

2024 年7月8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 2024』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)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(2023 年末時点)における「環境認証※1) の取得状況および経済価値の調査」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 ESG への取り組みが加速する中、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加速度的に進んでいます。本調査は、環境認証の取得有無・ランクの差がもたらす経済効果を明らかにし、環境認証取得を通じた不動産 ESG への取り組み推進の一助となることを目的とするもので、今回が3回目の調査です。

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、現在では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に加え、再生エネルギーの導入支援、ワークプレイスの見直し等、お客さまの不動産 ESG 課題の解決を幅広くサポートしています。今後もお客さまの不動産 ESG 取組みと企業価値・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 54%(延床面積ベース、前年度比+13pt)が環境認証を取得し、調査開始以降、初めて過半に達した。
- 東京都心 5 区の築浅・大規模ビルでは、最高ランクの評価 5※4)は評価 3 より 10.4%賃料が高い結果が推計された。
- 東京都心 5 区の築浅・大規模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4.7%の賃料押上げ効果が推計された。

(※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、2024 年 4 月末時点で公表されている情報のうち、2023 年 12 月末時点までに取得された環境認証に関するデータを収集し分析。

(※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) 評価

各種認証制度の最高ランクを「評価 5」とし、「評価 5」～「評価 1」に分類を行った。

【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 2024【サマリー版】



2024年7月

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	5
3	調査結果①：環境認証取得状況の実態調査	10
4	調査結果②：経済価値の調査：新規成約見込賃料	14
5	調査結果③：経済価値の調査：賃料収入、NOI、取引利回り、取引価格	18

1 調査実施の背景・目的

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、不動産ESGの取組みを推進する上で検証すべき重要なテーマ

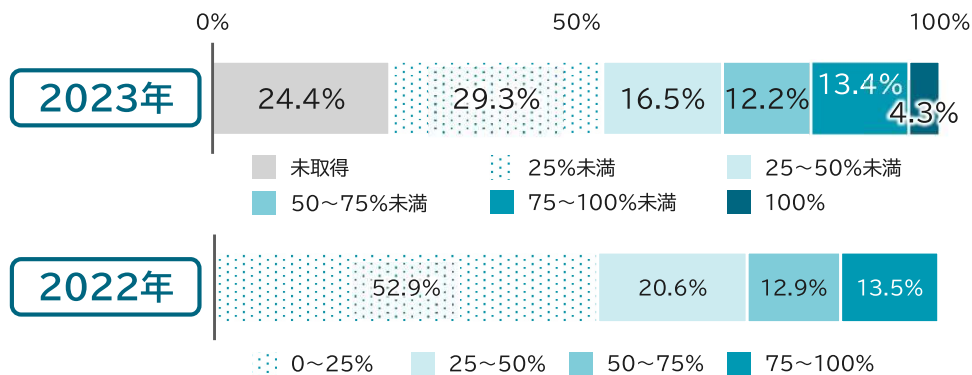
不動産ESGの推進に向けて

- 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達成に向けて、不動産についてもESG対応が求められています
- 三井住友信託銀行では、2010年に環境不動産の専担組織を設置し、現在では、環境認証の申請支援、省エネ施策の立案や再エネ導入支援、ワークプレイスの見直し等、お客さまの不動産ESG課題の解決を幅広くサポートしています
- 本調査を通じて、環境不動産の経済価値を検証・把握することにより、お客様の不動産ESG取組みに貢献していきます

環境認証取得の動向

不動産ESGサーベイの調査結果によると、**環境認証の取得割合は増加傾向**にある

Q. 保有不動産のうち、以下の「環境面」に関するビル認証を取得している物件の面積割合(CASBEE、DBJ、BELS)



検証すべきテーマ

環境認証を取得することで期待される効果・価値のうち、本調査では**不動産価値の向上**について検証

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

調査内容

■ 賃貸オフィスビルを対象に、以下の調査①～③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：新規成約見込賃料	調査③ 経済価値の調査：賃料収入、NOI、取引利回り、取引価格
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	環境認証の評価結果(ランク)と賃料収入、NOI、取引利回り、取引価格との関係を調査
調査対象都市	東京都心5区※1	東京都心5区	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J-REIT保有ビル
調査対象時点	2023年末時点	2019～2023年時点(5年間)	賃料収入・NOI：2019年～2023年時点(5年間) 取引利回り・取引価格：2001年～2023年時点(23年間)
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賃料収入・NOI・取引利回り・取引価格のデータを用いて、個別物件の立地属性・建物属性・決算時点等の要因で各指標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各指標にどの程度の差が生じるかを定量的に推計
備考	2021～2022年末時点の調査結果と2023年末時点の調査結果を比較		

※ 上記の調査①～③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

調査結果のポイント

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(2023年末時点)

- ・ 棟数ベース: 1,932棟のうち542棟(全体の28%)



- ・ 延床面積ベース: 1,259万坪のうち681万坪(全体の54%)



