

2024年3月29日

各位

三井住友信託銀行株式会社

『不動産の環境認証の取得状況および経済価値の調査 2023』の実施について

三井住友信託銀行株式会社(取締役社長:大山 一也、以下「当社」と株式会社三井住友トラスト基礎研究所(取締役社長:百瀬 義徳、以下「SMTRI」)は、賃貸オフィスビル市場(2022年末時点)における「環境認証※1取得割合の実態調査」と「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、結果をまとめましたのでお知らせします。

グローバルでE(環境)・S(社会)・G(ガバナンス)への取組が加速する中、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J-REITを中心に進んでいます。今回の調査は、環境認証における評価ランクの差がもたらす賃料への経済効果の有無を明らかにし、環境認証取得推進の一助となることを目的とするもので、第2回目の調査となります。今後も、継続的に同様の調査を実施し、マーケットの時系列的な変化を把握いたします。

当社は、2010年に国内金融機関として初めて環境不動産※2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、環境不動産の普及拡大に向けてさまざまなビジネスを手掛けてきました。今後もお客さまの保有不動産の環境性能向上に向けた取組みをサポートし、お客さまの企業価値・資産価値向上に貢献していきます。

<調査結果ポイント>

- 東京都心5区※3の賃貸オフィスビル全体の41%が環境認証を取得(前年度比+5pt)。東京以外の9都市※4)においては、賃貸オフィスビル全体の26%が環境認証を取得しており、東京と比べて認証取得割合が低い。
- 東京都心5区の築浅・大規模ビルでは、高ランクの認証取得ビルについて賃料押上げ効果が推計された。
- 「上場企業」および「外資系企業」の属性について、環境認証取得ビルへの入居割合を集計したところ、「全企業」で見えた場合の入居割合と大きな差はなく、いずれも40%程度であった。

(※1) 環境認証

本調査では、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、2022年12月末までに公表されている認証結果を収集し分析。ただし、DBJ Green Building認証に関しては、2022年9月末時点までの認証取得事例しか公表されていない。

(※2) 環境不動産

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

(※3) 東京都心5区

千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

(※4) 東京以外の9都市

札幌、仙台、さいたま、千葉、川崎、横浜、名古屋、大阪、福岡

【本調査についてのお問合せ先】

- 三井住友信託銀行株式会社 不動産企画部 (SuMi_REESG@smtb.jp)

以上



SUMITOMO MITSUI
TRUST GROUP

不動産の環境認証の取得状況および 経済価値の調査2023【サマリー版】



2024年3月29日

三井住友信託銀行・三井住友トラスト基礎研究所

目次

1	調査実施の背景・目的	3
2	調査概要	6
3	調査結果①：環境認証取得状況の実態調査	12
4	調査結果②：経済価値の調査	16
5	調査結果③：J-REIT物件の修繕費・資本的支出に関する調査	21
6	調査結果④：東京都心5区大規模ビルにおける入居テナントの実態調査	23

1 調査実施の背景・目的

三井住友信託銀行の不動産ESGへの取組み

- 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た各種ビジネスを展開**
- 2021年10月、**カーボンニュートラル宣言**を公表および**NZBA^{※1}**に加盟

不動産ESGへの取組

- 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

不動産ESG

不動産の環境性能
向上・見える化

- CASBEE^{※2}認証取得支援
- 建築コンサルティング

エネルギー・カーボン
ニュートラルの実現

- 省エネコンサルティング
- 再エネ導入支援

働き方・働く場所の
見直し

- ワークプレイス
コンサルティング

不動産の管理・
安全性確保等の強化

- ファシリティマネジメント
- 業務各種

環境不動産のパイオニア

- 2005年 ● 環境不動産のもたらす付加価値に関する論文を発表『不動産に関する「環境付加価値」の検討』
- 2010年 ● 金融機関として初めて、環境不動産の専担組織を設置
- 2014年 ● CASBEE認証支援コンサルティング開始

CASBEE-
不動産認証物件数
(2023年9月末現在)
1,489件

三井住友信託銀行が
コンサルティングを
行った物件数
592件(39%)

※1: NZBA: 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、投融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を掲げる銀行業界のアライアンス

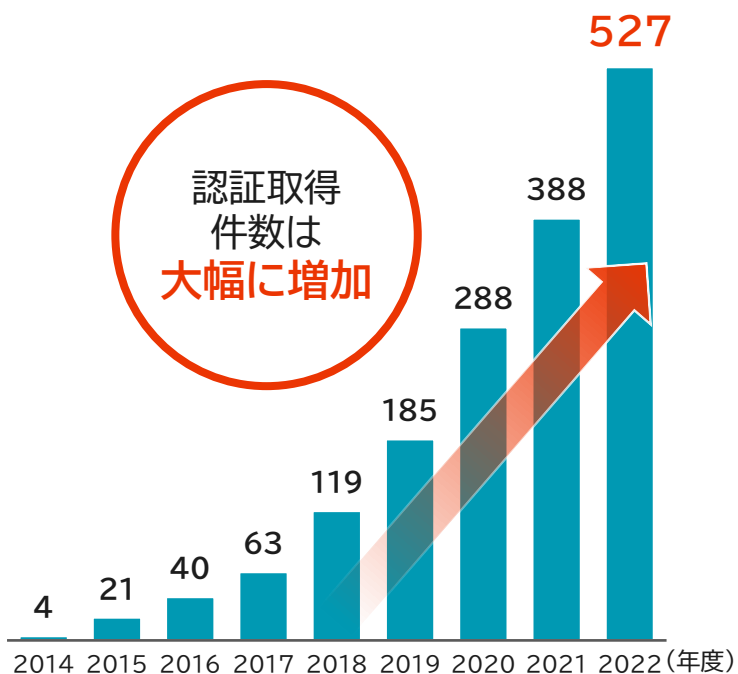
※2: CASBEE: Comprehensive Assessment System for Built Environmental Efficiency、国土交通省支援のもと開発された、建物の環境総合性能評価システム

本調査実施の背景・目的

- 環境認証を取得したことによる「経済価値」は、環境不動産化を進める上で検証すべき重要なテーマ
- 環境不動産の**経済的な効果を検証** ➡ 環境不動産に対する認識を変え、**環境不動産の普及に貢献**

CASBEE-不動産の認証取得件数推移

環境認証取得物件数



(出所)IBECS「CASBEE不動産評価認証物件一覧」をもとに弊社作成

検証すべきテーマ

期待される価値・効果

- 環境性能の見える化
- 投資家からの支持獲得
- **不動産価値の向上**等

想定される負担

- 認証コスト
- 認証手続き
- 改修コスト 等



環境認証の取得

2 調査概要


1. 本調査で利用する環境認証データ、評価結果の分類方法
2. 調査内容
3. 調査結果のポイント

本調査で利用する環境認証データ

- 本調査では、CASBEE(建築、不動産)、DBJ Green Building認証^{※1}、BELS^{※2}のデータを用いて分析^{※3}

	総合的な環境性能		エネルギー性能		健康と快適性	
	グローバル・海外	日本	グローバル・海外	日本	グローバル・海外	日本
個別不動産 	BREEAM (英) LEED (米) NABERS (豪)	CASBEE-建築 (新築・既存・改修) CASBEE-不動産 (既存) DBJ Green Building認証	ENERGY STAR (米) NABERS (豪)	BELS 東京都中小低炭素モ デルビル	WELL (米)	CASBEEウェルネス オフィス
まちづくり 	LEED ND (米)	CASBEE街区				

