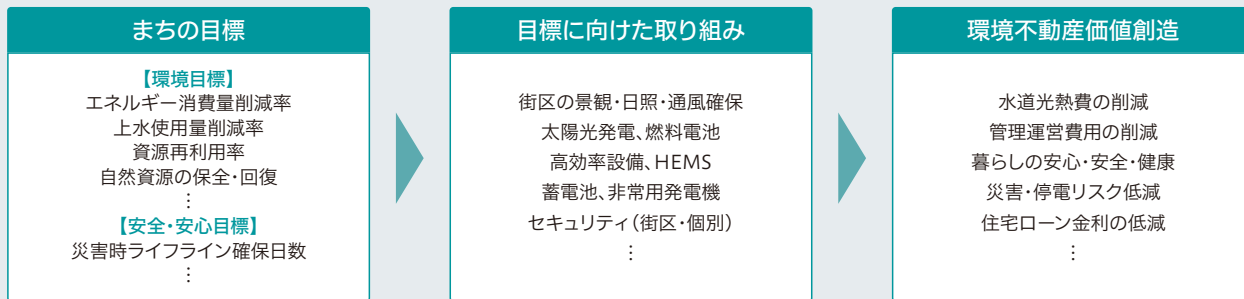
スマートタウン・スマートシティの価値「見える化」と構想策定支援

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、エリア単位で次世代社会システムを取り入れるスマートタウン・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。

スマートタウン等の実現のためには、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。

当社はスマートタウン等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。

当社は、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。

本事業は、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

建築コンサルティング

当社は、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きました。そ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、建物のライフサイクル全体のコスト、省エネシステムの導入、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^{※1}）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。

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 ^{※2}	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 ^{※2}	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 ^{※2}	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 ^{※3}	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 ^{※2}	地下1階、地上13階	約12,000m ²	S（自主評価）
浜松磐田信用金庫	静岡県	新築	事務所 ^{※2}	本部：地上10階、本店：地上4階	約16,000m ²	本部：S（自主評価）、本店：A（自主評価）、WO：S（自主評価）

※1 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

※2 国土交通省 サステナブル建築物等先導事業に採択

※3 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

省エネコンサルティング

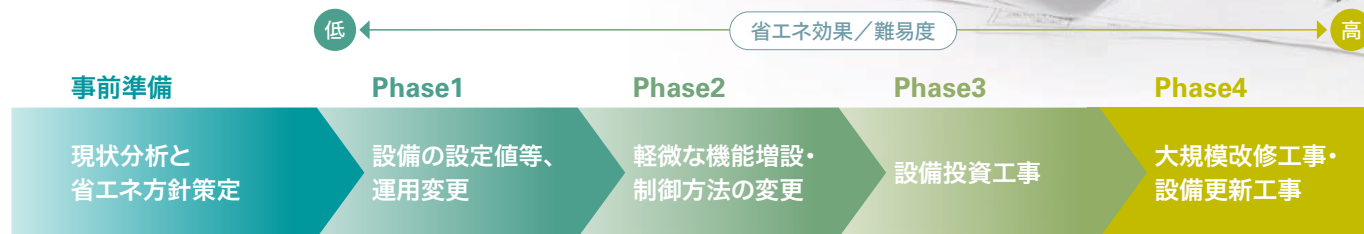
当社は、お客さまの事業活動を支える不動産の管理業務として、建物のGHG排出量を低減する施策立案サービス「省エネコンサルティング」を提供しています。

既存建物の省エネルギー化を通じ、GHG総排出量の削減に加え、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。



建物の健康診断である現状分析からスタートし、現状建物のエネルギー性能を把握した上で、GHG削減量や水光熱削減量の目標を定め、省エネ方針の策定を行っています。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。

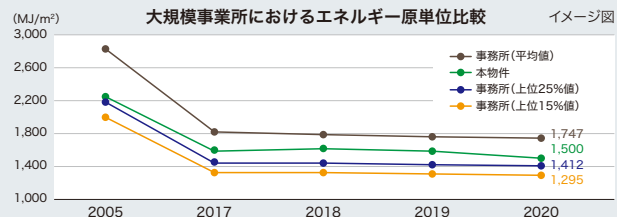
省エネ方針策定から実施までの流れ(イメージ図)