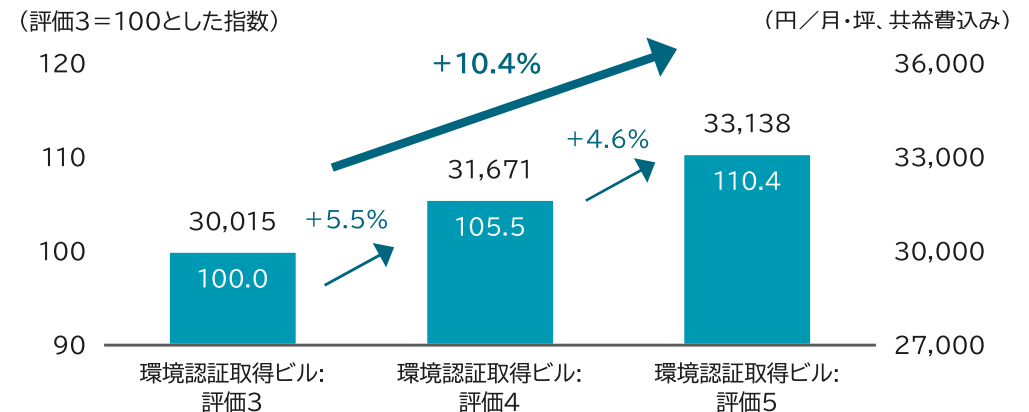
調査③ 経済価値の調査: 賃料収入、NOI、取引利回り、取引価格

- 環境認証の評価ランクの高さと賃料収入・NOIの間には総じて正の相関関係は認められないとの結果が得られた
- 取引利回り、取引価格に関しても、環境認証の取得状況や評価ランクの高さと取引利回りの低さ・取引価格の高さとの間には総じて正の相関関係は認められないとの結果が得られた

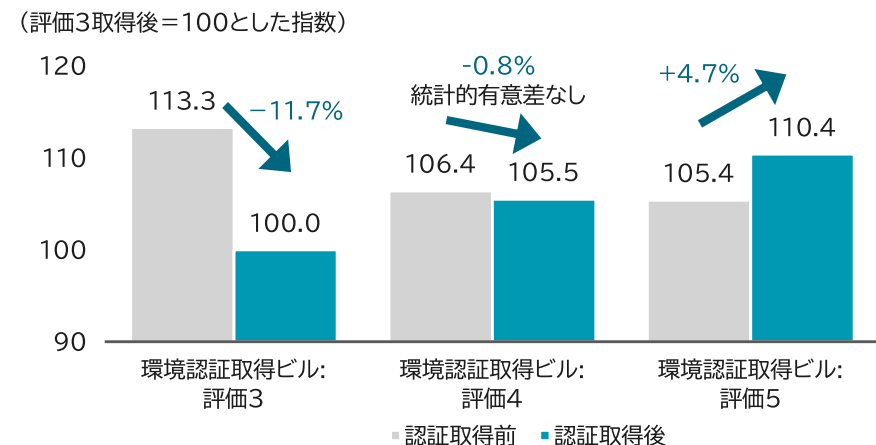
調査② 経済価値の調査: 新規成約見込賃料

東京都心5区、2000年以降竣工、延床面積10,000坪以上

- 評価ランク別の比較



- 環境認証取得前後の比較



(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550坪、地上30階建、2008年竣工、2023年時点(築15年)想定)

本調査で利用する環境認証データ

■ 本調査では、CASBEE※1（建築、不動産）、DBJ Green Building認証※2、BELS※3のデータを用いて分析※4

	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: CASBEE: 建築環境総合性能評価システム(Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency)
※2: 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
※3: BELS: 建築物省エネルギー性能表示制度(Building-Housing Energy-efficiency Labeling System)
※4: 2023年12月末までに取得された認証結果を収集し、分析に利用

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採用して分類

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

(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bond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)

