

2022年7月20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』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、東京都心 5 区(*1)の賃貸オフィスビル市場における「環境認証(*2)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しています。今後は、エリアやアセットタイプを拡大しながら継続的に同様の調査を実施し、結果の還元を行っていきます。

当社は、2010 年に国内金融機関として初めて環境不動産(*3)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不動産化に向けた取組をサポートし、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>

- 東京都心 5 区の賃貸オフィスビル全体の 34%が環境認証を取得しており、評価 5 または評価 4 を取得している物件が 88%を占める。
- 評価 3 と評価 5 の賃料比較を行った結果、評価 5 の方が+4.7%賃料が高い結果が推計された。
- 同一ビルで環境認証取得前後の賃料比較を行った結果、評価 5 では+4.6%の賃料押上げ効果が推計された。

(*1) 東京都心 5 区

千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

(*2) 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、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。

(*3) 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。

【 調査概要 】

- ・調査対象：東京都心5区の賃貸オフィスビルのうち、延床面積1,000坪以上、1981年以降竣工のビル1,946棟、延床面積1,285万坪を対象(日経BPオフィスビルデータに基づく)
- ・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のうち、2019～2021年の3年間のデータが対象
- ・分析方法：ビルの立地・建物属性による賃料差を統計モデルにより調整し、同一の立地・建物条件とした場合に環境認証の評価結果が賃料に与える影響を計測
- ・評価の分類：本調査では以下の基準で「評価5」～「評価1」に分類。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たもの。

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	ウェルネスオフィス認証
評価5	★5	★5	S	S	S
評価4	★4	★4	A	A	A
評価3	★3	★3	B+	B+	B+
評価2	★2	★2	B-	B-	B-
評価1	★1	★1	C		C

【 調査結果要約 】

■ 環境認証取得割合の実態に関する調査

東京都心5区の賃貸オフィスビル全体の34%が環境認証を取得しており、評価5・4が88%を占める

1,285万坪のうち437万坪(全体の34%)

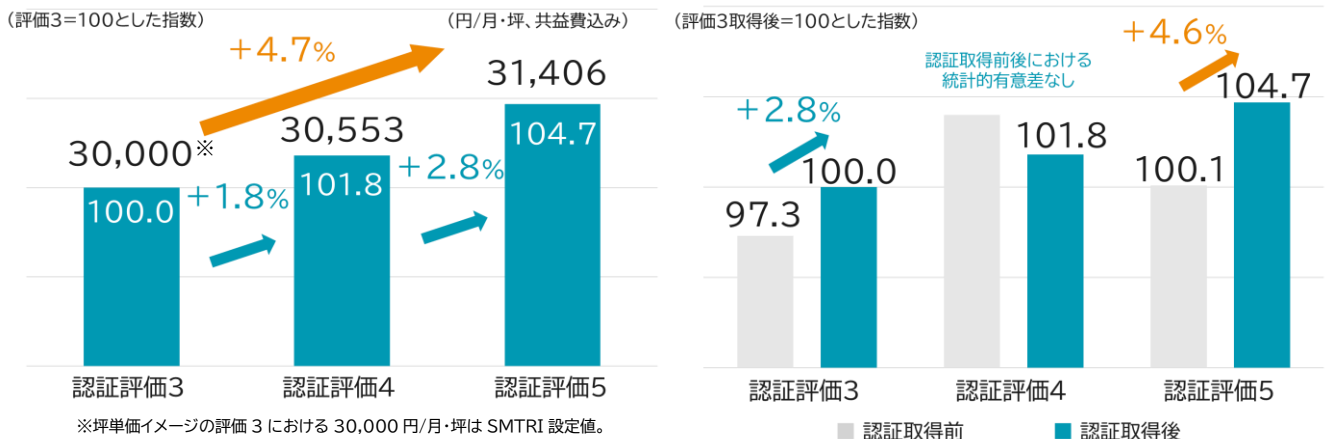
評価5:評価4:評価3 = 57%:31%:12%



■ 環境認証取得に係る経済的インセンティブの有無に関する調査

評価結果が評価3と評価5を比較すると、評価5の方が+4.7%賃料が高い

同一ビルで環境認証取得前後を比較すると、評価5では+4.6%の賃料押上げ効果



【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 Tel 03-6256-6001