

2023年10月23日

各位

三井住友信託銀行株式会社

『不動産 ESG サーベイ 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」)は、不動産投資・運用における ESG に関する取り組み状況の実態調査『不動産 ESG サーベイ 2023』(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。

本サーベイは、当社と三井住友トラスト基礎研究所が共同で 6~7 月にかけて実施し、不動産運用会社・不動産会社・建設会社等(以下、「不動産所有者」といいます。)を中心に 165 社から回答いただきました。

サステナブル経営への関心が世界的に高まる中、不動産所有者も不動産投資・運用における ESG(以下「不動産 ESG」といいます。)を自身の経営課題とし、取り組みや開示を深化することで、企業価値を向上させていくことが求められています。

このような環境下、当社は本サーベイを今後も引き続き実施することで、日本国内における不動産 ESG の進化の状況を可視化し、サーベイ参加企業をはじめとする皆さまがさらなる取り組みを実践いただけるよう貢献していきます。

【 調査概要 】

- ・調査期間 :2023年6月~2023年7月
- ・調査目的 :不動産所有者における不動産 ESG への取り組み実態調査
- ・参加企業数 :165社(運用会社、不動産会社、金融機関、事業会社等)

【 調査結果のサマリーとポイント 】

■不動産投資の判断基準に ESG 情報を反映しているとの回答が昨年対比で増加

ESG 情報を「定量的」に反映しているとの回答が 10.3%、「定性的」に反映しているとの回答が 31.5%であり、昨年の 3.2%(類似設問)から大幅増加。主目的は「社会貢献」「ステークホルダー要求への対応」。

■環境面のビル認証※1の取得は定着化、今後は社会面のビル認証※2 取得も進む

環境面のビル認証取得割合は 75.6%まで浸透。社会面のビル認証も一部物件で取得済との回答は 23.0%(昨年 4.0%)と大幅増加。

※1:CASBEE、DBJ Green Building、LEED、BELS のいずれか ※2:CASBEE-ウェルネスオフィス、WELL のいずれか

■GHG 排出量の削減目標の具体化に加え、計測のレベル見直しが進む可能性を示唆

GHG 排出量削減目標を 2050 年までに実質ゼロとする回答が 61.7%(昨年 35.9%)と大幅増加。GHG 排出量を計測済とする不動産所有者は 65.0%で、うち外部認証も受けているとの回答は半数超。

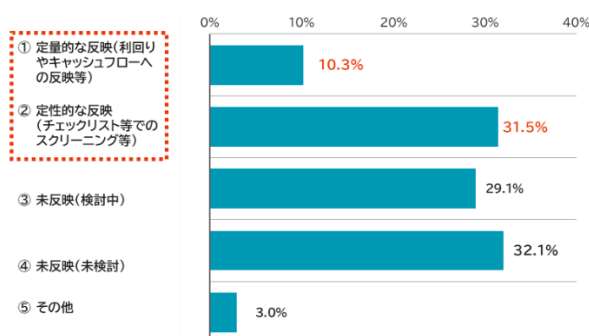
■不動産運用時の再エネ活用は着実に進み、今後は導入方法やコスト負担の検討も進む

一部でも再エネを導入済との回答は 59.9%。導入方法は敷地内発電からクレジット購入まで幅広い選択肢を検討。一方、再エネ導入コストは 82.1%がオーナー(所有者)側で負担。

■脱炭素を意識したテナントからの働きかけが増加

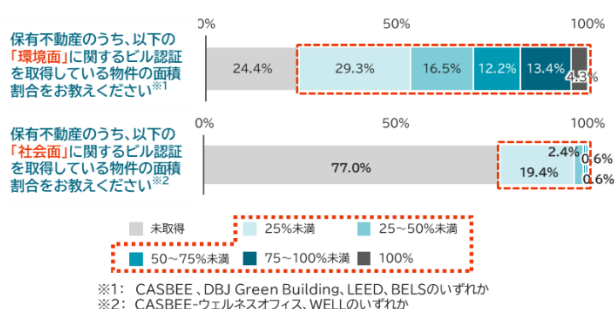
特に東証プライム上場企業や外資系企業のテナントを中心に、ビルの省エネ化や再エネ導入の働きかけがあったとする回答がそれぞれ 30%超(昨年は設備改善要望が最多)。

■ 不動産投資に当たっての ESG 情報の反映方法



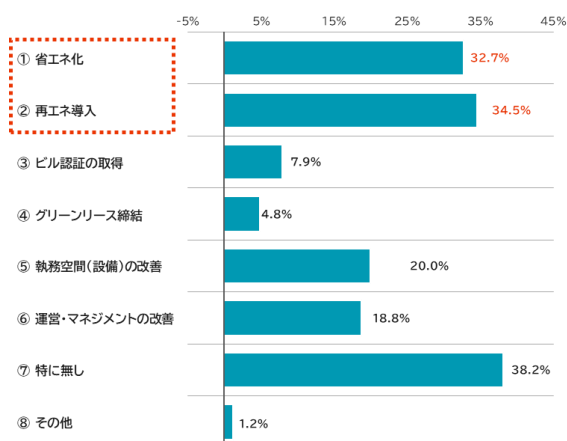
- ✓ 「利回りやキャッシュフローへの反映等」によって定量的に反映している企業が 10.3%、「チェックリストでのスクリーニング等」にて定性的に反映している企業が 31.5%
- ✓ 昨年の類似の選択である「反映済」が 3.2%であったのに対して、高い割合

■ ビル認証(環境面・社会面)の取得状況



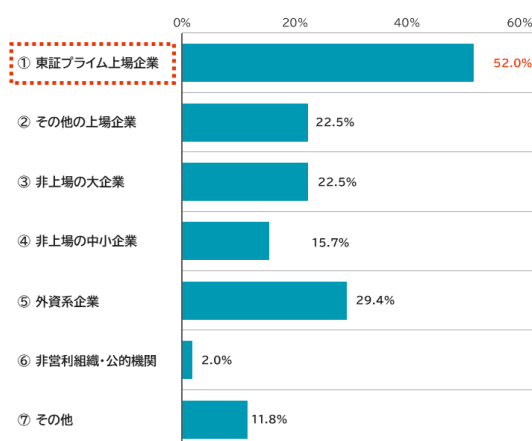
- ✓ 「環境面」でのビル認証を取得済みの企業割合は全体の 75.6%に及ぶ
- ✓ J-REIT の運用会社は、保有物件の全てでビル認証を取得する割合が 1 割超
- ✓ 「社会面」でのビル認証については、認証取得割合は全体の 23.0%

■ 保有する賃貸不動産に対するテナントからオーナーへ働きかけがあった取り組み



- ✓ 「省エネ化」や「再エネ導入」に関するテナントからの働きかけの割合が比較的高い
- ✓ 働きかけの多いテナント属性については、「東証プライム上場企業」と回答した割合が 52.0%

■ オーナーへの働きかけが多いテナントの属性



【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 ESG サーベイ担当 (SuMi_REESGsurvey@smtb.jp)

以上