3 調査結果①：環境認証取得状況の実態調査

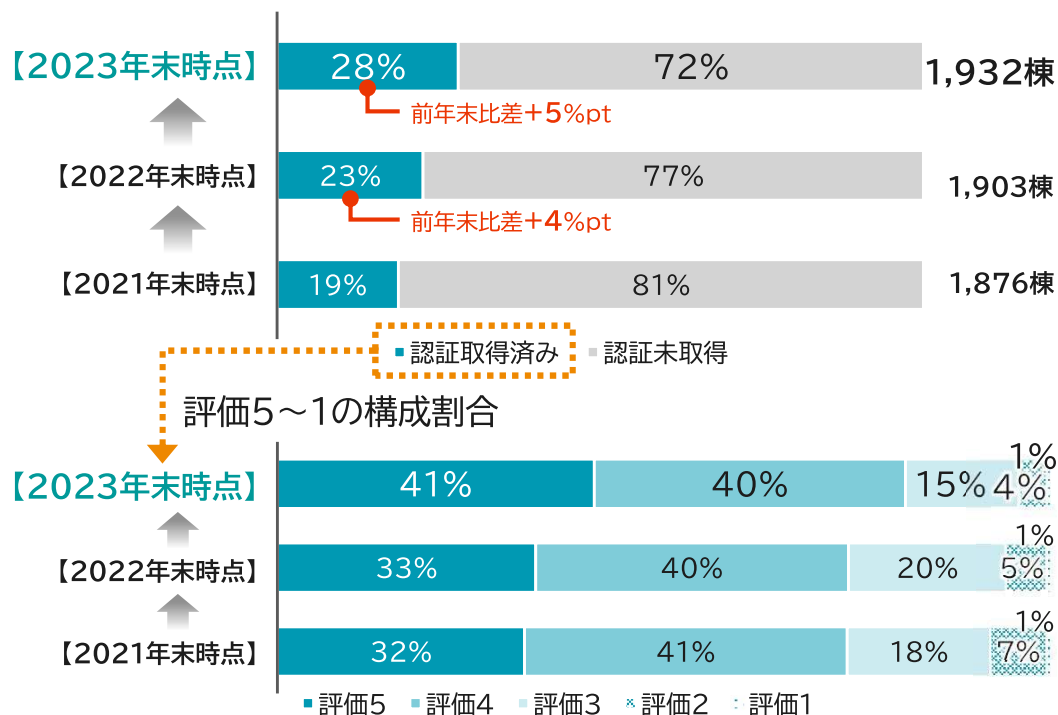
1. 総論
2. 竣工年、延床面積別
3. サブエリア別

2023年末：東京都心5区における環境認証取得状況(総論)

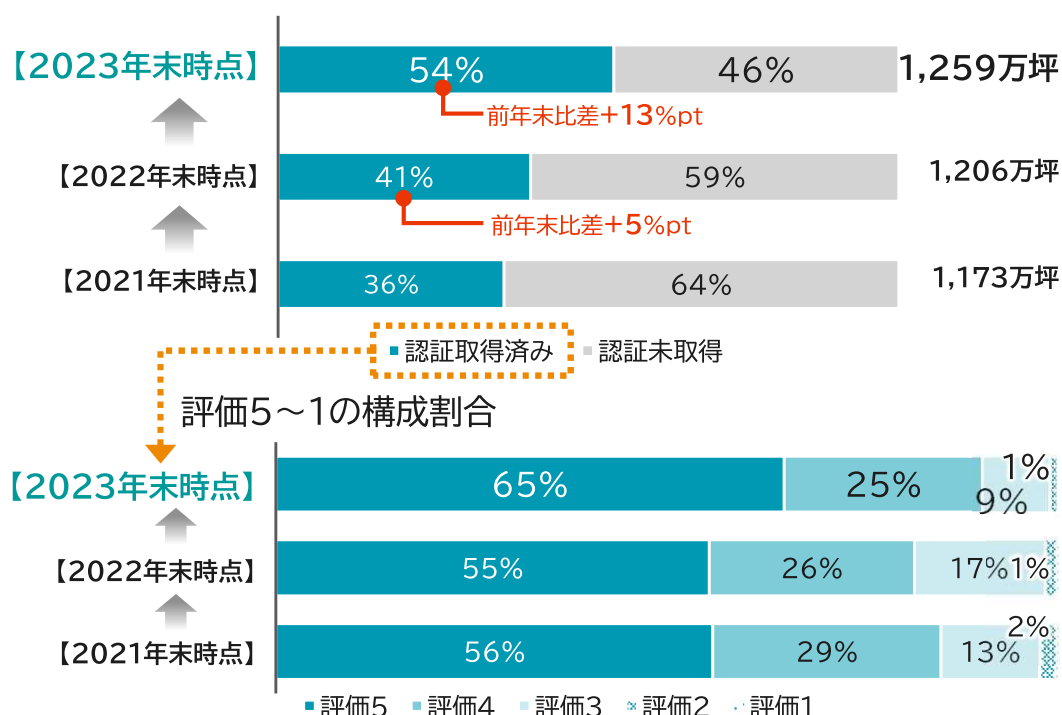
環境認証の取得状況は以下の通り

- 2022年末時点と比較し、2023年末時点では、棟数ベースでは**+112棟(+5%pt)**、延床面積ベースでは**+190万坪(+13%pt)**となった
- 棟数ベース： **【2023年末時点】**1,932棟のうち542棟(全体の**28%**) ← **【2022年末時点】**1,903棟のうち430棟(全体の**23%**)
- 延床面積ベース： **【2023年末時点】**1,259万坪のうち681万坪(全体の**54%**) ← **【2022年末時点】**1,206万坪のうち491万坪(全体の**41%**)
- 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