不動産会社・ファンドの環境・社会・ガバナンス(ESG)配慮を測る年次のベンチマーク評価

会社・ファンド 	GRESB (グローバル)
--	------------------

※1: DBJ Green Building認証: 環境・社会への配慮がなされた不動産とその不動産を所有・運営する事業者を支援する取り組みとして2011年に株式会社日本政策投資銀行が創設した認証制度

※2: BELS: 建築物省エネルギー性能表示制度(Building-Housing Energy-efficiency Labeling System)

※3: 2022年12月末までに公表されている認証結果を収集し、分析に利用。ただし、DBJ Green Building認証に関しては、2022年9月末時点までの認証取得事例しか公表されていない

各環境認証制度の評価結果の分類方法

- 各環境認証制度を、本調査では以下の基準で「評価5」～「評価1」※1に分類
- 複数の認証を取得している場合は、より高い評価結果を取得した結果をもとに分類

	本調査における 評価の分類	DBJ Green Building認証	BELS	CASBEE	
				建築評価認証	不動産評価認証
高評価  低評価	評価5	★5	★5	S	S
	評価4	★4	★4	A	A
	評価3	★3	★3	B+	B+
	評価2	★2	★2	B-	B
	評価1	★1	★1	C	

(出所)各種認証度をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

※1: 各種認証制度のいずれかを取得している場合に関しては、本調査では上記表に記載の基準で「評価5」～「評価1」に分類を行うこととした。これは、J-REITが公表する外部認証取得状況やグリーンボンド発行基準として、いずれかの認証結果に関する上位3段階または上位2段階を条件としていることを参考として分類したものである(各種認証制度における評価結果の相互比較を厳密に行ったものではない)

調査内容

■ 賃貸オフィスビルを対象に、以下の調査①～④を実施

	調査① 環境認証取得状況の実態調査	調査② 経済価値の調査	調査③ J-REIT物件の修繕費・ 資本的支出に関する調査	調査④ 大規模ビルにおける 入居テナントの実態調査
調査内容	賃貸オフィスビルにおける環境認証取得状況を調査	環境認証の評価結果(ランク)と新規成約見込賃料の関係を調査	環境認証取得以前にどの程度の修繕・更新投資を行っていたかを調査	環境認証を取得した大規模ビルにおける入居テナントの業種分布等を調査
調査対象都市	東京都心5区 ^{※1} 、札幌市、仙台市、さいたま市、千葉市、川崎市、横浜市、名古屋市、大阪市、福岡市(計10都市)	東京都心5区、大阪市中心部(計2都市)	東京23区、札幌市、仙台市、さいたま市、千葉市、川崎市、横浜市、名古屋市、大阪市、福岡市(計10都市)	東京都心5区
調査対象ビル	延床面積1,000坪以上かつ1981年以降竣工のビル	延床面積1,000坪以上かつ1981年以降竣工のビル	延床面積1,000坪以上かつ1981年以降竣工のビル	延床面積 10,000坪 以上かつ1981年以降竣工のビル
調査対象時点	2022年時点	2019～2022年時点(4年間)	2001年～2022年時点(22年間)	2021年時点
調査方法	環境認証を取得したビルの割合を棟数ベース・延床面積ベースで集計	個別物件の新規成約見込賃料データ ^{※2} を用いて、賃料の決定構造を立地属性・建物属性・想定成約時点等の要因で説明する統計モデルを構築し、それらの各要因を一定とした場合に、環境認証の評価結果が新規成約見込賃料へ与える効果の大きさを定量的に推計	J-REIT保有オフィスビルの修繕費・資本的支出のデータを用いて、個別物件の立地属性・建物属性・決算時点等の要因で工事金額(賃貸可能面積単価)を説明する統計モデルを構築し、それらの各要因を一定とした場合に、環境認証の評価結果や認証取得前後で工事金額(賃貸可能面積単価)にどの程度の差が生じるかを定量的に推計	環境認証を取得した大規模ビルにおける入居テナントについて、業種別および属性別(上場企業、外資系企業)の入居割合を調査
備考	東京都心5区は、2021年時点と2022年時点の調査結果を比較			2021年の調査結果 ^{※3} では、環境認証の評価結果の高さと新規成約見込賃料の間に正の相関関係が見られたため、その背後の需要特性について追加調査を行ったものである

※ 上記の調査①～④は、三井住友信託銀行株式会社が株式会社三井住友トラスト基礎研究所へ委託し調査を実施した

※1: 東京都心5区: 千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区を指す ※2: 新規成約見込賃料は三井住友トラスト基礎研究所が複数の市場関係者へ調査した結果であり、実際の成約賃料とは異なる

※3: 『不動産の環境認証の取得状況および経済価値の調査』の実施について 三井住友信託銀行株式会社 2022年7月20日付

調査結果のポイント(1)

調査① 環境認証取得状況の実態調査

- 東京都心5区における環境認証の取得割合(2022年時点):

- 棟数ベース: 1,903棟のうち430棟(全体の23%)



+4pt(前年比)

- 延床面積ベース: 1,206万坪のうち491万坪(全体の41%)



+5pt(前年比)

- 東京以外の主要9都市(札幌市、仙台市、さいたま市、千葉市、川崎市、横浜市、名古屋市、大阪市、福岡市)における環境認証の取得割合:

- 棟数ベース: 1,665棟のうち238棟(全体の14%)

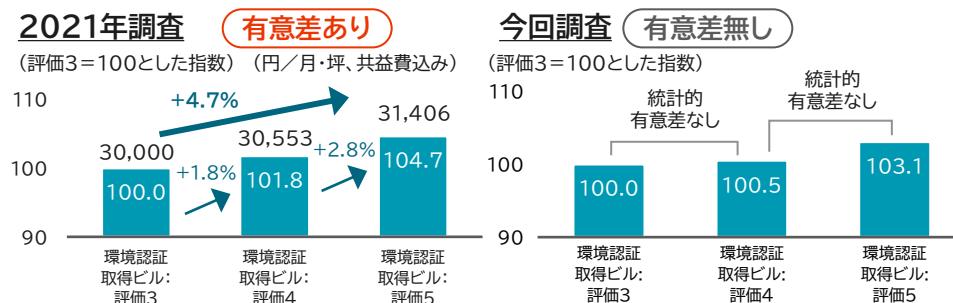


- 延床面積ベース: 806万坪のうち211万坪(全体の26%)



調査② 経済価値の調査

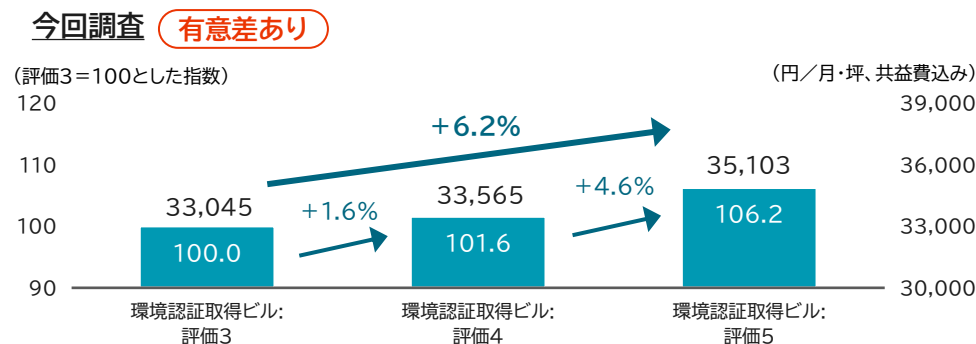
東京都心5区、1981年以降竣工、延床面積10,000坪以上



想定される要因

- 2022年の1年間でオフィス賃貸市場が悪化、高機能なビルにおける付加価値が形成されにくくなった
- 環境認証を新たに追加したビルの増加により高機能なビルの希少性が低下