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。





再生可能エネルギーの導入

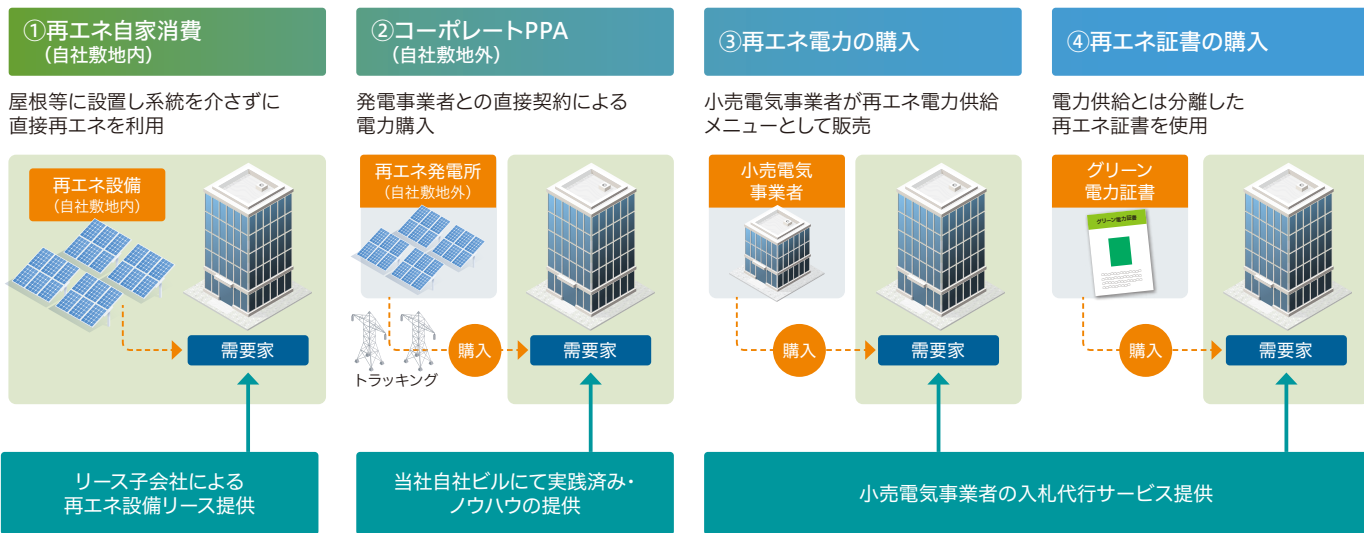
建物の脱炭素化に向け、積極的に再生可能エネルギーの導入を検討されるお客さまが増えています。

当社は、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





リース等を活用したエネルギー支援

ESCOサービス

ESCO (Energy Service Company) は、省エネ設備の導入から保守・管理までの包括的サービスを提供し、省エネを実現します。

三井住友トラスト・パナソニックファイナンスでは、ESCO事業者と連携し、省エネに係る設備のリースを提供しています。リースを活用することで、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も活用できます。本サービスをとおして、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。

スマートハウス向けリフォームローン

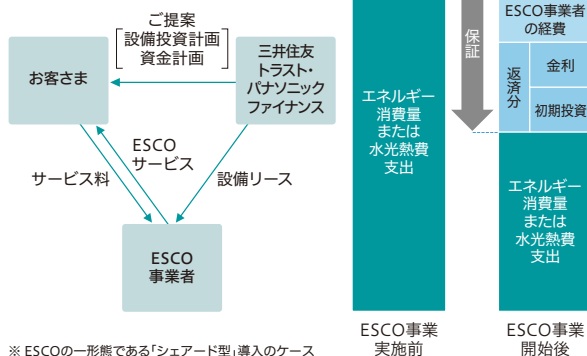
スマートハウスは、HEMS (Home Energy Management System) を中心として、太陽光発電や蓄電・蓄熱のシステムを家電や設備機器をつなげ、家全体のエネルギーを最適にコントロールし、使うことができる家のことです。

三井住友トラスト・パナソニックファイナンスでは、リフォームローンの提供を通じ、住宅のスマートハウス化をサポートしています。提携する施工業者・販売店と連携し、家庭用太陽光発電等の普及をはじめとした家庭における温暖化対策に貢献しています。