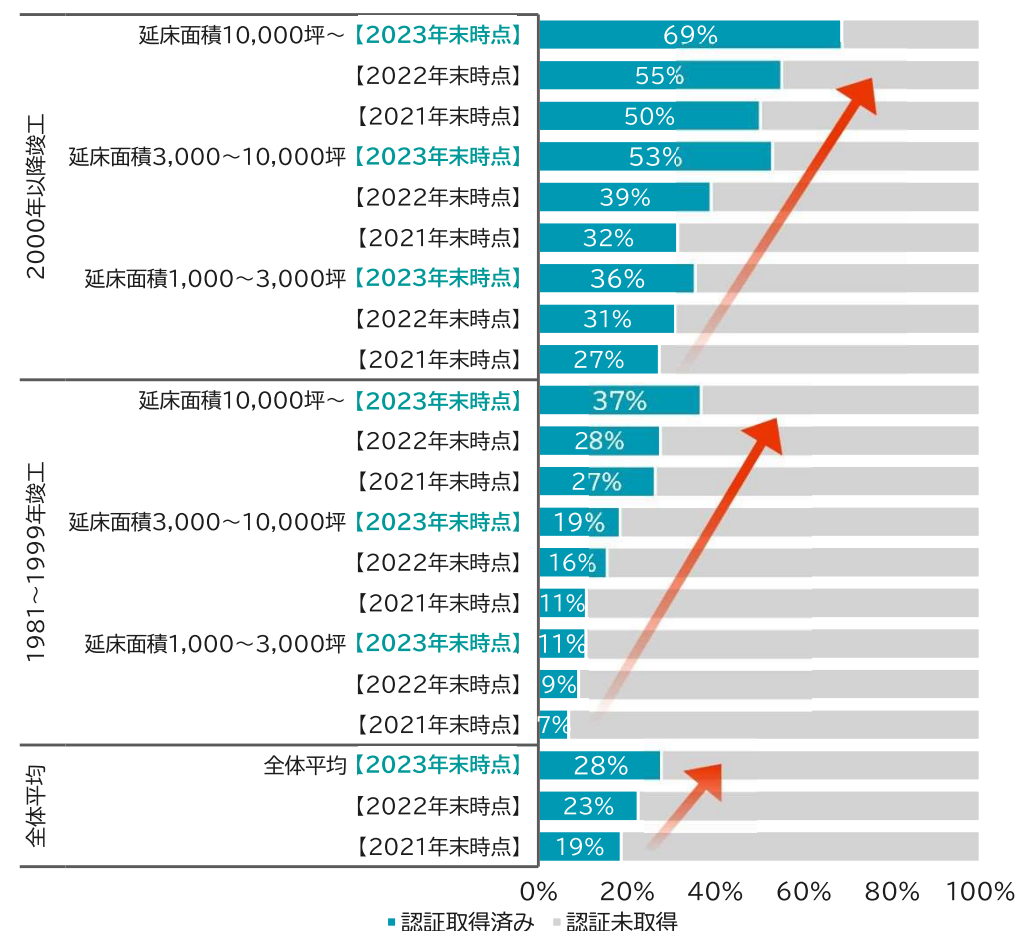
(出所)三井住友トラスト基礎研究所の社内ビルデータベースおよび各種公表情報をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

3. 調査結果①：環境認証取得状況の実態調査

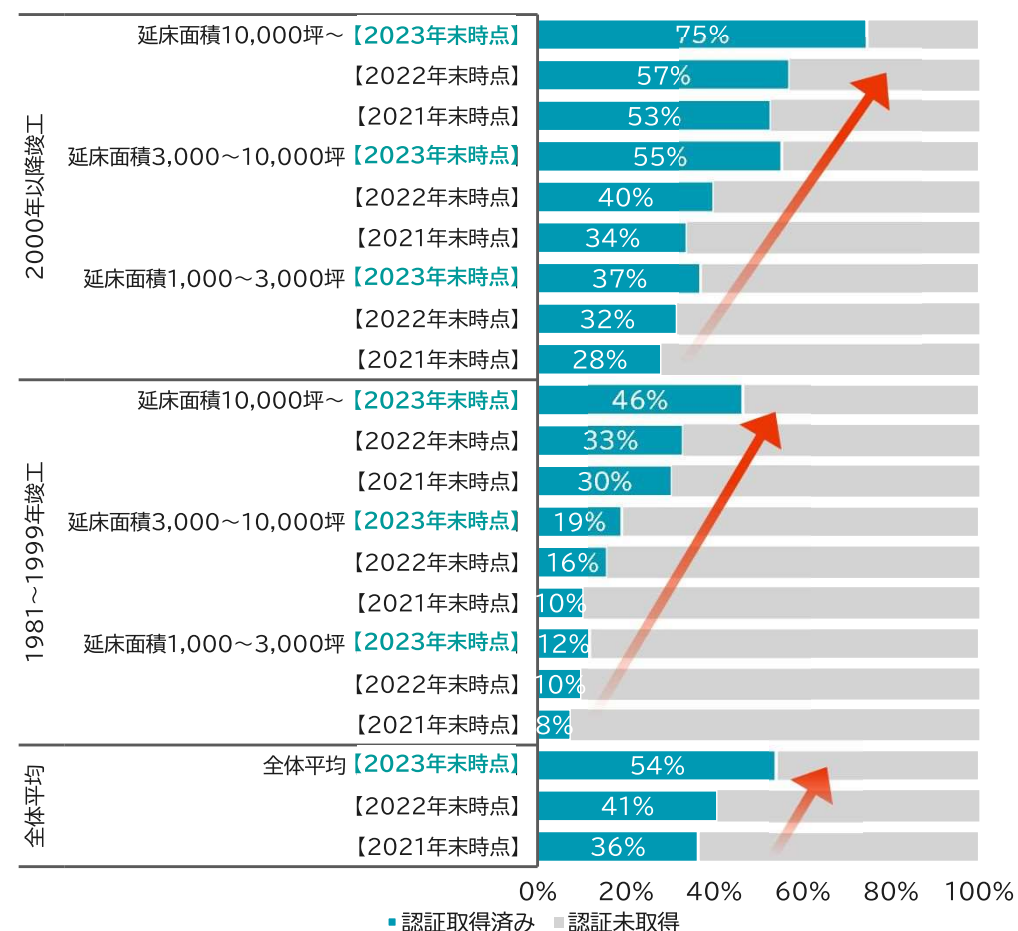
2023年：東京都心5区における環境認証取得状況(竣工年・延床面積別)