東京都心5区、2000年以降竣工、延床面積10,000坪以上



※ 母数が少ないため、分析精度が低下している可能性にも留意が必要

調査結果のポイント(2)

調査③ J-REIT物件の修繕費・資本的支出に関する調査

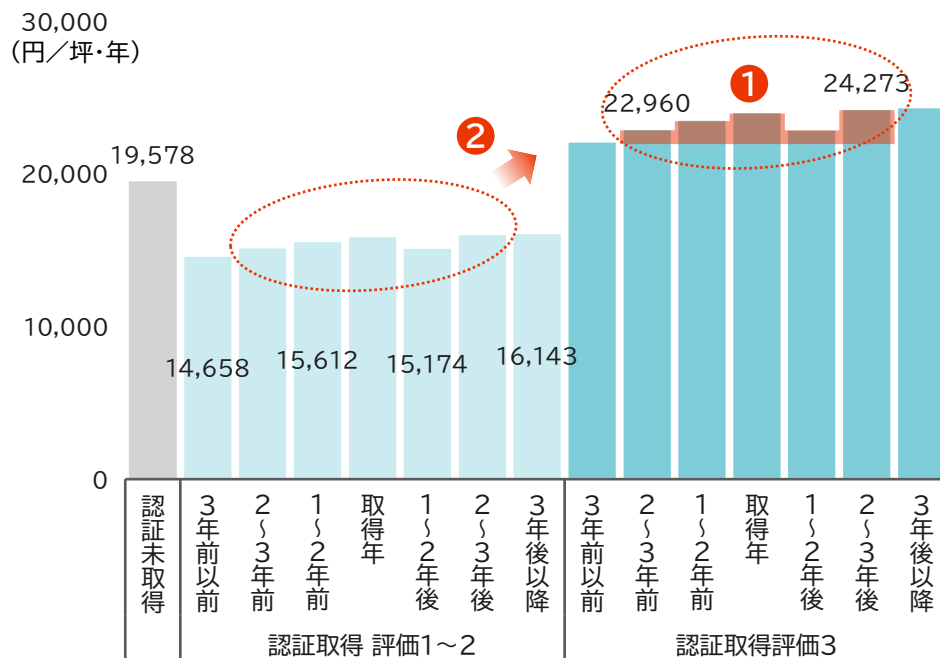
環境認証取得2～3年前から認証取得2～3年後の約5年間の修繕費・資本的支出を、環境認証取得の追加的コストと仮定

ポイント①

- 環境認証の追加的コストは約5年間の累計で+7,100円/坪程度増加すると推計

ポイント②

- 評価1～2を取得するビルと比べて、評価3を取得するビルは約5年間の累計で+40,000円/坪程度増加すると推計



調査④ 大規模ビルにおける入居テナントの実態調査

- 「上場企業」および「外資系企業」の属性について、**環境認証取得ビルへの入居割合**を集計したところ、「全企業」で見た場合の入居割合と大きな差はなく、いずれも**40%程度**

	全企業 賃借面積(万坪)			うち上場企業 賃借面積(万坪)			うち外資系企業 賃借面積(万坪)		
	① 調査対象全ビル	② うち認証取得済みビル	②÷①	① 調査対象全ビル	② うち認証取得済みビル	②÷①	① 調査対象全ビル	② うち認証取得済みビル	②÷①
A 農業、林業	0.0	0.0	-	0.0	0.0	-	0.0	0.0	-
C 鉱業、採石業、砂利採取業	0.7	0.3	45%	0.1	0.1	100%	0.0	0.0	-
D 建設業	9.6	6.0	62%	7.0	5.0	71%	0.0	0.0	-
E 製造業	45.0	22.4	50%	27.2	14.9	55%	5.4	2.9	53%
F 電気・ガス・熱供給・水道業	3.6	1.1	31%	2.0	0.2	12%	0.0	0.0	-
G 情報通信業	58.9	20.5	35%	22.5	8.8	39%	7.7	2.1	27%
H 運輸業、郵便業	3.0	0.8	25%	0.5	0.3	50%	0.1	0.0	80%
I 卸売業、小売業	27.1	9.6	36%	14.2	3.1	21%	2.8	1.4	48%
J 金融業、保険業	46.4	20.1	43%	10.9	4.0	37%	6.5	2.6	41%
K 不動産業、物品賃貸業	8.6	4.7	54%	2.1	1.1	54%	0.5	0.1	15%
L 学術研究、専門・技術サービス業	16.2	6.0	37%	1.0	0.6	54%	3.3	1.7	53%
M 宿泊業、飲食サービス業	0.6	0.2	38%	0.2	0.0	13%	0.3	0.1	45%
N 生活関連サービス業、娯楽業	1.2	0.4	36%	0.6	0.1	22%	0.0	0.0	-
R サービス業(他に分類されないもの)	24.4	8.2	34%	6.3	1.8	28%	3.0	1.1	35%
合計(その他・不明を除く)	245.3	100.4	41%	94.9	40.0	42%	29.6	12.0	41%

