

2022年10月28日

各位

三井住友信託銀行株式会社

『不動産 ESG サーベイ』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」)は、不動産市場における ESG への取り組み実態を調査する『不動産 ESG サーベイ』(以下「本サーベイ」)を実施し、結果をまとめましたのでお知らせします。

<本サーベイの概要>

本サーベイは、不動産所有者の投資・運用における E(環境)・S(社会)・G(ガバナンス)への取り組み実態を明らかにすることを目的に、本年より始めた調査です。

日本国内でも ESG への取り組みが定着化しつつある中、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渡り、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 ESG に関する網羅的な質問項目を設け、調査結果を通じ、不動産 ESG のトレンドや今後取り組み余地のある分野を把握することが可能となります。

また、業種ごと(J-REIT、私募ファンド、不動産会社等)の特性も分析し、参加企業の皆様には、自社の相対的な取り組み状況も把握いただけます。

<調査結果のサマリーとポイント>

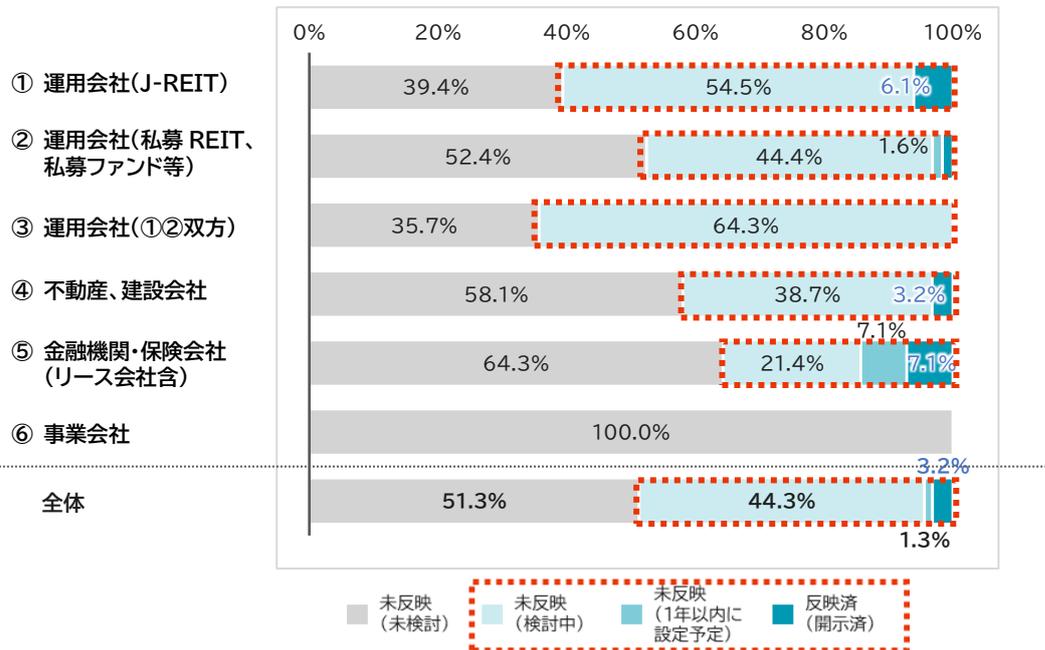
- 投資方針：
環境配慮された不動産の価格を高く評価することを「検討中」とする回答が「4割」あり、ESGを考慮する方向へ投資方針の見直しが進む
- 環境認証取得：
環境認証の取得目標を「設定済」の企業の半数以上が、保有面積の「75~100%」で認証を取得するという高い目標を設定し取り組んでいる
- テナント対応：
テナントから「再エネ導入」の働きかけがあったとする回答が「3割」におよび、今後テナントからの ESG 対応への要望が増す可能性がある

今後も本サーベイを継続的に実施・結果還元していくことで、参加企業の皆様に不動産 ESG 対応に向けた検討材料をご提供し、各社様の企業価値・資産価値向上に貢献していきます。

【 不動産 ESG サーベイの調査結果抜粋 】

■ 投資方針:

不動産投資を行うにあたり、環境等考慮された不動産の利回りは、通常より低く(価格は高く)評価していますか

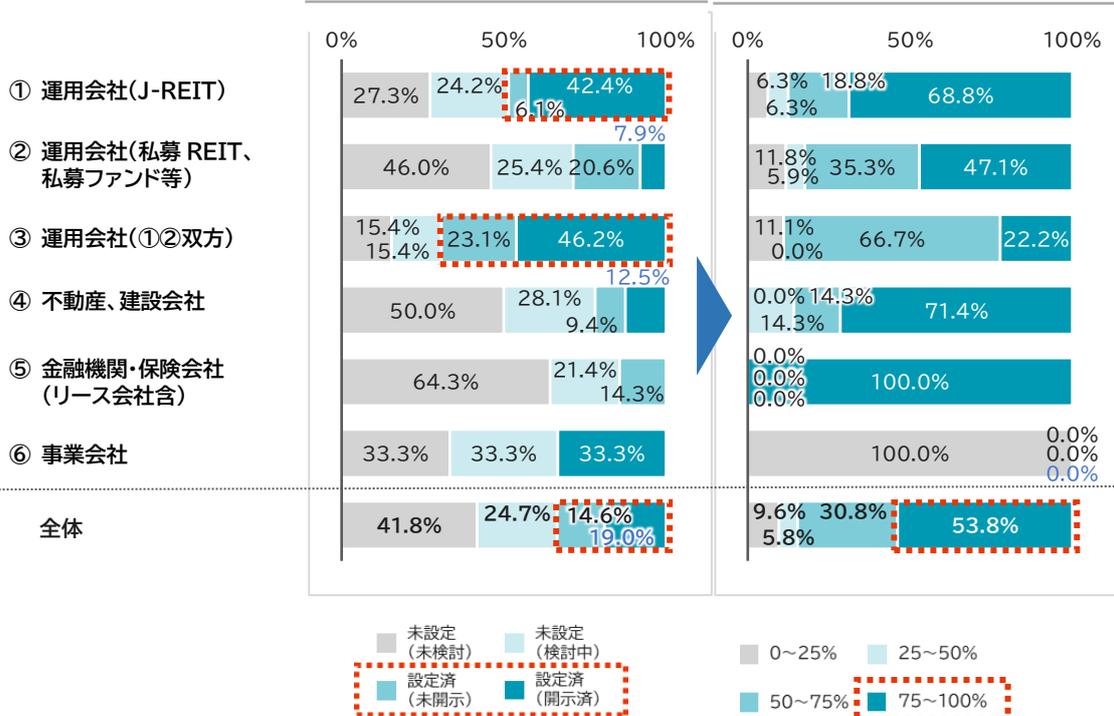


- ✓ すでに投資方針に「反映済」とする企業が一部存在する
- ✓ 未反映だが「1年以内に設定予定」および「検討中」との企業が 45.6%を占める

■ 環境認証への取り組み:

ビル認証の取得目標を設定し、
また同目標を開示していますか

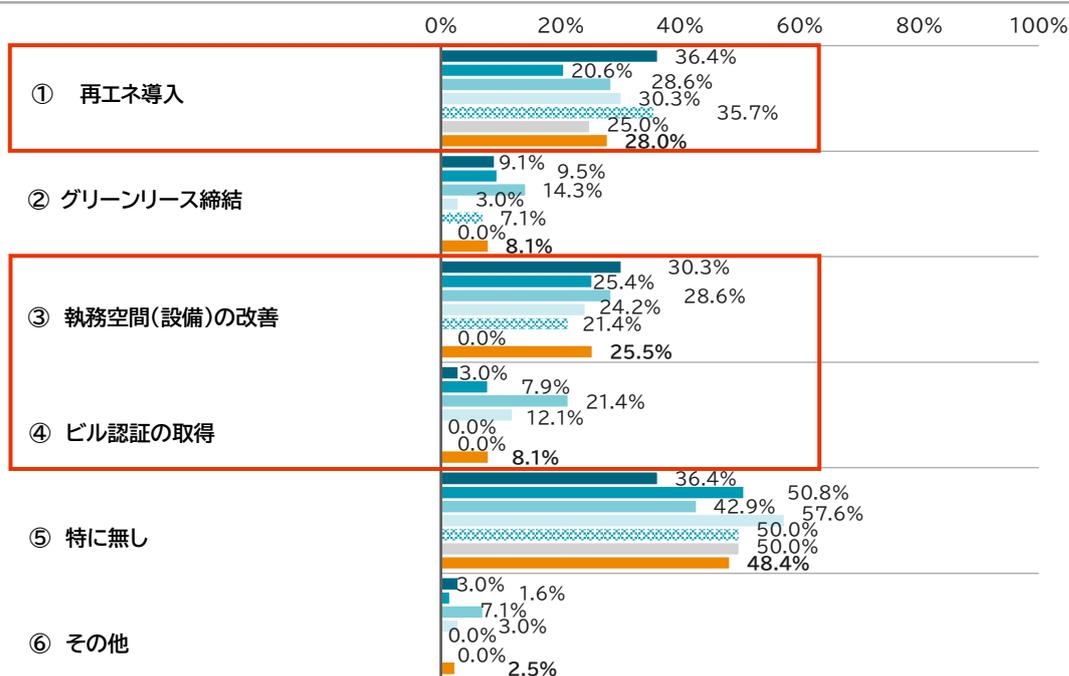
具体的な、ビル認証の取得目標を
お教えてください



- ✓ 環境認証の取得目標を「設定済」と回答した企業のうち 53.8%が、保有面積の「75~100%」と高い認証取得目標を設定している

■ テナント関連:

保有する賃貸用不動産において、テナントから働きかけがあった取り組みをお教えてください(複数選択可)



■ ① 運用会社(J-REIT) ■ ② 運用会社(私募REIT、私募ファンド等) ■ ③ 運用会社(①②双方) ■ ④ 不動産、建設会社 ■ ⑤ 金融機関・保険会社(リース会社) ■ ⑥ 事業会社 ■ 全体

✓ 「執務空間の改善」に加え、「再エネ導入」の働きかけがあったとする企業が 28.0%を占める

✓ 「ビル認証の取得」もテナントから働きかけがあったとする企業が 8.1%存在する

【 調査概要 】

- ・調査期間 :2022年7月13日(水)~2022年8月24日(水)
- ・調査目的 :不動産投資・運用における ESG への取り組み実態を明らかにし、不動産 ESG のトレンドや今後取り組み余地のある分野を把握する
- ・設問数 :46 問
- ・参加企業数 :161 社
- ・参加企業属性 :

企業属性	企業数	構成比
① 運用会社(J-REIT)	33 社	20.5%
② 運用会社(私募ファンド・私募 REIT 等)	63 社	39.1%
③ 運用会社(①②双方)	14 社	8.7%
④ 不動産、建設会社	33 社	20.5%
⑤ 金融機関・保険会社(リース会社)	14 社	8.7%
⑥ 事業会社	4 社	2.5%
合計	161 社	100%

【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

以上