- 前回調査と同様に、大規模ビル、築浅ビルほど環境認証取得割合が高い傾向にある
- それらの大規模・築浅ビルほど、2022年末時点と比較し、2023年末時点では認証取得割合が大きく上昇した

棟数ベース



延床面積ベース



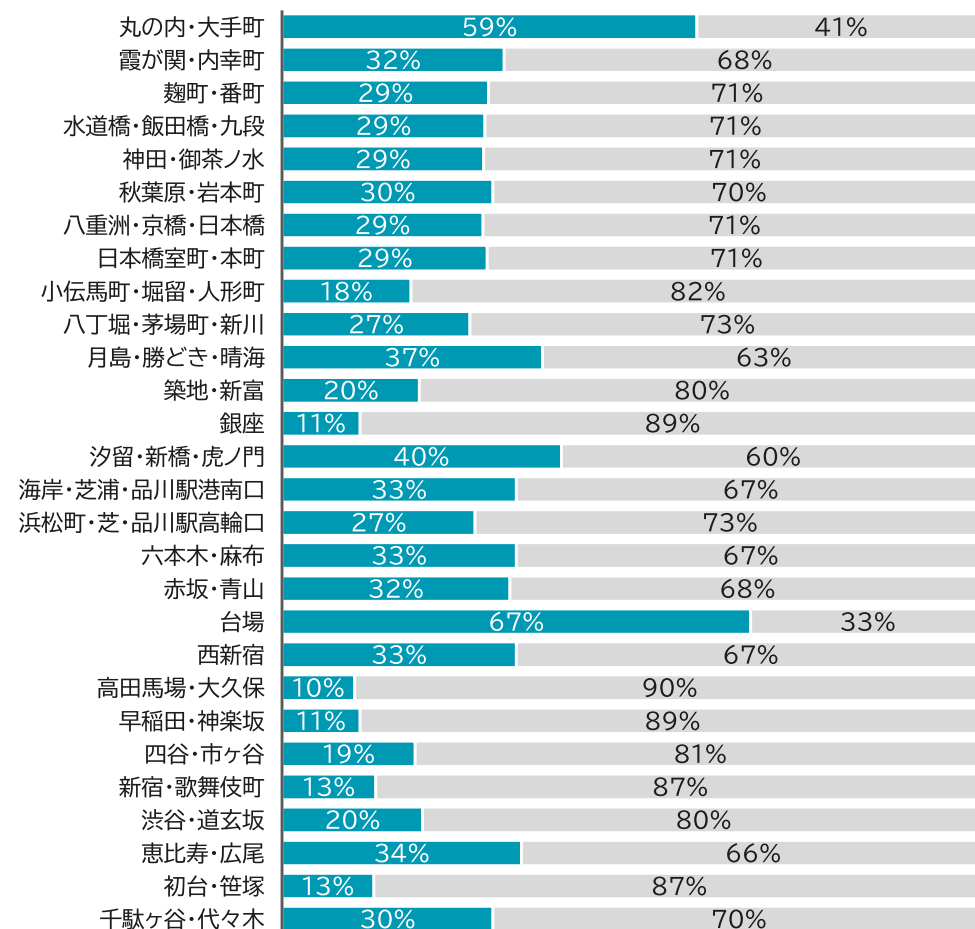
(出所)三井住友トラスト基礎研究所の社内ビルデータベースおよび各種公表情報をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

3. 調査結果①：環境認証取得状況の実態調査

2023年：東京都心5区における環境認証取得状況(サブエリア別)