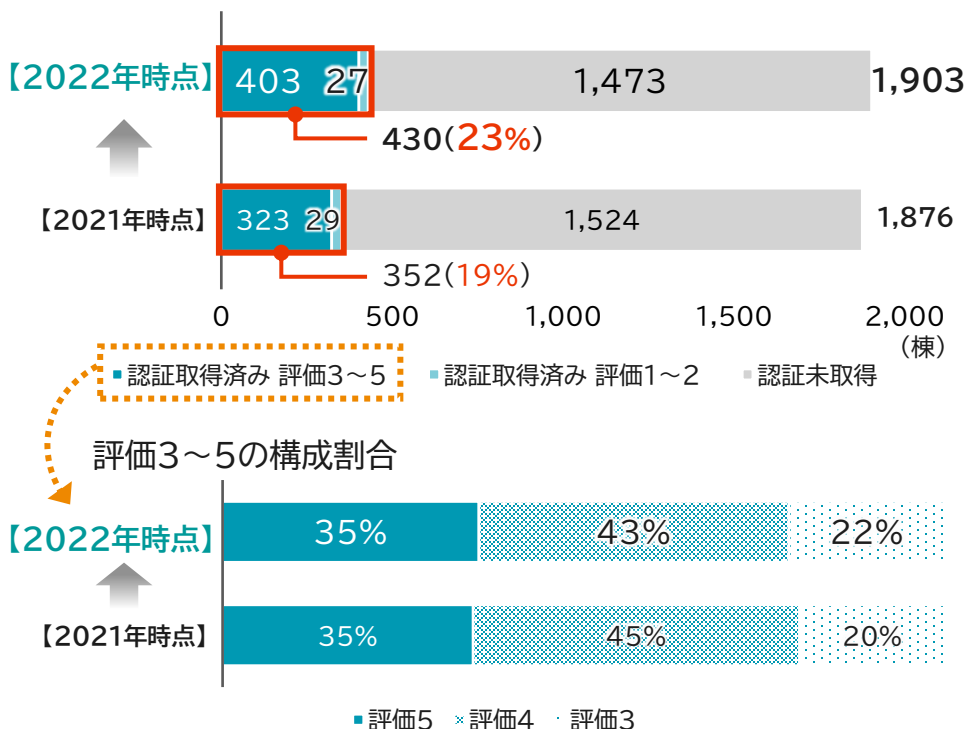
3 調査結果①：環境認証取得状況の実態調査

1. 東京都心5区における環境認証取得状況、2021年調査結果との比較
2. 東京以外の主要9都市における環境認証取得状況

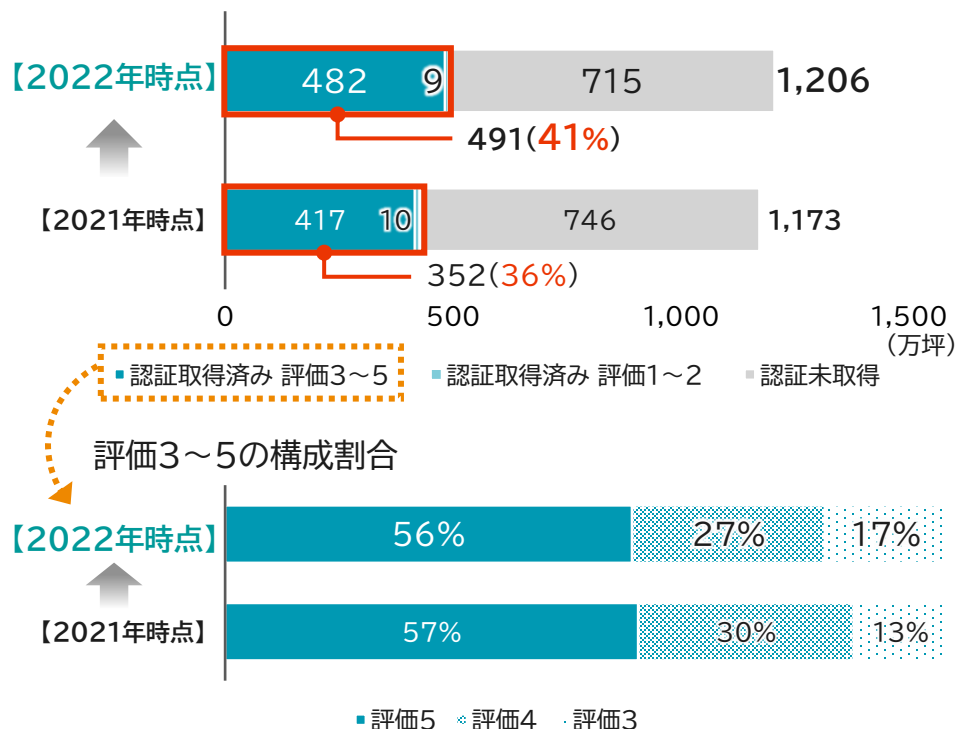
東京都心5区における環境認証取得状況、2021年調査結果との比較

- 環境認証の取得状況は以下の通り
 - 2021年時点と比較し、2022年時点では、棟数ベースでは**+78棟(+4%pt)**、延床面積ベースでは**+64万坪(+5%pt)**となった
 - 棟数ベース：【2022年時点】1,903棟のうち430棟(全体の23%) ← 【2021年時点】1,876棟のうち352棟(全体の19%)
 - 延床面積ベース：【2022年時点】1,206万坪のうち491万坪(全体の41%) ← 【2021年時点】1,173万坪のうち352万坪(全体の36%)
- 環境認証を取得しているビルのうち、「評価4以上(CASBEEではS、Aランク)」を取得しているビルが引き続き大勢であり、目指すべき評価ランクとなり得る

棟数ベース：環境認証の取得状況



延床面積ベース：環境認証の取得状況



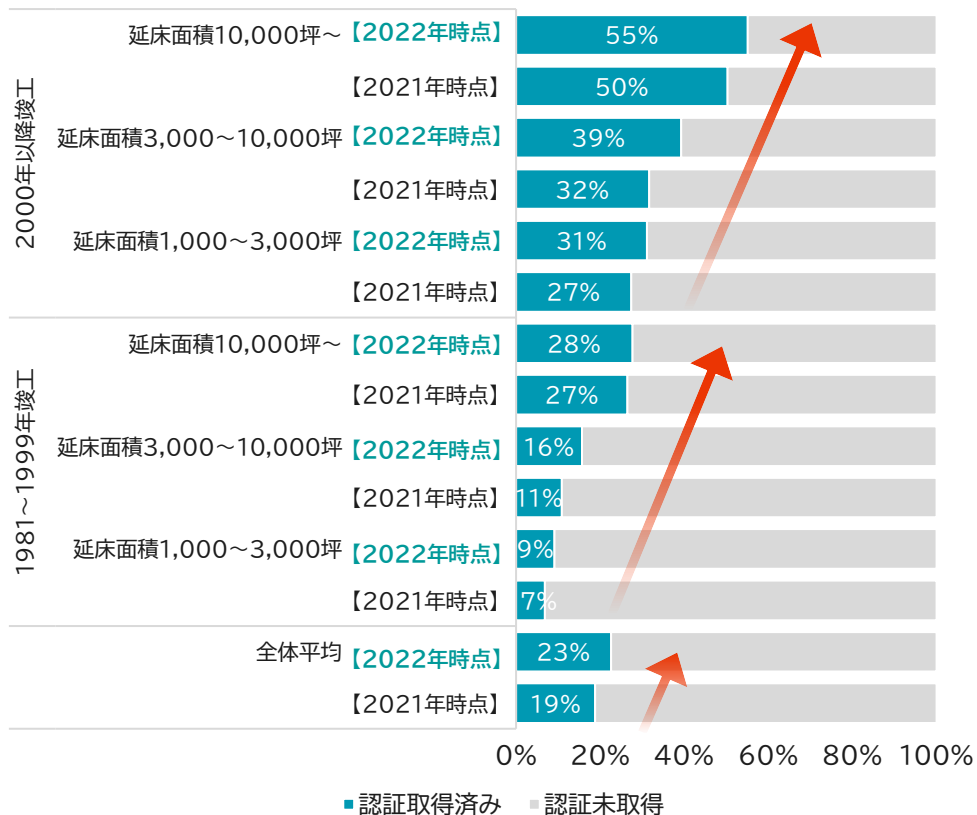
(出所)三井住友トラスト基礎研究所の社内ビルデータベースおよび各種公表情報をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