スマートハウス外観イメージ

ESCOの概念図



スマートハウス化を実現する機器





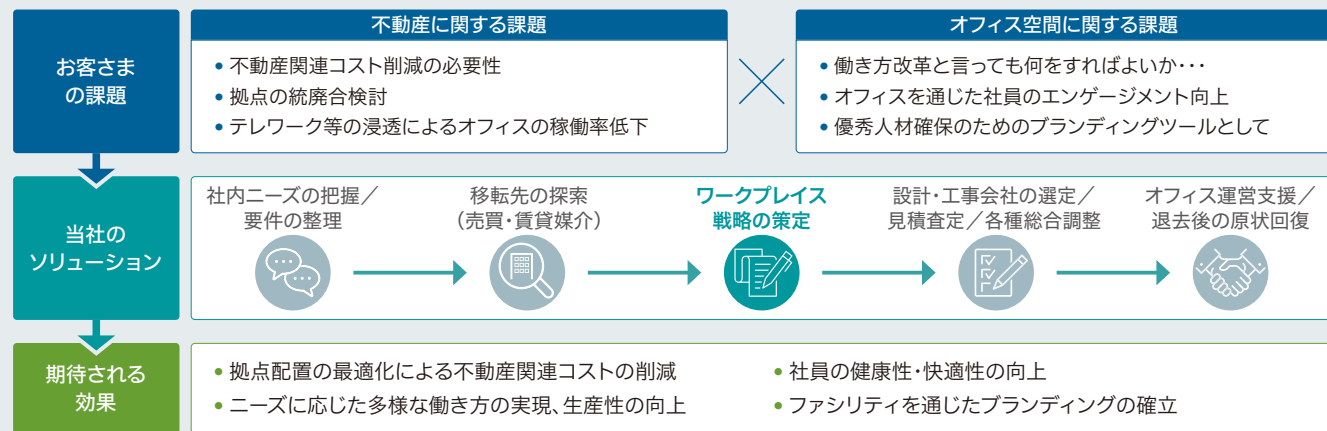
新時代の働き方に合ったワークプレイスの実現

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。

当社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。

当社は、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

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に資する方針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

不動産管理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

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)を確立することは、不動産リスクマネジメントの観点からも重要です。

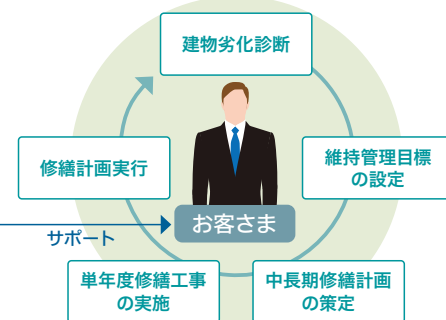
計画的な保全は修繕コストの削減や建物の長寿命化へ寄与し、環境負荷低減にも有効です。一方で、建物のライフサイクルを通じ適切に維持保全することは、重要でありながら所有者にとって多くの負担を伴います。当社は、維持保全全般に関するお悩みをサポートしています。

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

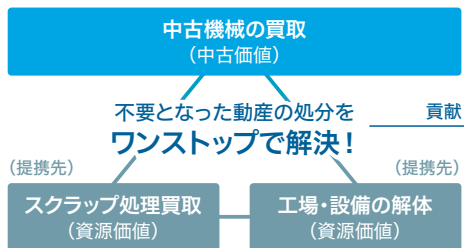
三井住友トラスト・パナソニックファイナンス100%出資子会社である日本機械リース販売株式会社は、中古工作機械の売買機能・知見、および業務提携先であるリサイクル・解体事業者のスクラップ処理や解体業のノウハウを活用し、工場の再編や移転・閉鎖等で発生する建物廃棄物等の動産の処分をワンストップで対応します。

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

当社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 36件
SLL 14件
(2022年10月時点)

※資金使途を限定しない事業会社向け融資タイプ

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



ボセイドン原則に
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

J-REIT向けポジティブ・インパクト・ファイナンス(PIF) の取り組み

当社は、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、2022年5月に積水ハウス・リート投資法人とPIFの融資契約を締結しました。SDGs達成に貢献する同投資法人の環境・社会・経済に及ぼすインパクトを特定・評価するとともに、その実現に向けた具体的な取り組みを支援しています。



PIF × SuMi TRUST

テーマ	①気候変動への対応推進	②資源環境への取り組み推進	③入居者、テナントへの安心・安全・快適な空間の提供
目標・指標(KPI)	(a) CO ₂ 排出量削減 (b) エネルギー消費量削減 (c) グリーン認証取得割合向上	(a) 廃棄物排出量削減 (b) 水使用量削減	入居者・テナントの安心・安全・快適性向上
貢献するSDGs	7 気候変動に左右されるエネルギーを世界で公平に活用 13 気候変動に左右されるエネルギーを世界で公平に活用	6 安全な水とトイレを世界中に 12 つくる責任 つかう責任	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