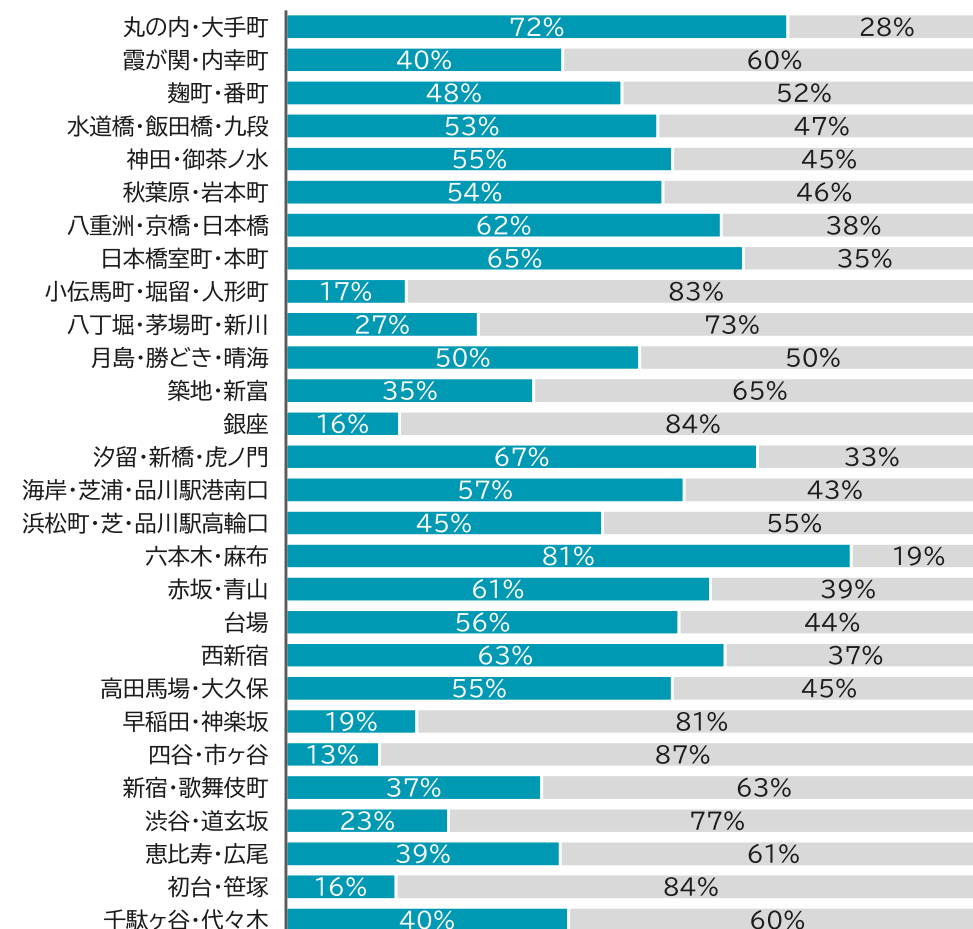
- 大規模・築浅ビルの集積した主要オフィスエリアでは環境認証取得割合が高い傾向にある

棟数ベース



■ 認証取得済み ■ 認証未取得

延床面積ベース



■ 認証取得済み ■ 認証未取得

(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：新規成約見込賃料

1. 調査結果の概要
2. 新規成約見込賃料の分析結果(評価ランク別の比較)
3. 新規成約見込賃料の分析結果(環境認証取得前後の比較)

東京都心5区の新規成約見込賃料に関する調査概要

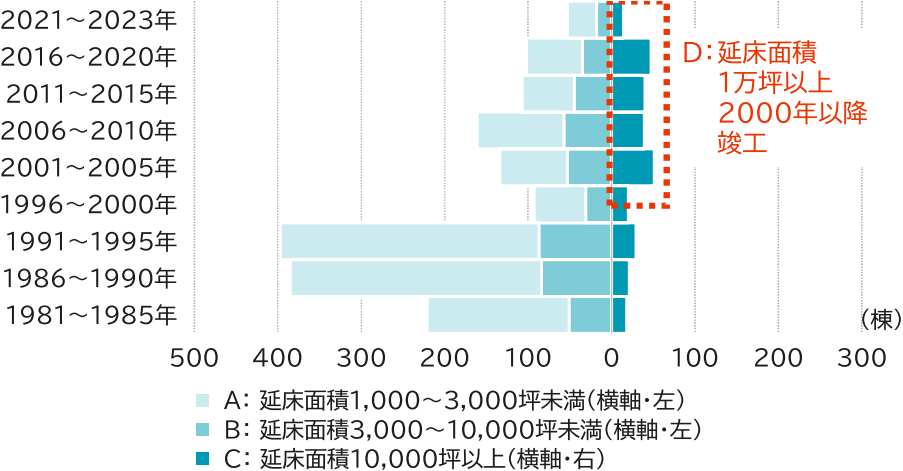
調査内容

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	2019～2023年時点(5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	62%	1,446	新規成約見込賃料への影響なし
B	3,000～10,000坪未満	1981年以降	24%	898	新規成約見込賃料への影響なし
C	10,000坪以上	1981年以降	14%	1,251	評価3～4と比較し、評価5では新規成約見込賃料を押し上げ
D	10,000坪以上	2000年以降	10%	819	評価3<評価4<評価5の大小関係で新規成約見込賃料を押し上げ