※ 2021年時点の結果に関しては、三井住友トラスト基礎研究所のビルデータベースにより再集計を行ったため、2021年調査結果に掲載の数値とは完全に一致していない

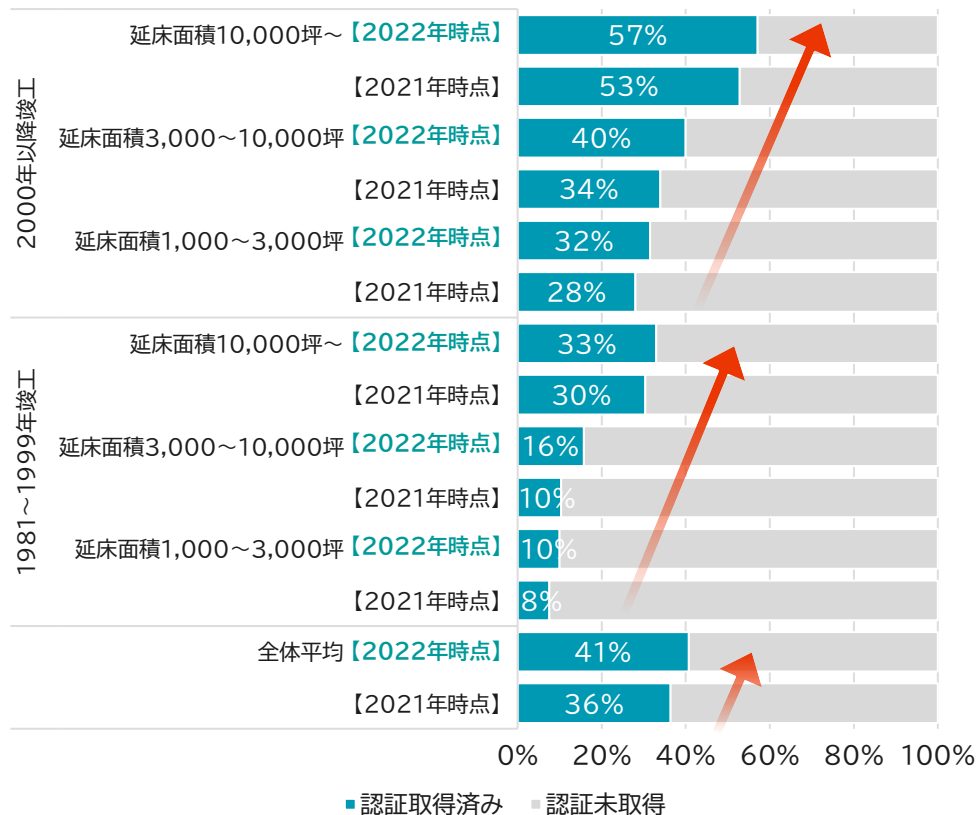
東京都心5区における環境認証取得状況、2021年調査結果との比較

- 大規模・築浅ビルほど認証取得割合が高い傾向に変わりはない
- 2022年時点では、認証取得割合の高い大規模・築浅ビルだけでなく、中規模ビルや1981～1999年竣工のビルも含めて、全体的に幅広く認証取得が進んだことが確認できる

棟数ベース



延床面積ベース



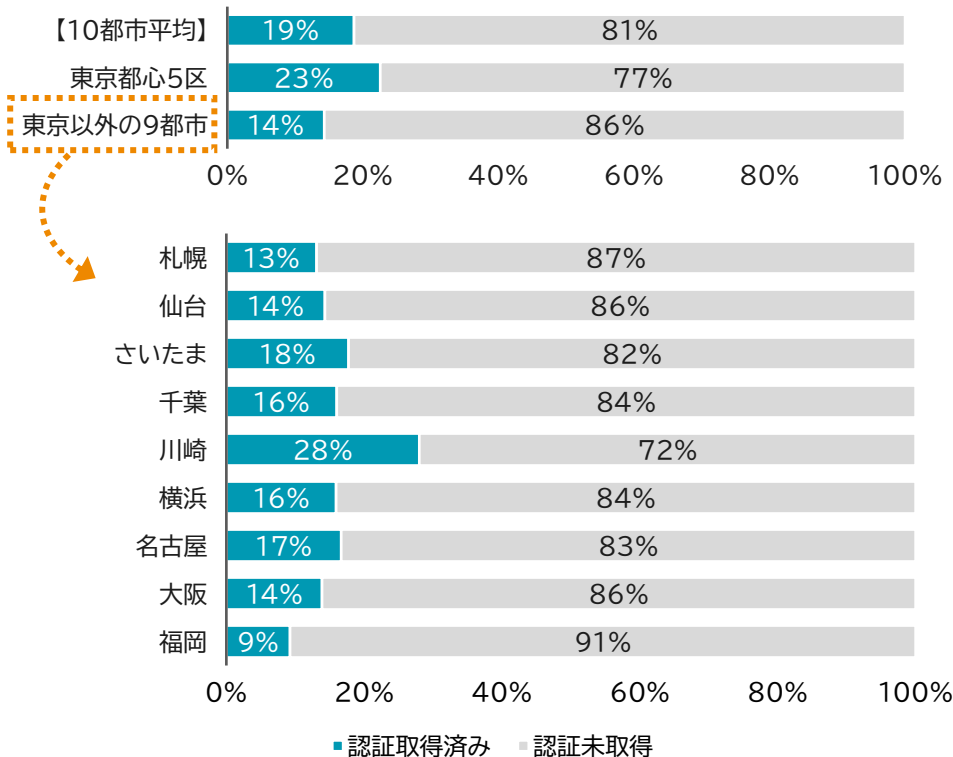
(出所)三井住友トラスト基礎研究所の社内ビルデータベースおよび各種公表情報をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

※ 2021年時点の結果に関しては、三井住友トラスト基礎研究所のビルデータベースにより再集計を行ったため、2021年調査結果に掲載の数値とは完全に一致していない

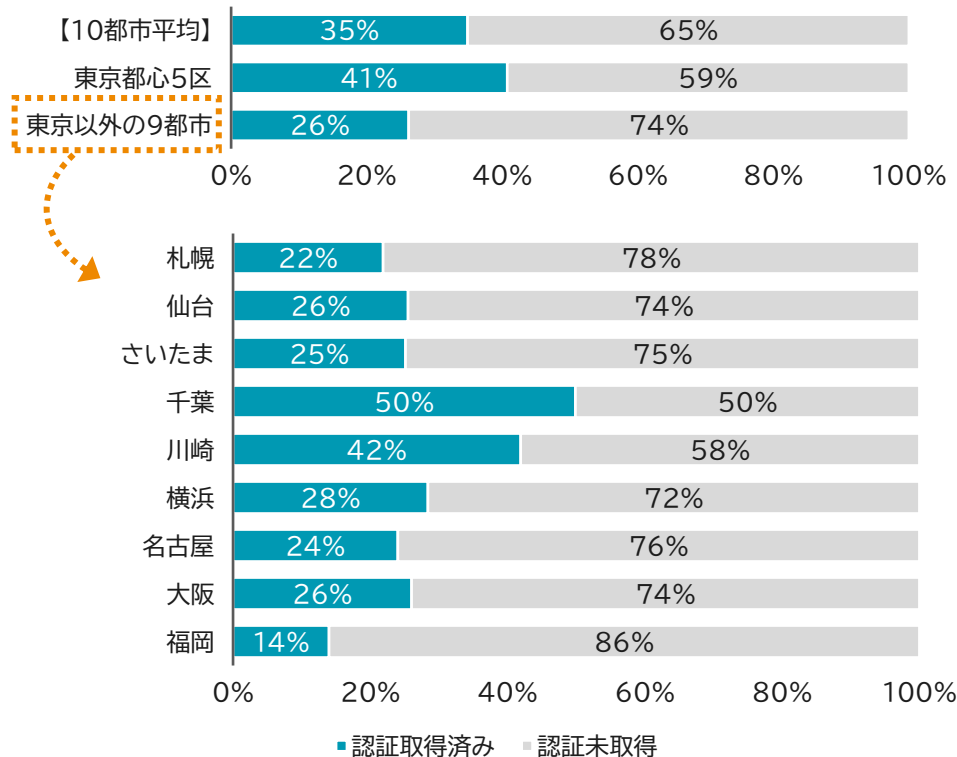
東京以外の主要9都市における環境認証取得状況(2022年調査結果)

- 東京以外の9都市を合算した結果で見ると、環境認証取得ビルの割合は、棟数ベースでは**14%**、延床面積ベースでは**26%**となっており、東京都心5区(棟数ベース**23%**、延床面積ベース**41%**)ほど認証取得が進んでいないことが確認できる
- 東京以外の主要都市の多くでは、リーマンショック後～新型コロナ発生前の約10年間では新築ビルの供給が抑制的な状況が続いてきたため、環境性能の高いオフィスビルの供給が東京よりも進んでこなかったことが要因として考えられる