提供する価値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当社は考えています。



The diagram illustrates the relationship between property price, yield, and environmental performance. It features a central teal arrow pointing from left to right, labeled "環境性能見える化" (Environmental Performance Visualization). To the left of the arrow, the text "不動産の価格※＝" (Property Price ※＝) is positioned above "※直接還元法の場合" (※Direct Yield Method Case). To the right of the arrow, the text "不動産が生み出す純収益" (Net Income Generated by Real Estate) is positioned above "不動産の利回り" (Real Estate Yield). The arrow points from the left side, which includes the text "不動産の価格※＝" and "※直接還元法の場合", towards the right side, which includes the text "不動産が生み出す純収益" and "不動産の利回り". The right side also features the text "環境性能見える化" (Environmental Performance Visualization) and "不動産が生み出す純収益が増加" (Net Income Generated by Real Estate Increases) and "不動産の利回りが低減" (Real Estate Yield Decreases).

[illegible]

●環境に配慮した不動産の
リスクプレミアム

通常の不動産のリスクプレミアム

環境付加価値

環境リスク

償却率

市場リスク

事業リスク

その他のリスク

一般金融資産
利回り

環境に配慮した不
動産は将来の課税
強化・規制強化の
影響を受けにくい

長寿命化による
償却率低減

環境配慮による
イメージ向上など

ESG Real Estate 32

提供する価値②

付加価値の「見える化」に向けて

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かったことから、当社は従来から、一般社団法人 日本サステナブル建築協会や公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会での研究委員会に参画し、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ています。

CASBEEスコア1点あたりの賃料上昇額

CASBEE-不動産

¥342／月坪

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-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。

CASBEE認証取得によるキャップレート(CR)への影響

CASBEE-不動産認証取得により

CRは2.4%程度低下

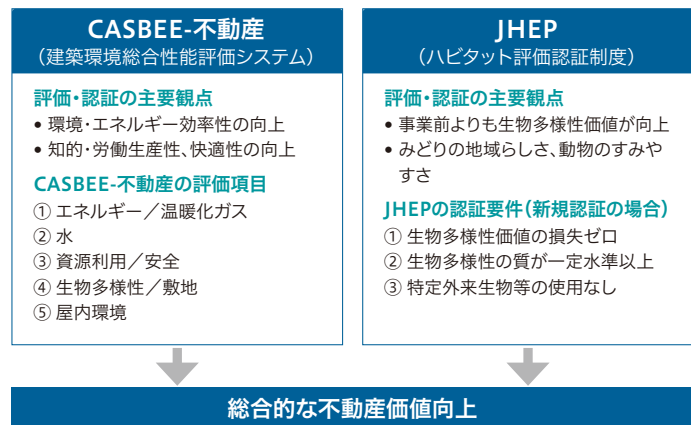
- CASBEE不動産認証が物件価格に与える影響を回帰モデルを用いて推定。標準CR5%と想定した場合、約0.12%低下し4.88%に。
- J-REITオフィス(2001年～2020年の都心5区物件)のパネルデータを用いて、ビルグレード・認証有無・築年数・実質GDP・稼働率・企業物価指数を説明変数として分析

出所：令和3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」(公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会受託)より抜粋

提供する価値③

生物多様性と不動産の付加価値

生物多様性の危機は、気候変動とともに重要なテーマとされています。気候変動についてはTCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）が設置され、プライム市場においてもTCFDに基づく開示が求められています。生物多様性についても、TNFD（自然関連財務情報開示タスクフォース）が発足しており、今後TCFDと同様の開示を求められる可能性があります。



生物多様性関連の情報開示にあたっては、その定量的な評価が重要になると思われます。

日本における生物多様性の定量評価指標として、公益財団法人 日本生態系協会のJHEP（ハビタット評価認証制度）が挙げられ、JHEPの評価結果は、CASBEE-不動産における「生物多様性／敷地」の評価に活用することも可能です。二つの評価資料の併用により、総合的な不動産価値の向上を図ることができます。

不動産鑑定への環境性能反映

ESGを考慮した鑑定評価が社会に求められる時代に

CASBEE-不動産評価員等の資格を有する不動産鑑定士によるESGを考慮した鑑定評価書の第1号を2021年秋に発行しました。自然災害リスク、省エネ性能、BCP対策状況、換気性などの感染症対策、働き方改革等、ESG関連の価格形成要因を鑑定に織り込む取り組みを継続的に実施しています。



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 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.smoth.jp/>

宅建業免許 国土交通大臣届出第1号

加盟団体 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。