【東京都心5区】竣工時期別・規模別ビル棟数分布



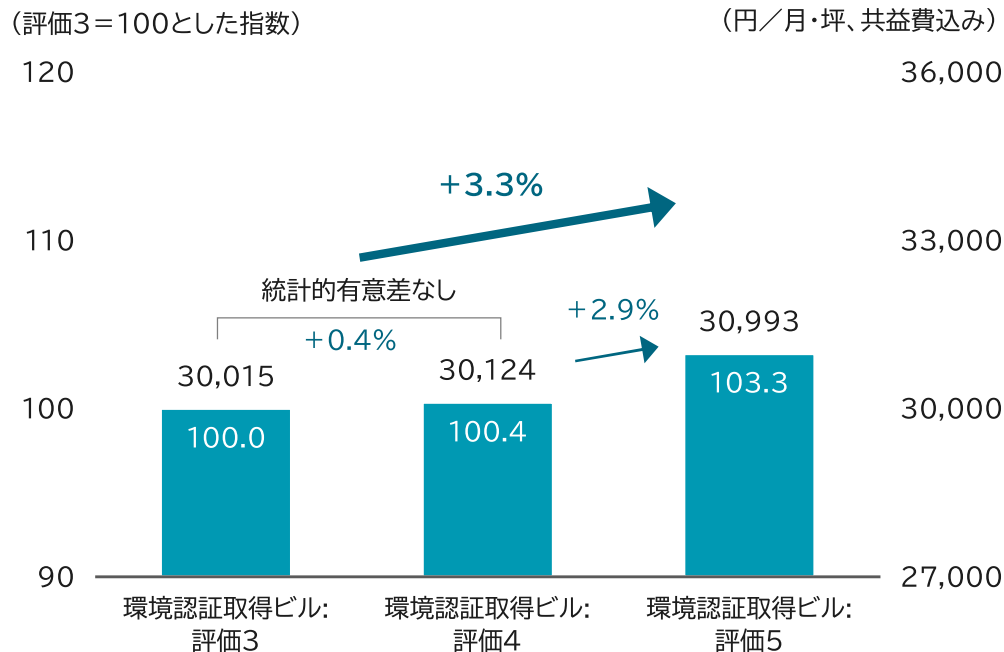
(出所)三井住友トラスト基礎研究所作成

※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2019～2023年の5年間における新規成約見込賃料の調査件数

新規成約見込賃料の分析結果(評価ランク別の比較)

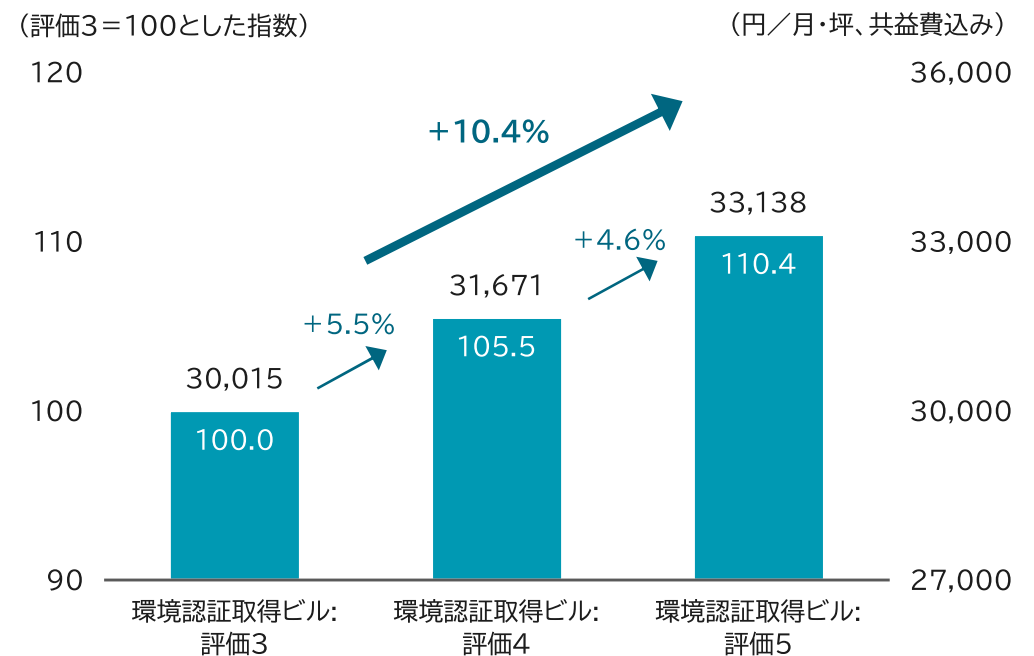
C: 延床面積10,000坪以上・1981年以降竣工ビルの分析結果

- 東京都心5区の延床面積10,000坪以上・1981年以降竣工の大規模・新耐震基準ビルを分析をしたところ、最高ランク(評価5)を取得した場合には、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のビルと比較して、統計的な有意差がないことが確認された
- 評価5のビルは、評価4のビルと比較し、+2.9%の賃料押し上げ効果(評価3→5では+3.3%の賃料押し上げ効果)が確認された



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、+5.5%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(評価3→5では+10.4%の賃料押し上げ効果)が確認された