棟数ベース



延床面積ベース



(出所)三井住友トラスト基礎研究所の社内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作成

4 調査結果②：経済価値の調査

1. 東京都心5区の新規成約見込賃料に関する調査結果
2. 大阪市の新規成約見込賃料に関する調査結果

東京都心5区の新規成約見込賃料に関する調査結果

調査内容

調査対象都市	東京都心5区
調査対象ビル	延床面積1,000坪以上かつ1981年以降竣工のビル
調査対象時点	2019～2022年時点(4年間)
調査方法	個別物件の新規成約見込賃料データ(共益費込・月坪単価) ^{※1} を用いて、賃料の決定構造を立地属性(最寄駅距離、利用可能路線数、サブエリア)・建物属性(基準階面積、地上階数、想定成約時点における築年数、竣工年代)・想定成約時点等の要因で説明する統計モデル(回帰モデル)を構築し、それらの各要因を一定とした場合に、環境認証の取得状況や評価結果が新規成約見込賃料へ与える効果の大きさを定量的に推計

調査結果の概要

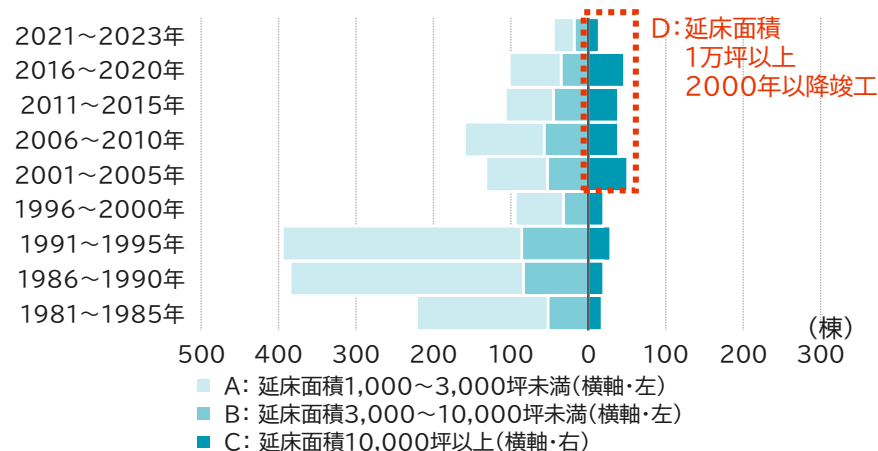
	分析対象のグループ分類		分析対象の規模		分析結果の概要
	延床面積	竣工時期	ビル棟数シェア ^{※2}	サンプルサイズ ^{※3}	環境認証取得の効果
A	1,000～3,000坪未満	1981年以降	61%	1,178	新規成約見込賃料への影響なし ※ 2021年調査でも同様
B	3,000～10,000坪未満	1981年以降	24%	724	新規成約見込賃料への影響なし ※ 2021年調査でも同様
C	10,000坪以上	1981年以降	14%	979	新規成約見込賃料への影響なし ※ 2021年調査では押し上げ効果あり
D	10,000坪以上	2000年以降	10%	622	評価3と比較し、評価4～5では新規成約見込賃料を押し上げ

(出所)三井住友トラスト基礎研究所作成

※1: 新規成約見込賃料は三井住友トラスト基礎研究所が複数の市場関係者へ調査した結果であり、実際の成約賃料とは異なる

※2: 「ビル棟数シェア」は、右図の賃貸オフィスビルストック約1,900棟におけるシェア(棟数ベース) ※3: 「サンプルサイズ」は、調査対象となる2019～2022年の4年間における新規成約見込賃料の調査件数

【東京都心5区】竣工時期別・規模別ビル棟数分布

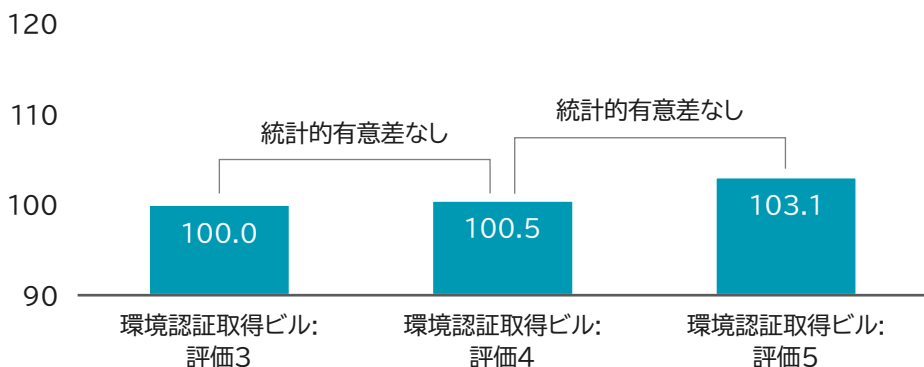


東京都心5区：延床面積10,000坪以上の大規模ビルに関する分析結果

C：延床面積10,000坪以上・1981年以降竣工ビルの分析結果

- 1年前の調査では、「延床面積10,000坪以上・1981年以降竣工ビル」における2019～2021年の3年間のデータで分析したところ、環境認証の評価3のビルと比較し、評価5は新規成約見込賃料が4.7%高くなるとの結果が得られていた
- その後の1年間で新たに環境認証を取得したビルの情報を加え、2019～2022年の4年間のデータで分析した結果、環境認証の評価3～5を取得したビルの間では、**評価結果の差は新規成約見込賃料に影響を与えないとの結果**が得られた
- 1年前の調査結果との差異については、2022年の1年間で賃貸市場における空室率の高止まりおよび賃料の下落が継続し、高機能なビルにおける付加価値が形成されにくくなったことに加え、環境認証を新たに追加したビルの増加により高機能なビルの希少性が低下したことが要因として考えられる

(評価3=100とした指数)



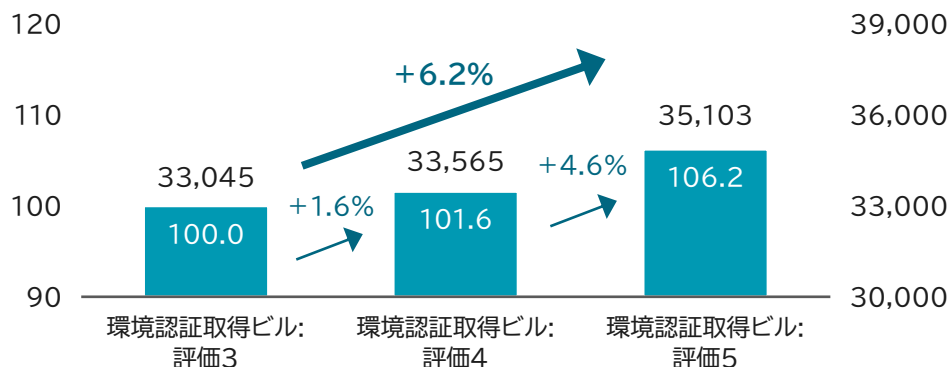
(出所)三井住友トラスト基礎研究所作成

※ 坪単価は三井住友トラスト基礎研究所による推計値(想定ビルスペック：東京都心5区平均、最寄駅徒歩5分、基準階面積800坪、延床面積3.5万坪、地上30階建、2007年竣工、2022年時点(築15年)想定)

D：延床面積10,000坪以上・2000年以降竣工ビルの分析結果

- 東京都心5区の延床面積10,000坪以上の大規模ビルのうち、2000年以降の築浅ビルに絞り込んで分析をしたところ、**環境認証取得による新規成約見込賃料の押し上げ効果が推計された**
- 評価4のビルは、評価3のビルと比較し、+1.6%の賃料押し上げ効果が確認された
- 評価5のビルは、評価4のビルと比較し、+4.6%の賃料押し上げ効果が確認された
- ただし、2000年以降竣工のビルに分析対象を絞り込んだことで、分析に用いる新規成約見込賃料データの観測数が減少しており、左記の分析結果と比べて、**分析精度が低下している可能性にも留意**が必要である

(評価3=100とした指数)

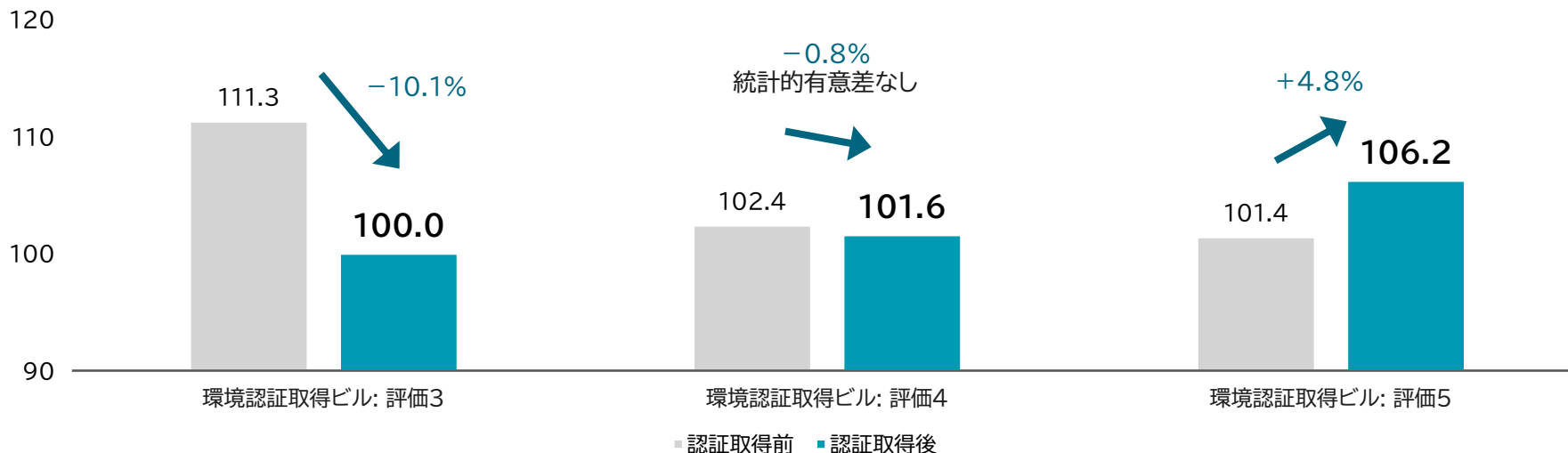


東京都心5区: 延床面積10,000坪以上の大規模ビルに関する分析結果

D: 延床面積10,000坪以上・2000年以降竣工ビルの分析結果

- 評価3、4、5それぞれのビルについて、分析期間(2019~2022年の4年間)における認証取得前後での新規成約見込賃料の変化についても分析を行った
- 評価3のビルは、認証取得前と比較し、認証取得後では新規成約見込賃料が10.1%下落することが確認された
- 評価4のビルは、認証取得前後では新規成約見込賃料に統計的な有意差は確認されなかった
- 評価5のビルは、認証取得前と比較し、認証取得後では新規成約見込賃料が4.8%上昇することが確認された
- 2000年以降に竣工した延床面積10,000坪以上の築浅・大規模ビルの市場では、評価3の認証取得前は相対的に高い賃料を獲得できていたものの、認証取得後は新型コロナ発生後の賃料下落局面の影響を市場全体平均(時点効果による調整分)以上に強く受けた可能性が考えられる

(評価3取得後=100とした指数)



(出所)三井住友トラスト基礎研究所作成

大阪市の新規成約見込賃料に関する調査結果

調査内容

調査対象都市	大阪市中心部
調査対象ビル	延床面積1,000坪以上かつ1981年以降竣工のビル
調査対象時点	2019～2022年時点(4年間)
調査方法	個別物件の新規成約見込賃料データ(共益費込・月坪単価) ^{※1} を用いて、賃料の決定構造を立地属性(最寄駅距離、利用可能路線数、サブエリア)・建物属性(基準階面積、地上階数、想定成約時点における築年数、竣工年代)・想定成約時点等の要因で説明する統計モデル(回帰モデル)を構築し、それらの各要因を一定とした場合に、環境認証の取得状況や評価結果が新規成約見込賃料へ与える効果の大きさを定量的に推計

調査結果の概要

- 大阪市中心部の主要賃貸オフィスビルの新規成約見込賃料データに関して、東京都心5区と同様の分析を行ったが、認証取得の有無や評価の高さと賃料の高さを示す結果は得られなかった

(出所)三井住友トラスト基礎研究所作成

※1: 新規成約見込賃料は三井住友トラスト基礎研究所が複数の市場関係者へ調査した結果であり、実際の成約賃料とは異なる

5 調査結果③： J-REIT物件の修繕費・資本的支出に関する調査

J-REIT物件の修繕費・資本的支出に関する調査

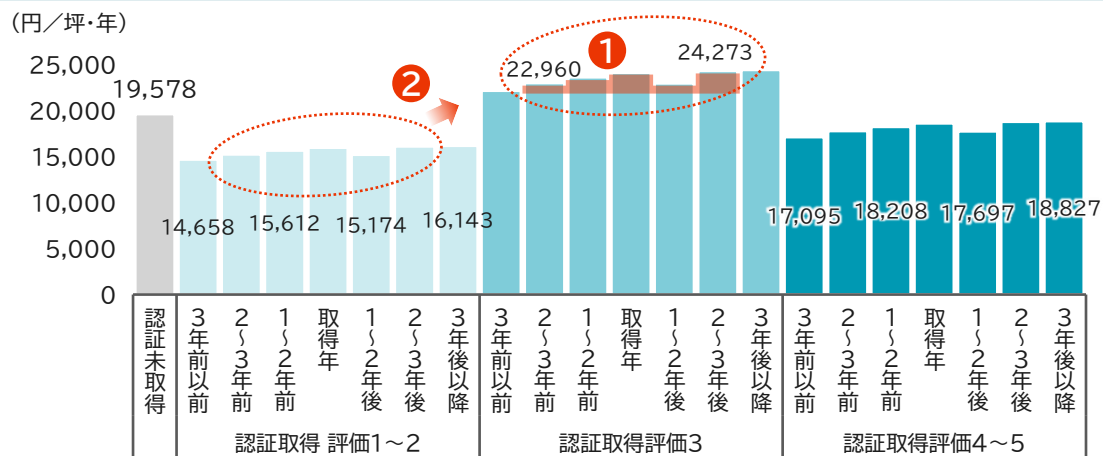
調査内容

調査対象都市	東京23区、札幌市、仙台市、さいたま市、千葉市、川崎市、横浜市、名古屋市、大阪市、福岡市(計10都市)
調査対象ビル	延床面積1,000坪以上かつ1981年以降竣工のビル
調査対象時点	2001～2022年時点(22年間)
調査方法	J-REIT保有オフィスビルの修繕費・資本的支出のデータを用いて、個別物件の立地属性(所在エリア、交通アクセシビリティ)・建物属性(延床面積、築年数、竣工年代)・決算時点等の要因で工事金額(賃貸可能面積単価)を説明する統計モデルを構築し、それらの各要因を一定とした場合に、環境認証の評価結果や認証取得前後で工事金額(賃貸可能面積単価)にどの程度の差が生じるかを定量的に推計