(出所)三井住友トラスト基礎研究所作成

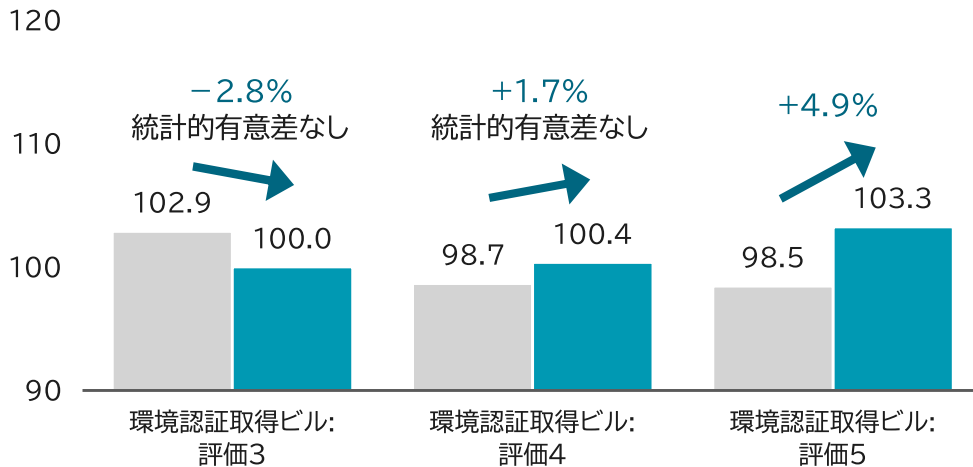
※ 坪単価は三井住友トラスト基礎研究所による推計値(想定ビルスペック: 東京都心5区平均、最寄駅徒歩5分、基準階面積550坪、地上30階建、2008年竣工、2023年時点(築15年)想定)

新規成約見込賃料の分析結果(環境認証取得前後の比較)

C: 延床面積10,000坪以上・1981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(2019～2023年の5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、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がないことが確認された
- 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4.9%上昇することが確認された

(評価3取得後=100とした指数)

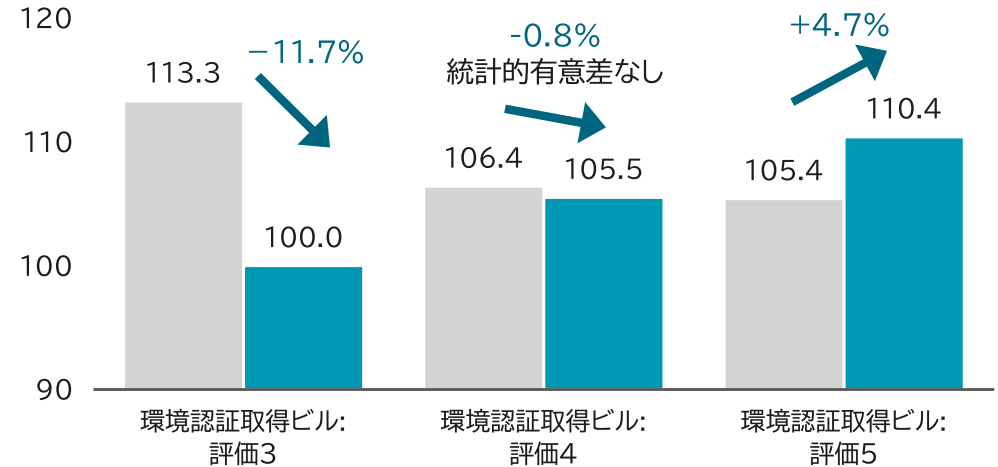


(出所)三井住友トラスト基礎研究所作成

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11.7%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がないことが確認された
- 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4.7%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)



5 調査結果③：経済価値の調査：賃料収入、NOI、取引利回り、取引価格

1. 調査結果の概要

J-REIT物件の賃料収入・NOI・取引利回り・取引価格に関する分析結果(概要)

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J-REIT保有ビル
調査対象時点	賃料収入とNOIの分析は2019～2023年(5年間)、取引利回りと取引価格の分析は2001～2023年時点(23年間)
調査方法	J-REIT保有オフィスビルの賃料収入・NOI・取引利回り・取引価格のデータを用いて、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賃料収入・NOI・取引利回り・取引価格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賃料収入・NOI・取引利回り・取引価格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

- 環境認証の評価ランクの高さと賃料収入・NOIの間には総じて正の相関関係は認められないとの結果が得られた
- 東京都心5区の賃貸オフィスビルにおける新規成約賃料の分析では、延床面積10,000坪以上の大規模ビルを中心に、新規成約賃料の押し上げ効果が確認できたものの、J-REIT保有ビルを対象とした分析では、中小規模のビルが中心となっており、分析対象に含まれる大規模ビルの割合が低いことなどが、分析結果の差異の要因として考えられる
- 取引利回り、取引価格に関しても、環境認証の取得状況や評価ランクの高さと取引利回りの低さ・取引価格の高さとの間には総じて正の相関関係は認められないとの結果が得られた
- 取引利回りや価格に関しては、スポンサーが環境認証を取得したビルをJ-REITが取得する事例や、J-REITが環境認証取得後にビルを売却する事例が増加することで、今後、分析結果が変化する可能性が考えられる

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
加盟団体

国土交通大臣届出第1号
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