調査結果の概要

- 環境認証(評価3)の取得2～3年前から2～3年後の約5年間では、それ以前(3年前以前)と比較して累計**+7,100円/坪程度**の増額になると推計された(①)
- そして、評価1～2を取得するビルと比較して、評価3を取得しようとする場合には、**最大で+8,000円/坪・年額程度、5年間合計で+40,000円/坪程度**、増加する可能性があると推計された(②)
- これらの増額分(5年間合計で約**47,000円/坪**)を環境認証取得の追加的コストとし、また、認証取得に係るコンサルティング費用等は仮にゼロと仮定すると、**認証取得後、賃料が+1,000円/月・坪上昇する場合、約4年経過以降には追加的な投資額はペイすると考えられる**(+1,000円/月・坪 × 48か月 = 48,000円/坪)

モデル物件における修繕費・資本的支出の賃貸可能面積単価推計値^{※1}



(出所)J-REIT公表データをもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

※1: 坪単価は三井住友トラスト基礎研究所による推計値(想定ビルスペック・条件: 東京都心5区平均、最寄駅徒歩5分、2001～2010年竣工、築15年、延床面積5,000坪、2022年時点の工事単価で固定して推計)

6

調査結果④：東京都心5区大規模ビルにおける
入居テナントの実態調査

東京都心5区大規模ビルにおける入居テナントの実態調査：調査の目的と内容

調査目的

- 2021年調査では、環境認証取得ビルに関する供給側(ビルオーナー)の特性として、不動産業やREIT・私募ファンド等のプレーヤーの認証取得割合が相対的に高いことが確認された
- また、2021年調査では、賃貸市場において環境認証取得により新規成約見込賃料の押し上げ効果が確認された
- 同時点のデータをもとに、環境認証取得ビルに関する需要側(テナント)の特性についても、追加調査を行った

調査内容

調査対象都市	東京都心5区
調査対象ビル	延床面積10,000坪以上かつ1981年以降竣工のビル
調査対象時点	2021年時点
調査方法	環境認証を取得した大規模ビルにおける入居テナントについて、業種別・属性別(上場企業、外資系企業 ^{※1})の入居割合を調査
利用データ	各ビルの入居テナントの企業名および推定賃借面積については、日経BP「オフィスビルデータベース」を利用し、各企業の業種分類・属性については、東洋経済新報社「日本の会社データ4万社」を利用した

※1：外資系企業：主要約1,200社(資本金5,000万円以上かつ外資比率49%以上の外資系企業を主体に、東洋経済新報社が主要企業と判断した外資系企業、有力外資系企業の日本支社、外資系金融機関の日本支店など)、およびその他有効外資約2,000社(主要企業に収録されている企業以外で、外資比率20%以上の企業、外資系企業の日本支社、外資系金融機関の日本支店など)

東京都心5区大規模ビルにおける入居テナントの実態調査：調査の結果

調査結果

- ポイント① 「上場企業」および「外資系企業」の属性について、環境認証取得ビルへの入居割合を集計したところ、「全企業」で見した場合の入居割合と大きな差はなく、いずれも40%程度であることが確認された
- ポイント② 業種別には、「上場企業」に限定した場合、「建設業」、「製造業」の割合が相対的に高いことが確認された。非オフィス部門の建設・製造現場における環境負荷の高さから、オフィス部門において環境性能の高いビルを選好している可能性が考えられる
- 「外資系企業」に限定した場合、同様に「製造業」の割合が相対的に高いほか、「学術研究、専門・技術サービス業」の割合に関しても相対的に高いことが確認された。近年、オフィスワーカー数が増加する中でも人手不足感の強い専門サービス業（コンサル業など）の分野を中心に、優秀な働き手の確保のために、環境性能の高いビルを選好している可能性が考えられる

	全企業 賃借面積(万坪)			うち上場企業 賃借面積(万坪)			うち外資系企業 賃借面積(万坪)		
	① 調査対象全ビル	② うち認証取得済みビル	② ÷ ①	① 調査対象全ビル	② うち認証取得済みビル	② ÷ ①	① 調査対象全ビル	② うち認証取得済みビル	② ÷ ①
A 農業, 林業	0.0	0.0	-	0.0	0.0	-	0.0	0.0	-
D 建設業	9.6	6.0	62%	7.0	5.0	71%	0.0	0.0	-
K 不動産業, 物品賃貸業	8.6	4.7	54%	2.1	1.1	54%	0.5	0.1	15%
E 製造業	45.0	22.4	50%	27.2	14.9	55%	5.4	2.9	53%
C 鉱業, 採石業, 砂利採取業	0.7	0.3	45%	0.1	0.1	100%	0.0	0.0	-
J 金融業, 保険業	46.4	20.1	43%	10.9	4.0	37%	6.5	2.6	41%
M 宿泊業, 飲食サービス業	0.6	0.2	38%	0.2	0.0	13%	0.3	0.1	45%
L 学術研究, 専門・技術サービス業	16.2	6.0	37%	1.0	0.6	54%	3.3	1.7	53%
N 生活関連サービス業, 娯楽業	1.2	0.4	36%	0.6	0.1	22%	0.0	0.0	-
I 卸売業, 小売業	27.1	9.6	36%	14.2	3.1	21%	2.8	1.4	48%
G 情報通信業	58.9	20.5	35%	22.5	8.8	39%	7.7	2.1	27%
R サービス業(他に分類されないもの)	24.4	8.2	34%	6.3	1.8	28%	3.0	1.1	35%
F 電気・ガス・熱供給・水道業	3.6	1.1	31%	2.0	0.2	12%	0.0	0.0	-
H 運輸業, 郵便業	3.0	0.8	25%	0.5	0.3	50%	0.1	0.0	80%
① 合計(その他・不明を除く)	245.3	100.4	41%	94.9	40.0	42%	29.6	12.0	41%

(出所)日経BP「オフィスビルデータベース」、東洋経済新報社「日本の会社データ4万社」、各種公表情報をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

ご留意事項

- 本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下さい
- 本書は、不動産の鑑定評価に関する法律にもとづく不動産の鑑定評価に代わるものではありません
- 本書における価格水準は将来の売却可能価格を保証するものではありません
- 本書は、現時点における法制・税制などを前提としたものです。それらの変更により、内容が不適當になる可能性があることを予めご承知おき願います
- 本書における弊社からの提案を貴社が採用されない場合であっても、弊社との他のお取引について貴社が不利益な取扱いを受ける事はありません。また、弊社は本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事はありません
- 本書に含まれる提案を実行する場合、一定のリスク・手数料・諸費用等が発生する場合がありますので、予めご了承下さい
- 本書にシミュレーションが含まれる場合、前提として記載している想定条件に基づくシミュレーションであり、実際の状況とは異なる場合がございますので、予めご了承下さい。
- 本書は、その確実性・完全性に関して保証するものではありません。貴社の弁護士、会計士、税理士、または格付機関等と、事前に十分にご相談頂くようお願い申し上げます
- 本書に記載された意見や予測等は、提案書作成時点での弊社若しくは執筆者の判断であり、今後、予告無しに変更される事があります。弊社は本書のアップデートを行う事をお約束致しません
- 本書に記載された情報は機密事項であり、その権利は弊社に帰属します。かかる情報は貴社の為あるいは貴社の弁護士、税理士又は公認会計士等の専門家への相談の為にのみ作成されており、貴社は弊社の同意無く複製や第三者への開示を行う事は禁止されます
- 本書は弊社の財産であり、要求があった時には弊社に返還され、貴社が作成した写しは破棄されるものとします。貴社及び弊社のいずれも上記に反する表明や誓約に依拠する事は出来ません

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 企画チーム

〒100-8233 東京都千代田区丸の内1-4-1
電話 03-6256-6001
メール SuMi_REESG@smtb.jp
ホームページ <https://www.smtb.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